

UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

TESIS DE GRADO DE LA CARRERA DE ABOGACÍA

2007

Tutor: Diana Pilot

Alumno: Gustavo Eugenio Hermes Ponzzone Araujo

Tema: “Necesidad de limitar la autonomía de la voluntad en los reglamentos de copropiedad en referencia a la organización de la asamblea de propietarios”

Fecha de presentación: 16 noviembre de 2007

Le dedico este trabajo a mi familia, por todo el apoyo que me brindaron, por acompañarme y confiar en mí incondicionalmente a lo largo de mis años de estudio.

También quiero agradecer a los profesores que me formaron y ayudaron en mi carrera, a todos mis amigos y a mis compañeros de estudios, con muchos de los cuales construimos nuevas amistades y a todos aquellos que contribuyeron a la realización de este trabajo en especial a mi tutora y profesora Diana Pilot y a la profesora Marcela Hernandez Carcagno.

1.- Área:

Derecho Civil – Derechos Reales – Propiedad Horizontal

2.- Tema:

Asambleas de Consorcio y Reglamento de Copropiedad

3.- Título:

“Necesidad de limitar la autonomía de la voluntad en los reglamentos de copropiedad en referencia a la organización de la asamblea de propietarios”

4.- Problema:

¿Cuáles son los defectos legales en lo relativo al funcionamiento de las asambleas de consorcio?

5.- Marco Teórico.

En el presente trabajo realizamos un análisis de la Ley de Propiedad Horizontal 13.512 de La República Argentina¹, en relación a la importancia del reglamento de copropiedad y su influencia en el funcionamiento de las asambleas de propietarios.

La ley deja librada a la voluntad de las partes muchas de las reglas de funcionamiento de las Asambleas, tales como las formalidades para los poderes de representación, quórum, mayorías. Nuestro análisis, luego de demostrar la necesidad de que la ley incorpore reglas de forma imperativa, restringiendo la autonomía de la voluntad de las partes en el reglamento, se centra en descubrir y especificar con precisión y sólidos fundamentos los lineamientos de dichas reglas.

Planteamos en primer término cómo surgió el Régimen de propiedad horizontal en nuestro país y como es la situación actualmente. Tratamos sus principales características con el objetivo de comprender las figuras que lo integran y detallamos los inconvenientes que se han observado en su implementación y funcionamiento.

¹ Ley de propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

Analizamos en detalle las características del reglamento de copropiedad, por ser el instrumento indispensable que contiene las reglas de convivencia y evaluamos su influencia en las asambleas extrajudiciales, indagando aquí mismo las problemáticas del funcionamiento de las mismas y enumeramos los principales conflictos.

Llegamos entonces a demostrar que, si bien en este ámbito prima la autonomía de la voluntad, es necesario incorporar en nuestra legislación normas que limiten dicha autonomía de las partes, en su propio resguardo y de esta forma evitar conflictos y abusos.

Para alcanzar el objetivo planteado, utilizamos como herramientas principales la ley misma, los desarrollos de la doctrina especializada, los proyectos de reforma existentes y las legislaciones de España² y Chile³, con el objeto de comparar las soluciones propuestas por estos derechos.

Una vez que dejamos en claro las diferentes posiciones tanto de la doctrina, como de las otras legislaciones y la de nuestros legisladores en sus proyectos, exponemos nuestro análisis, detallando entonces qué posiciones apoyamos, para así dar a conocer finalmente nuestras conclusiones que fundamentan las reformas que consideramos convenientes introducir en nuestra legislación con respecto a estas limitaciones.

La doctrina mayoritaria detecta dos problemas iniciales, la falta de concurrencia de los propietarios y la imposibilidad de lograr los quórum necesarios para deliberar y las mayorías para la toma de decisiones.⁴

La deliberación es un requisito esencial para la validez de las resoluciones de las asambleas como lo sostiene Alberto Aníbal Gabás⁵ y para él no serían procedentes sistemas como la adhesión individual. Otra parte de la doctrina entiende que en la actualidad no es lógico pretender que todos los propietarios deliberen y que es necesario establecer sistemas para garantizar el normal funcionamiento de las asambleas de consorcio entre ellos Racciatti Hernán⁶ y otros proyectos de Reforma.

² Ley 8 Española, Reforma de la ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, 1999 [1 pantalla] Disponible desde: URL: <http://civil.udg.edu/normacivil/estatal/reals/lph-reforma.htm>

³ Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Historia de la ley 19537, 1999 [9 pantallas] Disponible desde: URL: http://www.bcn.cl/histley/lfs/hdl-19537/1-01-ley_19537_tomo_1_portada_indice.pdf

⁴ XIV Jornadas de Derecho Civil;1994 septiembre;Tucumán, Argentina

Anteproyectos de unificación del Código

Proyectos de reforma de Senador USANDIZAGA; 2003. 0005-S-01

Proyecto de MOLINARI ROMERO, Luis;2004. 6115-D-04

⁵ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994

⁶ RACCIATTI, Hernán. Asambleas de propietarios en sede judicial y la impugnación de los actos asamblearios, LL 1995-D, 363

Consideramos que la deliberación es un presupuesto esencial para la validez de las asambleas pero solo cuando nos encontramos en presencia de consorcios pequeños pero no para los grandes, y es por ello que sería adecuado también darles un tratamiento distinto teniendo en cuenta esta situación y desde ya dejar en claro cuando un consorcio debe ser considerado pequeño o no.

El Dr. Racciatti⁷ en su proyecto de reforma a la ley prevé la diferenciación entre aquellos consorcios que tengan hasta seis unidades y los que tengan más. También prevé un sistema de adhesión tácita a las decisiones tomadas en las asambleas por parte de los ausentes, para simplificar y hacer más expeditivo el sistema de toma de decisiones.

Volviendo a la constitución del quórum necesario para deliberar nuestra legislación solo determina las mayorías necesarias sobre el total de propietarios por lo que esta se constituye cuando se ha alcanzado el mínimo número de propietarios presentes para adoptar la decisión respectiva. Algunos reglamentos de copropiedad solucionan el problema de quórum estableciendo que se podrá deliberar asistiendo un número mínimo de propietarios. Los proyectos de reforma al tratar el quórum ya no lo dejan librado a que algunos reglamentos lo prevean o no.

Por otro lado los autores creen que las notificaciones deben ser realizadas por medios fehacientes y con transcripción del orden del día y que es inválido el tratamiento de los temas que no figuren en dicho orden, en tal sentido se expresó la comisión responsable de la unificación del código Civil y de Comercio.

Finalmente lo cierto es que el hecho de que la ley no acuerde reglas de tipo imperativa para regular el funcionamiento de las asambleas además de los problemas antes expresados acarrea también la existencia de tantos reglamentos como consorcios haya y por otro lado lo que normalmente ocurre es la imposición de mayorías que en la práctica solo logra la aparición de abusos y la imposibilidad de lograr decisiones.

6.- Objetivos:

6.1.- Generales:

⁷ RACCIATTI, Hernán. Manual de la propiedad Horizontal. 1era ed. Buenos Aires. De palma;1998.

6.1.1.- Demostrar que la ley 13512 no se adecua a las necesidades actuales de la sociedad en relación al punto bajo examen.

6.2.- Objetivos Específicos.

6.2.1.- Analizar el marco teórico de la ley de propiedad Horizontal en Referencia al funcionamiento y las normas imperativas que regulan las asambleas.

6.2.2.- Identificar los problemas que se producen en el funcionamiento de las asambleas.

6.2.3.- Relacionar los problemas con el sistema de la ley.

6.2.4.- Investigar en las distintas fuentes doctrinales existentes en la actualidad, en los proyectos de reforma y el derecho comparado las soluciones propuestas a estas problemáticas.

6.2.5.- Demostrar las ventajas de que la ley establezca límites en forma imperativa en el funcionamiento de las asambleas.

6.2.6.- Delinear los pasos necesarios para arribar a una propuesta superadora.

7.- Hipótesis:

Los defectos de la ley con respecto al funcionamiento de las asambleas son la falta de inclusión de normas imperativas que limiten a la autonomía de la voluntad de las partes en los reglamentos de copropiedad y la falta de claridad en lo referente a las personas legitimadas a participar, las formalidades de los poderes de representación, las notificaciones, los quórum y las mayorías para la toma de decisiones.

CAPITULO I

“LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DERECHO ARGENTINO”

SUMARIO: 1.-Introducción; 2.-Reseña de la sanción de la ley 13512; 3.- Definición de la Propiedad Horizontal; 3.1.- En la Ley PH; 3.2.- El proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio de 1998; 3.3 - La doctrina; 3.4.- Nuestra opinión; 4.- Legislación actual de la Propiedad Horizontal; 4.1.- Los Reglamento de Copropiedad; 4.2.- Ley 13.512 de Propiedad Horizontal; 4.3.- Decreto Reglamentario 18.734/49; 4.4.- Ley 941 Ciudad Autónoma de BS AS; 5.- Naturaleza Jurídica de la propiedad horizontal; 6.- Caracteres que definen a la Propiedad Horizontal; 7.- Figuras que componen al régimen de Propiedad Horizontal; 7.1.- Reglamento de Copropiedad; 7.2.- El consorcio de Propietarios; 7.2.1- Naturaleza Jurídica del Consorcio de Propietarios; 7.2.2- Posición de los proyectos de reforma; 7.2.3.- Observaciones; 7.3.- El Administrador de Consorcio; 7.3.1.- Definición; 7.3.2.- Naturaleza Jurídica; 7.3.3.- Normas Aplicables.; 7.3.4.- Nombramiento del Administrador; 7.4.- La Asamblea Extrajudicial; 7.5.- La Asamblea Judicial; 7.6.- El Consejo de Administración. 8.- Falencias y Fortalezas de nuestra ley.

1.-Introducción.

Empezamos nuestro análisis en el presente capítulo con el surgimiento de la ley de propiedad horizontal en nuestro país, analizando los factores económicos y sociales que dieron origen a la necesidad de sancionar la legislación. Seguimos su evolución hasta la actualidad estableciendo cómo impactaron los avances económicos, tecnológicos y sociales en ella. Luego intentamos definir la institución, expresando las opiniones de los principales doctrinarios en la materia sobre las características que la definen. Así entramos en el análisis de su naturaleza jurídica, expresando las posturas existentes y extrayendo los caracteres de la institución, para remarcarlos y analizarlos. Dejamos en claro en este proceso los problemas que se presentan en la actualidad en torno al sistema, para poder analizarlos posteriormente.

Pasamos entonces a analizar las figuras que integran el régimen de propiedad horizontal debido a que consideramos indispensable comprender la razón de ser de cada una de ellas, su funcionamiento y sus principales características, para así poder entrar con solidez y con conocimiento suficiente, dentro los objetivos de nuestro trabajo.

En cada una de las instancias que tratamos, haremos hincapié en la búsqueda y explicitación de los problemas que se plantean con respecto a cada una de estas figuras, para dejarlos sentados y buscar posteriormente las mejores opciones de solución que se presentan.

Finalmente realizamos un juicio de valor sobre estos problemas expresando cuales son a nuestro criterio las fortalezas y debilidades que presenta nuestra legislación en la actualidad. Concluyendo nuestro análisis con las contradicciones que se observan entre los fundamentos que dieron origen a la legislación y la realidad que se vive en los inmuebles sometidos a la Propiedad Horizontal.

2.-Reseña de la sanción de la ley 13512.

En los orígenes del Código Civil sancionado en el año 1871, Vélez Sarfield prohibió expresamente en el artículo 2617, que el propietario de un edificio pudiera dividirlo horizontalmente, ya sea por contrato o por actos de última voluntad. A su vez en la primera parte del artículo 2518 expresa que la propiedad del suelo se extiende a

toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares, estableciendo así el sistema romanista según el cual el dominio se extendía desde el cielo hasta el infierno, descartando la incorporación del régimen de propiedad horizontal, previendo que conllevaría a complejas problemáticas. Podríamos decir que Vélez fue un visionario, puesto que sin duda hoy podríamos enumerar la gran cantidad de conflictos que ocurren a diario, muchos de los cuales congestionan nuestros tribunales. Vélez también prefería que el dominio sea pleno en cabeza de una sola persona, puesto que lo manifiesta al tratar el condominio. El artículo 2617 fue derogado en 1948 sólo a los efectos de la ley de propiedad horizontal.

Encontramos otra circunstancia por la cual tampoco fue conveniente permitir en aquella época dicho régimen. En este período de nuestra historia recordemos que estaban naciendo las ideas que luego constituirían las bases de la generación del ochenta y se materializarían en la premisa “Gobernar es poblar”, que pretendió ocupar todo nuestro territorio. Vélez fue un visionario asimismo desde el punto de vista geopolítico en relación a la necesidad de poblar todo el territorio en razón de la vulnerabilidad que generan los espacios vacíos.

Este lineamiento ideológico logró en gran parte su objetivo, debido a que hubo un incremento poblacional de inmigrantes que se extendió geográficamente a lo largo del territorio argentino, especialmente ocupando las tierras más fértiles. No obstante dichos logros, lo cierto es que gran parte de la población continuó concentrándose en las grandes urbes y pese a la existencia de la norma expresa de Vélez y su prohibición de dividir los pisos horizontalmente, la realidad en aquellos días arrojó como resultado dos situaciones disvaliosas, en primer lugar la gente no solo se agrupó para vivir, sino lo que es peor, lo hicieron estando desprotegidos jurídicamente.

La ley debía entonces reconocer esta nueva realidad y como bien decía Ihering “El derecho debe seguir a los hechos y no los hechos al derecho”. En concordancia a estas necesidades, se presentaron varios proyectos para incorporar a nuestra legislación la propiedad horizontal. En el año 1928 el senador Alejandro Ruso presentó el primer proyecto, luego en 1938 se presentó otro proyecto del Diputado Leonidas Anastasi, también suscripto por los diputados Araujo, Boatti, Manuel Pinto, Cooke y Cisneros. En el año 1946 el Diputado Sanmartino presentó un proyecto que fue reproducido en el año 1948.

Finalmente es en este año, 1948, fue que se sancionó la ley 13.512 de Propiedad Horizontal aún vigente sin modificaciones. Esta figura, recordemos, ya era reconocida en otros derechos, sobre todo en los europeos, que fueron la principal fuente de nuestro Código. Aunque Vélez lo notó y remarcó en la nota del artículo 2617, no estuvo de acuerdo, como ya vimos, en su incorporación. Pareciera muy clara su posición contraria a la aglomeración de la población en grandes centros urbanos.

La mayoría de los países de Latino América, ya habían acogido la institución de la propiedad horizontal al momento de la sanción de nuestra ley y por lo tanto han sido en gran parte fuentes de la misma. Podemos decir que, hoy en día, la propiedad horizontal ha sido incorporada al mundo moderno, ya que es admitida en forma universal prácticamente por todas las legislaciones. Observamos una corriente alternativa con la creación de barrios cerrados de viviendas, desde los años 70's en Argentina, que en la década de los 90's devino en gigantescas propiedades horizontales. La legislación actual tampoco los contempla.

Conociendo ya la opinión de Vélez, con respecto a la institución, vamos a citar una apreciación de Borda, sustentada lógicamente con el conocimiento de los hechos que sucedieron luego de la sanción de la ley 13.512ⁱ. Este autor remarca que es verdad que la convivencia forzosa en un mismo edificio con personas extrañas suele ser fuente de roces y disgustos, pero lo cierto es que en la práctica el sistema se desenvuelve en muchos casos sin inconvenientes y sin lugar a dudas con amplias ventajas.

También expresa que la legislación aportó las soluciones necesarias que la población requería, solucionó en gran medida el acceso a la propiedad privada de vivienda que es un factor muy importante en la estabilidad social.

Es cierto que en aquellos tiempos esta ley permitió a mucha gente dejar de ser locatarios o vivir en forma precaria, para llegar a ser propietaria. El hecho de que varias personas agrupen sus viviendas, acarrea como consecuencia casi en forma inevitable la correspondiente disminución de los costos de vida. Podemos considerar que este fue el factor económico-social, por la cual surgió la necesidad que posteriormente se reconoció y dio nacimiento a la regulación de la propiedad horizontal.

Analizaremos a partir de aquí en forma sistemática cual es el régimen de nuestra ley, exponiendo en cada punto las opiniones y críticas de la doctrina que consideramos más relevante. En su caso citaremos la jurisprudencia y luego compararemos con los proyectos de reforma existentes y con los derechos de otros países, para luego expresar nuestra opinión delimitándola al ámbito de estudio de nuestro trabajo.

3.- Definición de la Propiedad Horizontal.

Expresaremos en los puntos subsiguientes de que forma ha sido conceptualizada en nuestra ley, en la doctrina y en los proyectos de reforma, esta institución. Nuestro objetivo es encontrar un concepto que la delimite.

3.1.- En la Ley PH.

La ley la define en forma indirecta en su artículo uno de la siguiente manera: “Los distintos pisos de un edificio, distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, pueden pertenecer a propietarios distintos”ⁱⁱ.

Nuestra ley no define la figura, sino que se limita a especificar cuales son las características necesarias para poder someter un inmueble a este régimen.

3.2.- El proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio de 1998.

El citado proyecto la define directamente en su artículo 1972 expresando que la propiedad horizontal es el derecho real sobre un inmueble propio que otorga las facultades de usar, gozar y disponer de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de propiedad y administración.

Observamos que en este proyecto, se ha incorporado a la propiedad horizontal como un nuevo derecho real, cuestión de gran importancia teniendo en cuenta que en nuestra legislación los derechos reales son limitados y solo pueden ser creados por la ley.

3.3 - La Doctrina.

Mariani de Vidalⁱⁱⁱ lo ve como el sistema de propiedad que combina un derecho exclusivo sobre ciertos sectores y un derecho común sobre otros, que es su accesorio y que existe, precisamente para posibilitar el completo ejercicio de aquel.

Parte de la doctrina nacional no da una definición que enmarque en forma clara y precisa un concepto de propiedad horizontal sino que estos autores se limitan sólo a desarrollar la noción de ésta a través de los artículos de la ley o detallan las características de esta legislación, pero no delimitan un concepto preciso. Esto no quiere decir, a nuestro entender, que no sea correcto, pero por otra parte, entendemos que sería interesante lograr un concepto, no sólo con el objeto de precisar la figura sino también para determinar un criterio propio en base al mismo.

Encontramos interesante una apreciación que hace Borda⁸ en cuanto a la terminología de la propiedad horizontal, dado que él cree que ésta no es plenamente satisfactoria debido a que la ley no solamente permite la división en plano o pisos sino también en departamentos dentro del mismo piso y aunque se han propuesto denominaciones que describen con mayor precisión la naturaleza de la institución, tales como condominio de casas divididas en parte, propiedad por pisos o departamentos propiedad de fracciones habitables, lo cierto es que, aunque muchas de ellas puedan describir con mayor precisión la naturaleza de la institución, no han podido desplazar a “propiedad horizontal” que en la vida de los negocios como vocablo de uso común y en la doctrina jurídica ha prevalecido sobre otras denominaciones.

3.4.- Nuestra opinión.

Por nuestra parte creemos que no se ha logrado un concepto que determine claramente la noción de esta figura jurídica, pero entre todas dejan una idea bastante clara de cómo es esta institución.

Debemos verla como la institución que permite la división de una propiedad en cabeza de diferentes propietarios, de manera tal que tengan independencia funcional y se puedan disponer y gravar con otros derechos reales independientemente. Una de las

materias pendientes en la reforma de la ley es definir a la figura de la propiedad horizontal en términos claros y precisos.

4.- Legislación actual de la Propiedad Horizontal.

4.1.- Los Reglamento de Copropiedad.

El reglamento de copropiedad que redacta cada inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, constituye la ley para las partes y es la principal herramienta normativa dentro del sistema. Es en él, donde las partes definen cuales serán las proporciones de las unidades, las partes comunes y las principales reglas de funcionamiento de las asambleas.

Consideramos, según los fundamentos expuestos más adelante, que los reglamentos no debería revestir tanta importancia y la ley debería reemplazarlos, pero hoy en día son la ley fundamental dentro de los consorcios.

4.2.- Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal Nro. 13.512 a la cual en adelante haremos referencia como Ley de PH, define las normas por las cuales se rige la convivencia en las propiedades sometidas a este régimen.

Los artículos de esta ley definen en forma sistemática los requisitos necesarios para someter un inmueble a este régimen, como se definen las partes exclusivas y las partes comunes, la forma de utilización de los mismos, los límites para su enajenación y la constitución de otros derechos reales sobre los mismos, la forma de distribución de los gastos de conservación de las unidades, cuales son las prohibiciones y restricciones de los propietarios con respecto a la convivencia dentro del consorcio, la definición de las proporciones de contribución a los gastos, cual es el régimen de innovaciones y reconstrucción o vetustez, el reglamento, sus requisitos, su forma de creación y reforma, la designación del representante, su remuneración y forma de remoción, las reuniones de los propietarios y el régimen de asambleas, cuales son las pautas básicas de votación en las asambleas de acuerdo a los temas que se traten y cual es el régimen de sanciones.

4.3.- Decreto Reglamentario 18.734/49.

Éste es el decreto que reglamenta la ley de PH, aclarando y en algunos casos ampliando algunas disposiciones de la misma. La ampliación más importante, se encuentra en su artículo uno, que da la posibilidad a que toda persona física o ideal pueda redactar el reglamento individualmente cuando se proponga disponer un bien inmueble de su titularidad al régimen de PH

4.4.- Ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁹.

La legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dio el primer paso para lograr un cambio y de esta forma complementó nuestra anacrónica legislación. Esta ley solo rige en dicha ciudad, pero creemos que fue el primer eslabón de una tendencia que seguirá su curso y llegará a ser la semilla de una nueva y actualizada legislación en el orden nacional.

Esta ley no afronta una reforma integral, sino que incorpora el registro público de administradores de propiedad horizontal, que llevará adelante la inscripción obligatoria de las personas físicas o jurídicas que administren onerosamente una o más consorcios de PH. Establece los requisitos para la inscripción, los impedimentos y la publicidad del registro. A su vez establece nuevas obligaciones para los administradores de consorcio y el régimen de sanciones para los mismos, estableciendo a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como autoridad de aplicación del registro creado por la ley.

Consideramos que esta ley aunque sólo incorpora un pequeño cambio, es extremadamente útil y práctica.

También podemos enumerar otras legislaciones que tienen influencia en el régimen de propiedad horizontal, como los convenios colectivos de trabajo de los empleados de consorcios y ordenanzas municipales que reglamentan sobre la seguridad en los ascensores y otros temas, pero estas legislaciones no son analizadas en nuestro trabajo por no corresponder a la focalización del mismo.

5.- Naturaleza Jurídica de la propiedad horizontal.

Nos parece adecuado tratar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal para comprender la figura y diferenciar los distintos puntos de vista con respecto a la misma, lo que nos permitirá definir cuales son los caracteres que la individualizan.

Muchas son las teorías que se han tratado en la doctrina, tales como, que es un derecho de superficie, la teoría de copropiedad o comunidad, teoría de la sociedad o las personas jurídicas, pero las teorías que prevalecen son las siguientes:

Por un lado encontramos la teoría que dice que la propiedad horizontal presenta todos los caracteres esenciales del dominio con respecto a las partes propias y del condominio con indivisión forzosa en lo que hace a las partes comunes.

La otra corriente doctrinaria sostiene que estamos frente a un derecho real autónomo, debido a que combina dos figuras jurídicas distintas: el dominio y el condominio, unidas indivisiblemente formando una figura distinta, debido a las fuertes restricciones que la ley impone a los propietarios, fundadas en razones de beneficio común. La voluntad de los propietarios no puede expresarse individualmente sino por medio de asambleas cuyas decisiones deben ajustarse también al reglamento de copropiedad.

En concordancia con Mariani de Vidal¹⁰ creemos que la naturaleza especialísima del instituto nos obliga a considerarlo como un derecho real autónomo con características propias que lo separan y diferencian de otras figuras.

Borda^{iv} al tratar la naturaleza jurídica nos expresa que nuestra ley ha seguido sobre este punto un sistema claro y realista que establece que cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y las demás cosas de uso común. La propiedad horizontal supone la coexistencia de una propiedad particular o exclusiva sobre el departamento o pisos con una copropiedad sobre las cosas comunes. Si bien la propiedad horizontal está constituida por estos dos elementos no debemos olvidar, como dice Peretti y Griva, que el contenido central y más precioso de la propiedad horizontal está siempre constituido por la propiedad exclusiva, mientras

que el condominio no representa sino el ambiente accesorio o modelador del derecho de propiedad. Pero el contenido de la propiedad horizontal no se agota en el hecho de que es una propiedad singular y exclusiva y una propiedad común, sino que también encontramos una suerte de voluntad asociativa que se manifiesta en el consorcio de propietarios, encargado de administrar y defender los intereses comunes.

Borda¹¹ cree que la propiedad horizontal tiene una naturaleza compleja, que se resiste a ser encasillada dentro de los modelos rígidos de otras instituciones jurídicas. Vamos a destacar la posición adoptada por el proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio cuya postura es copiada textualmente en los subsiguientes proyectos de reforma presentados en el Congreso. Éste adopta claramente la postura de considerar a la propiedad horizontal un derecho real autónomo incorporándolo a los del código y regulando sus instituciones independientemente. Si incorporáramos este proyecto, lo cierto es que ya no cabría discusión acerca de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal

Podemos encontrar jurisprudencia sustentando tanto una como otra postura, pero nosotros creemos que la teoría que más se adecua es la que sostiene que debería ser un derecho real autónomo, ya que presenta una naturaleza sui generis, porque encontramos como principal, la propiedad exclusiva, como accesorio, un condominio sobre partes comunes y un conjunto de reglas que constituyen los reglamentos que se expresa en el consorcio de propietarios. Sostenemos que no podemos encasillar esta figura en las instituciones ya existentes debiendo incorporarse al Código Civil como un derecho real, legislado independientemente y con sus propias reglas. Esta figura correspondería, como sostienen los proyectos con base en la unificación de los códigos, como un capítulo más de los derechos reales dentro del sistema del código, debido a su gran importancia. Esta figura rige la convivencia de la mayor parte de la sociedad, y podríamos prever que cada vez afecte la calidad de vida de más personas.

Nos enrolamos, en consecuencia, en la teoría que expresa que la propiedad horizontal debe ser considerada como un derecho real autónomo con sus propias reglas y soluciones.

6.- Caracteres que definen a la Propiedad Horizontal.

Al tratar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal fuimos advirtiendo la presencia de los caracteres que la definen.

En primer lugar existe una propiedad exclusiva, que es la que sin duda define la razón de ser de la propiedad horizontal, ya que el objetivo es disponer de una unidad funcionalmente independiente.

Este último, podríamos decir que es el segundo carácter: la independencia funcional de esa propiedad exclusiva, dado que dicha independencia constituye la razón de ser de la propiedad exclusiva, brindando el acceso directo a la vía pública o por un pasaje común que permitirá el uso y goce de ella.

El tercer carácter que advertimos, lo constituyen las partes de propiedad común, que son los accesorios de la parte exclusiva, que en la mayoría de los casos existen para garantizar la independencia funcional de la misma.

Por último, encontramos que esos propietarios no se encuentran desvinculados entre sí, debido a la existencia de reglas que deben respetar. Estas reglas son particulares de cada comunidad, se materializan en el reglamento de copropiedad, que a su vez se refleja y manifiesta en el consorcio de propietarios, que es el encargado de velar por los intereses de las partes comunes, indispensables para la existencia de la propiedad exclusiva.

Borda^v lo considera como una voluntad asociativa, pero omite la ausencia del afectio societatis, necesario en toda sociedad. Aunque no sea lo principal las obligaciones que se adquieren al formar parte de un inmueble sometido a propiedad horizontal, diferencian a esta figura de los demás derechos reales. Estas reglas de convivencia son indispensables en esta pequeña comunidad ya que son la ley para la misma y el hecho de que las personas que conviven en una propiedad de estas características se vean limitadas por ellas, sin lugar a dudas es un factor que diferencia a esta institución, permitiendo a gran parte de la doctrina, con la concordamos plenamente, entender que la Propiedad Horizontal es un derecho real autónomo.

6.1.- Los cuatro caracteres que encontramos en consecuencia son.

- 6.1.a.- Propiedad exclusiva
- 6.1.b.- Propiedad común accesoria
- 6.1.c.- Independencia funcional
- 6.1.d.- Obligaciones comunes

7.- Figuras que componen al régimen de Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal nace a la vida jurídica cuando se otorga el reglamento de copropiedad. En él se introducen las reglas de convivencia, dando nacimiento al consorcio de propietarios, integrado por todos los propietarios de las diferentes unidades, que expresan su voluntad reunidos en la asamblea de propietarios, que es el órgano deliberativo que componen. A su vez la asamblea elige a un administrador para llevar adelante las tareas de administración que requiere el consorcio. Los propietarios pueden elegir a algunos de ellos para formar un consejo de administración, que hace las veces de órgano de control y asistencia del administrador. Cuando las asambleas no pueden reunir los quórum necesarios, la ley prevé que la asamblea se realice ante la justicia, encontramos aquí la asamblea judicial.

Entendemos que es necesario comprender el funcionamiento de estas figuras que integran el sistema de nuestra ley para poder analizar en detalle el funcionamiento de las asambleas y la influencia del reglamento en la misma. Todas estas figuras interactúan entre sí, es por ello que no podemos tratar aisladamente un problema en particular sin detallar cual es el contexto donde se presenta.

7.1.- Reglamento de Copropiedad.

Trataremos este instrumento en el capítulo siguiente, nos limitaremos aquí a expresar que el reglamento de copropiedad es el elemento sin el cual no se pueden otorgar los títulos de propiedad de cada uno de los propietarios. La ley exige que se encuentre inscripto en el registro de la propiedad para poder transmitir las diferentes unidades. El reglamento de copropiedad forma parte integrante del título de dominio de cada uno de los copropietarios. Constituye la ley a que deben ajustar sus derechos y obligaciones individuales. Al mismo tiempo representa el vínculo que liga entre sí a los miembros del consorcio en la gestión de los intereses comunes y constituye por lo tanto el verdadero estatuto inmobiliario regulador de los derechos y obligaciones de la

comunidad. Son las reglas bajo las cuales van a convivir y que deben ser respetadas como la ley misma.

7.2.- El consorcio de Propietarios.

Una vez inscripto el reglamento de copropiedad y administración nace el consorcio de propietarios. La calidad de miembro del consorcio se adquiere con la propiedad de las unidades, es por ello que se dice que el carácter de miembro del consorcio se adquiere propter rem como consecuencia de la adquisición del derecho de propiedad.

Los autores no dan un concepto del consorcio de propietarios puesto que la ley misma solamente se refiere al mismo en el artículo 9 al establecer la obligación de acordar y redactar el reglamento de copropiedad y administración, obligación que debe cumplir “El consorcio de propietarios”. Mariani de Vidal¹² acertadamente aclara que sólo en esta disposición se hace referencia a esta figura ya que en el resto de la ley siempre se menciona a “los propietarios”.

Podríamos decir entonces que el consorcio es la suma de todos los propietarios pero el problema que se generó en doctrina con respecto a este tema es definir si existe o no, un ente distinto a los copropietarios. Si este ente existe, debe considerarse si está dotado o no, con una personalidad jurídica, con que carácter y con que extensión.

7.2.1- Naturaleza Jurídica del Consorcio de Propietarios.

Encontramos dos posiciones encontradas en doctrina, la primera de ellas nos dice que el consorcio tiene personalidad jurídica y por otro lado la segunda tesis que se denomina, la tesis negativa, sostiene por el contrario que el consorcio de propietarios carece de dicha personalidad.

Borda^{vi} adhiere a la primer postura debido a que según él es indiscutible que posee todos los atributos de la personalidad jurídica tales como los órganos de gobierno, constituidos por la asamblea, el consejo de propietarios, el administrador y un

patrimonio propio constituido por los fondos aportados por los consorcistas, que constituyen el fondo de reserva y por lo créditos para expensas comunes.

La tesis negativa, por su parte, argumenta que el consorcio no existe como ente diferenciado de los propietarios, que no tiene aptitud para contraer derechos y obligaciones y por otro lado remarcan que la ley no le ha otorgado personalidad jurídica y de hecho sólo lo menciona una vez. La tesis negativa concluye la argumentación diciendo que también es inexistente el patrimonio de esa presunta persona y que los derechos que emanan del sistema se encuentran en cabeza de los propietarios al igual que las obligaciones que son soportadas individualmente por cada uno de los propietarios.

Por su parte la jurisprudencia se ha pronunciado por la existencia de la personalidad jurídica del consorcio aunque expresa que tiene capacidad limitada sólo para ciertos actos, de acuerdo al fin de su creación.^{vii}

7.2.2- Posición de los proyecto de reforma.

En el proyecto de reforma del Código Civil del año 1998 se establece que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas, constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble y sus órganos son: la asamblea, el consejo de propietarios, si lo hay y el administrador.

En este proyecto se define la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios adoptando la postura de la persona jurídica, definiendo cuales son sus órganos y estableciendo como se integra el patrimonio de esta persona jurídica consorcio. Dicho patrimonio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o los terceros, las unidades funcionales que se asignen o adquieran en el inmueble y todas aquellas cosas y bienes afectados al beneficio del consorcio dentro de los fines que justifican su existencia.

7.2.3.- Observaciones.

El hecho de que nuestra presente legislación no defina la naturaleza jurídica del consorcio ha ocasionado grandes controversias que nuestra jurisprudencia ha ido solucionando tales como si tiene personalidad pasiva para ser demandado y tecnicismos y formalidades en las citaciones o demandas colectivas o individuales. Creemos que el proyecto de reforma elimina estas inexactitudes definiéndose claramente por la personalidad jurídica del consorcio.

Por nuestra parte consideramos que es indispensable dotar de personalidad jurídica al consorcio, ya que si así lo vemos, podemos sostener que posee un patrimonio diferenciado al de los propietarios, que de hecho lo tiene, sin importar que estos puedan responder en caso de insolvencia del mismo. También podremos sostener la existencia de órganos de esta persona jurídica y regular sus derechos y obligaciones de una manera más específica, clara y organizada.

La asamblea de copropietarios, constituye el órgano deliberativo, el administrador del consorcio, constituye el órgano ejecutivo, y el consejo de propietarios constituye el órgano de control. Este último puede o no existir porque la ley no legisla con respecto al mismo. Pero adelantamos que consideramos que debe ser tratado como un órgano necesario en el caso de los grandes consorcios, indispensable para suplir al administrador ante el caso de acefalía, para citar a las asambleas en el mismo caso o en caso de negativa del administrador y como un órgano mediador entre la asamblea y el administrador.

7.3.- El Administrador de Consorcio.

7.3.1.- Definición.

Un concepto, como siempre vemos, es un conjunto de palabras que nos definen una idea. Si pensamos que el consorcio es una persona jurídica, éste será el órgano ejecutivo de esa persona. En su artículo once la ley lo define como el mandatario legal de los copropietarios.

La doctrina es pacífica en creer que es un mandatario y que le son aplicables las normas del derecho que rigen al mandato las que encontramos desde el artículo 1869 en adelante en el Código Civil.

La persona que es designada administrador puede ser uno de los miembros del consorcio o un tercero, también puede ser una persona física o una persona de existencia ideal.

Aníbal Gabbás¹³ lo define diciendo: “Es el funcionario que ejerciendo la representación legal del consorcio se encarga de ejecutar su voluntad, concretando su funcionamiento mediante actos que manifiestan su personalidad. Sus actos dentro de los límites del mandato son acciones del consorcio”.

La misma ley en su artículo nueve establece su nombramiento en forma obligatoria al redactarse el reglamento de copropiedad y administración. La ley lo considera entonces una figura indispensable, Borda por su parte cree que no es concebible la vía del consorcio como persona jurídica sin un órgano que lo represente.

Esta es la posición que creemos más conveniente ya que es inadmisibles pensar que el consorcio puede prescindir de un representante. La ley al establecer el requisito de su designación, deja de manifiesto la necesidad de su existencia, avalando así la postura de que es indispensable contar con una persona que ejerza la representación. Por lo tanto la ley misma al no especificar quien es esa persona y dar un marco regulatorio avala la postura que considerara órgano a esta figura.

7.3.2.- Naturaleza Jurídica.

La importancia de analizar la naturaleza jurídica radica en tratar de desentrañar la figura del administrador y de esta forma entender mejor su función. Gabás expresa que es un mandatario legal. La razón de esta posición es que este mandato está impuesto por la propia ley y no por decisión de sus mandantes. Aclaremos que no obstante que la ley en el artículo 11 lo denomina: “Mandatario de los copropietarios”. La mayor parte de la doctrina y jurisprudencia lo reconoce como el mandatario del consorcio; de esta

forma entiende que éste es una persona jurídica distinta a los miembros que la componen.

Mariani de Vidal¹⁴ expresa que la naturaleza jurídica dependerá de la posición en que nos coloquemos respecto a la existencia o inexistencia del consorcio como entidad distinta de los copropietarios. Así entiende que si sostenemos que el consorcio carece de personalidad el administrador aparecerá como el mandatario o representante de los copropietarios. Por el contrario si creemos que el consorcio es una persona jurídica el administrador será el órgano de dicha persona y aparecerá como su representante o mandatario legal. La jurisprudencia en su mayoría cree que la relación de mandato es con el consorcio y no con los propietarios.

7.3.3.- Normas Aplicables.

El administrador debe respetar en primer lugar el reglamento de copropiedad y administración del inmueble sometido a propiedad horizontal donde desempeña sus funciones, pues el es la ley para las partes en el caso en concreto. También debe respetar la ley de propiedad horizontal, y luego como lo entiende la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, las reglas del mandato contenidas en el código civil.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el administrador también deberá respetar la ley 941 sancionada por la legislatura porteña. En nuestra provincia no ha existido una iniciativa como esta.

Nosotros entendemos que es la legislatura nacional la que debería garantizar, siguiendo los pasos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una reglamentación que trate igualitariamente el tema en cuestión en todo el país y no encontrar en cada provincia un tratamiento diferente.

7.3.4.- Nombramiento del Administrador.

Analizaremos ahora cuando se elige esta figura. Es necesario en este caso diferenciar dos tipos de nombramientos: el del administrador “necesariamente

provisorio” que es el que se elige al constituirse el consorcio y redactarse el reglamento requisito necesario para el nacimiento de la propiedad horizontal y, por otro lado, la elección del administrador posteriormente, cuando el consorcio ya está en funcionamiento. Podemos asemejar al primer nombramiento al del un presidente interino como ocurre en un país ante la acefalía presidencial; es una figura necesaria para el funcionamiento de la institución, pero muy diferente a uno electo por voluntad popular.

7.4.- La Asamblea Extrajudicial.

Esta figura la explicaremos en detalle en el capítulo siguiente. Nos limitaremos aquí a decir que es un órgano deliberativo, compuesto por todos los propietarios de cada una de las unidades, espacio donde estos deciden las acciones necesarias para la vida del consorcio.

7.5.- La Asamblea Judicial.

Ante la imposibilidad de juntar las mayorías necesarias, la propia ley en el supuesto legislado en el artículo 10 soluciona este problema por la vía de la convocatoria judicial de la asamblea. Éste es un recurso jurisdiccional ante la imposibilidad de producir una resolución asamblearia; es el remedio supletorio de la asamblea extrajudicial frustrada.

Esta norma legal contempla el supuesto de falta de mayorías de propietarios como extrema para tener en cuenta para dejar expedita la vía judicial. La ley, de esta forma, logra la intervención del órgano jurisdiccional a fin de que éste proceda a la convocatoria de los propietarios para la realización de una asamblea que se lleva a cabo ante los estrados judiciales

La jurisprudencia tiene decidido que, para que la convocatoria judicial sea procedente, son indispensables dos requisitos Por un lado que se hayan agotado todos los resortes brindados por el reglamento a los efectos de hacer posibles la reunión de los copropietarios y por otro lado, exige que sea un supuesto en el cual la necesidad y urgencia del asunto justifiquen la intervención del órgano jurisdiccional.

Es lógico que se requieran estos requisitos puesto que, si el tema que se pretende someter a consideración del tribunal no es urgente, puede ser resuelto en la asamblea ordinaria.

Esta imposibilidad de reunir el número suficiente de propietarios para adoptar soluciones vinculantes, en muchos casos da origen a graves conflictos debido a que existen cuestiones que requieren urgente solución.

El Dr. Racciatti^{viii} opina que es la propia normativa legal la que, en muchas ocasiones, fuerza a los consorcistas a recorrer el camino tribunalicio, porque cuando la ley 13.512 se refiere simplemente a la mayoría, o a las mayorías especiales, o a la unanimidad en determinadas situaciones asamblearias (Art. 7, 8, 9, 10, 12, 14 y 16), no señala la posibilidad de resolver los asuntos previstos por ella computando los votos exigibles sobre los consorcistas presentes, sino sobre el total de los miembros del consorcio, con la consecuencia que cuando no fuere posible lograr la "reunión de la mayoría necesaria de propietarios", deberá recurrirse al juez, para que sea éste quien convoque la reunión (Art. 10, ley) o sea, que estando fijados por la ley los límites mínimos de votos de los dueños necesarios para resolver ciertos supuestos, la asamblea no podrá deliberar, ni resolver tema alguno sobre ellos fuera de esos límites, salvo con la intervención judicial

Para que esta vía sea procedente debemos acreditar el cumplimiento de dos extremos:

7.5.a.- La urgencia e importancia del tema a tratar y

7.5.b.- El agotamiento de la vía extrajudicial.

La citación debe realizarse por cédula salvo que el juez considere que es más conveniente otro tipo de citación. El lugar de reunión debe ser el propio juzgado.

Otra particularidad importante de este tipo de proceso es que el juzgador en principio preside la asamblea tratando de no intervenir y solo vigilará la legalidad del procedimiento, pero es necesario aclarar que puede tomar todas las decisiones que crea convenientes y resolver aún en contra de la voluntad de los consorcistas.

El Dr. Anibal Gabas¹⁵ expresa que, a su entender, este proceso no es tomado con la seriedad que merece ni por los peticionantes o interesados, ni por el mismo juzgador.

7.6.- El Consejo de Administración.

Anibal Gabás^{ix} lo define diciendo que es un órgano colegiado de creación consuetudinaria y que en muchos casos se ha incorporado al reglamento de copropiedad de los edificios.

El Consejo de Administración no se encuentra previsto en la ley 13.512 ni en su decreto reglamentario, por lo tanto es de constitución optativa y se debe prever en los diferentes estatutos.

El desarrollo de los edificios sometidos en propiedad horizontal, hizo que se fuera reconociendo tácitamente la existencia de ciertas comisiones reducidas de copropietarios, que tuvieron como finalidad servir de intermediarios entre la administración y el resto de los copropietarios.

La función primordial de esta figura es, por un lado, controlar el desempeño de la administración y, por otro, aconsejar y hacer de intermediario entre el administrador y la asamblea.

Racciatti¹⁶ por su parte entiende que es una especie de auxiliar de administración no previsto por la ley que ocupa un lugar intermedio o de enlace entre las asambleas y el administrador consultivo y de asesoramiento de éste o de las asambleas, sin poderes de representación ante terceros, los que por ley, sólo corresponden al administrador, salvo que sus integrantes hubiesen sido designados con el carácter de administradores colegiados, formando el Consejo de Administración.

La creación de esta figura se justifica por dos razones, por un lado obedece a la imposibilidad de convocar a la asamblea cada vez que haya que tomar una decisión, y por otro, a la necesidad de tener algún órgano dinámico que pueda aconsejar.

Resulta importante delimitar bien las funciones y facultades de este ente, las que comúnmente no se tienen en claro, confundiendo muchas veces las mismas, y superponiéndolas con las del administrador.

Resulta importante señalar que el Consejo de Administración no tiene poder de decisión, sólo sugiere, y el administrador puede apartarse de dicha sugerencia. Por lo tanto sus decisiones no obligan a éste, y menos al consorcio.

Anibal Gabás^x considera que otra de las diferencias es que el administrador tiene derecho a ser remunerado por su gestión, no así el miembro del Consejo cuya función es gratuita. Esta última diferencia puede ser discutible sobre todo cuando la función se desempeñe en grandes consorcios y pase a ser indispensable.

8.- Falencias y Fortalezas de nuestra ley.

Las falencias de nuestra ley las podemos diferenciar en dos tipos. En primer lugar encontramos aquellas que son una mera formalidad, por ejemplo el hecho de reconocer o no a la propiedad horizontal como un derecho real. Aunque nosotros estemos convencidos de esta postura, sólo le daría un mejor marco jurídico definiendo la naturaleza especial que tiene el instituto, pero en nada cambiaría las relaciones fácticas que tienen los miembros del consorcio entre sí. Por otro lado, encontramos aquellas que tienen directa relación con la realidad que se vive en los consorcios, por ejemplo el hecho de que la ley no sea clara al momento de establecer las mayorías para la elección del administrador, que deje lugar a que algunos consideren que esto es una reforma del reglamento aunque la jurisprudencia ya haya adoptado una postura, pero aun así sigue dejando lugar a que el reglamento establezca una mayoría mayor, esto sí tiene directa relación con la realidad de la vida cotidiana .

Podemos calificarlos como problemas formales y problemas reales y así nos referiremos a ellos a lo largo del trabajo.

Con relación a las fortalezas de la ley, podemos decir que es indiscutible que legisló una situación nueva en una época que así lo requería y fue realmente exitosa para el momento. No debemos olvidarnos todos los aciertos que tuvo y de los cuales nos nutrimos durante todos estos años para poder estar hoy criticando aquellos desaciertos o situaciones que deben diferenciarse por el cambio del entorno socioeconómico y

cultural. El mayor beneficio de la ley hoy en día es también su mayor deficiencia, esto es, la amplia delegación de facultades a los propietarios para elegir las reglas por las cuales convivirán, reflejadas en el reglamento de copropiedad. No podríamos encontrar más libertad si pretendemos crear una pequeña comunidad que la ley nos deje definir nuestras propias reglas, pero esto pasa a ser una deficiencia al momento que se encuentran los mecanismos para aprovecharse de esto en detrimento de los intereses comunes de los consorcistas. En estos casos es donde se denota que la ley muchas veces debe limitar nuestra libertad en aras de nuestra propia protección y conveniencia.

El otro gran punto en que la ley falla, en gran parte porque no podía ser previsible en el transcurso del tiempo, es el sistema de organización de las asambleas, no ser clara ni imperativa en la forma de citación en quienes participan, etc.

Al considerar que estos son los ejes que podrían cambiar la situación de la convivencia en los consorcios centramos nuestro análisis en estos dos elementos, el reglamento de copropiedad y administración y las asambleas de propietarios.

De los problemas que llamamos formales trataremos de definir y diferenciar las diferentes características de la propiedad horizontal para definirla como un derecho real.

Como conclusión del presente capítulo y teniendo en cuenta todo lo expuesto hasta aquí, claro está que en la actualidad vemos una disociación entre los fundamentos que dieron origen a la propiedad horizontal y la realidad que vive la población bajo la legislación vigente, ya que pareciera ser que, en un número significativo de casos hoy resulta mucho más oneroso vivir en una propiedad horizontal que en una propiedad de dominio exclusivo de similares características.

Ahora cabe preguntarnos cual o cuales son las razones que llevaron a que se produzca esta disociación. Sostenemos que uno de los factores más relevantes, es la falta de precisión legislativa, debido a que la ley no ha considerado en sus textos, muchas situaciones que se han presentado efectivamente. Si bien la ley 13.512 generó un nuevo sistema en el derecho argentino que funcionó durante muchos años logrando la solución de diversos conflictos, es evidente que en la actualidad ha sido superada por la constante transformación de la sociedad. El acelerado avance en las técnicas de la construcción, ha ocasionado que hoy nos encontremos frente a consorcios de

propietarios realmente numerosos, muchos de los cuales presentan diferentes sectores, que frecuentemente no comparten intereses comunes, en los cuales es muy difícil la toma de decisiones bajo la presente legislación.

Se denota una falencia al no ser específica, provocando una desorganización de gran importancia que se traduce en deficiencias en el sistema de votación, la elección de los administradores y la administración misma, conllevando mayores costos y conflictos, cuando justamente la ley debería ser la encargada de evitar estas situaciones a través de soluciones preestablecidas.

Vemos esta legislación ampliamente superada nuevamente por la realidad, por ende remarcamos la necesidad de una actualización de la normativa. Sin duda dicha reforma, podría incorporar toda la experiencia adquirida, no sólo por nuestros tribunales, sino asimismo la originada en otros países que ya han reflejado e incorporado las soluciones obtenidas en sus respectivas normativas, para lograr que esta legislación contenga un sistema más eficiente, abarcando las problemáticas que no contempla y siendo más preciso en sus formulaciones.

Creemos que es necesario repensar toda la ley pero este estudio se centra en el reglamento de copropiedad y administración y su influencia en las asambleas de consorcios.

CAPITULO II

“EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS”

SUMARIO: 1.-El Reglamento de Copropiedad; 1.1- Noción y concepto; 1.2.-Cláusulas Obligatorias; 1.3.- Modalidades de Sanción del Reglamento; 1.4.- Naturaleza Jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración; 1.5.- Conclusiones; 2.- La asamblea de propietarios; 2.1.- Introducción y noción; 2.2.- Sujetos que pueden participar en la asamblea.; 2.2.1.- Condominio de Propietarios; 2.2.2.- Mandatos de Representación; 2.2.3.- Caso de las Personas Jurídicas; 2.2.4.- Caso de los Inquilinos; 2.2.5.- Caso del Usufructuario; 2.2.6.- Caso de los Deudores Morosos en el pago de las expensas;2.3.- Derecho obligación de deliberar; 2.4.- Sistema de la adhesión individual; 2.5.- Tipos de Asambleas;2.6.- Convocatoria;2.7.- Quórum necesario para deliberar;2.8.- Mayorías necesarias; 2.8.1- Casos en los que requiere unanimidad

1.- El Reglamento de Copropiedad.

1.1- Noción y concepto.

El reglamento de copropiedad es el elemento sin el cual no se pueden otorgar los títulos de propiedad de cada uno de los propietarios. Borda expresa que es el alma del consorcio, puesto que la aprobación del reglamento es indispensable para que propiedad horizontal nazca a la vida jurídica.

El reglamento de copropiedad forma parte integrante del título de dominio de cada uno de los copropietarios, constituye la ley a que deben ajustar sus derechos y obligaciones individuales. Al mismo tiempo representa el vínculo que liga entre sí, a los miembros del consorcio en la gestión de los intereses comunes y constituye por lo tanto, el verdadero estatuto inmobiliario regulador de los derechos y obligaciones de la comunidad.

El artículo 9 de la ley impone la sanción del reglamento de copropiedad y administración en forma imperativa al constituirse el consorcio de propietarios, el que se constituye definitivamente cuando se otorga por escritura pública el mismo y con su respectiva inscripción en el registro de propiedad.

El acatamiento del reglamento es fundamental en el sistema organizado por la ley como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los copropietarios y al buen funcionamiento del régimen comunitario estatuido en aquella.

El reglamento de copropietarios y sus cláusulas son ley no sólo para los consorcistas, sino para todas las personas que habiten las unidades. Es por ello que tienen la obligación de respetarlo, no sólo los dueños de las unidades sino que estas obligaciones se extienden a todos los ocupantes ya sean locatarios o comodatarios u ocupantes por cualquier otro título.

Podemos resumir diciendo que el reglamento de copropiedad es la ley para esa pequeña comunidad, son las reglas bajo las cuales van a convivir y que deben ser respetadas como la ley misma.

1.2 - Cláusulas Obligatorias.

El artículo 9 de la ley determina las cláusulas que obligatoriamente deberá contener el reglamento, las cuales aparecen complementadas por las disposiciones del artículo 3 del decreto reglamentario, y que la doctrina sintetiza de esta manera:

- 1.2.a.- La enumeración de las partes exclusivas y comunes del edificio.
- 1.2.b.- Determinación de la porción que corresponda a cada piso o departamento.
- 1.2.c.- Enumeración de las cosas comunes.
- 1.2.d.- El uso de las cosas comunes y servicios comunes y destino de las diferentes partes del inmueble.
- 1.2.e.- Cargas comunes, forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos y expensas comunes.
- 1.2.f.- Destino de las diferentes partes del inmueble.
- 1.2.g.- Designación de representante o administrador, retribución y forma de remoción.
- 1.2.h.- Forma y tiempo de las reuniones ordinarias y extraordinarias de los propietarios, persona que las preside, reglas para deliberar, quórum, mayorías necesarias para modificar el reglamento o adoptar otras decisiones, cómputo de los votos, representación.
- 1.2.i.- Persona que ha de certificar los testimonios de las actas y asambleas de consorcio y sobre la existencia de deudas por expensas comunes.
- 1.2.j.- Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.

1.3.- Modalidades de Sanción del Reglamento.

De conformidad al artículo 9 de la ley, el reglamento puede ser redactado y sancionado por todas las personas que van a constituir el futuro consorcio de propietarios. En este supuesto y teniendo en cuenta el carácter de contrato que reviste el acto de sanción del primer reglamento la mayoría requerida para ello será la de la unanimidad, puesto que de lo contrario faltaría el consentimiento que es un elemento esencial en todo contrato.

Cuando los adquirentes de las distintas unidades no logran ponerse de acuerdo para la redacción del reglamento, ya que en la misma debe concurrir la voluntad de todos los copropietarios, no queda otro recurso que la decisión de la justicia asesorada por peritos que han de conciliar los intereses y atender lo que es usual en la materia, y ello por aplicación analógica del artículo 10 de la 13512.

Este es un caso excepcional, cuando la redacción del reglamento de copropiedad no surge de la voluntad de quienes resulten copropietarios, por faltar la unanimidad. Sólo en la eventualidad de procederse a su reforma se exige una mayoría no menor a dos tercios.

Justamente para evitar el problema que recién comentamos, el artículo 1 del decreto 18734/49 contempla y autoriza otra modalidad de sanción del reglamento al establecer que: ^{xi}“Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9 de la ley 13512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la 13512, un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción de referido reglamento.

La Cámara Nacional Civil sostuvo que el reglamento redactado por el propietario vendedor y que ha recibido la adhesión total de los propietarios tiene tanto valor como el que estos hubieran acordado a consecuencia de un acto deliberativo conjunto, y que la comprobación de que una cláusula que exonera de constituir a ciertos gastos fue introducida en el reglamento de copropiedad por el propietario del inmueble cuando se dispuso a someterlo al régimen de propiedad horizontal no acarrea ninguna sospecha de ilicitud y que el hecho de que el reglamento de copropiedad no haya sido redactado por el consorcio de propietarios como prescribe el artículo 9 de la ley, sino por el anterior titular del dominio no puede ser motivo de agravio por el adquirente de uno de los departamentos, porque además de ser tal circunstancia conocida por el interesado el artículo 1 del decreto reglamentario autoriza a redactarlo a toda persona física o ideal que se disponga a dividir horizontalmente un edificio.

En contraposición la jurisprudencia también ha sostenido que abusa de la facultad que le confiere al artículo 1 del decreto, el propietario que a título de redactar el reglamento de copropiedad, introduce cláusulas que debieron ser establecidas en el contrato de venta que rige sus intereses como vendedor. Si se ha reservado formar parte del consorcio, no debe tener sino un interés de copropietario que delibera como tal con sus iguales. Es violatorio de la ley la cláusula del reglamento redactado por el propietario vendedor mediante la cual es la voluntad de éste la que se impone a los demás integrantes del consorcio, al asegurar la intangibilidad del reglamento con el sistema de votación que asegura el predominio de su voto.

Por lo tanto encontramos tres modalidades de sanción del reglamento:

1.3.1.- La primera la constituye el reglamento redactado por la unanimidad de los propietarios que van a constituir el futuro consorcio

1.3.2.- En segundo lugar cuando los propietarios no se logran llegar a un acuerdo, encontramos el reglamento sancionado con asistencia del órgano jurisdiccional.

1.3.2.- En último lugar, encontramos el reglamento redactado por el propietario que se propone dividir un inmueble en propiedad horizontal, autorizado por el artículo 1 del decreto reglamentario.

Es lógico entender que muchas personas no pueden ponerse de acuerdo para redactar un reglamento de copropiedad por unanimidad, este supuesto puede haber funcionado en los orígenes de la legislación cuando eran pequeños consorcios de propietarios, lo que nos lleva a la segunda modalidad que es la sanción del reglamento en forma judicial, en este supuesto encontramos otros problemas, como son la lentitud del proceso y posiblemente que nadie quede conforme con las soluciones que la justicia introduzca. Lo que nos lleva a la siguiente modalidad que es la sanción por el propietario vendedor, que es, sin duda, la más rápida y que menos inconvenientes trae para su sanción, pero he aquí el gran problema: esto desnaturaliza el reglamento mismo ya que los futuros adquirentes deberán adherir a este reglamento sin poder discutirlo.

Esto nos lleva al siguiente tema que debemos tratar, la naturaleza jurídica del reglamento. Que aunque todos los autores lo caracterizan de contractual en realidad

termina siendo una adhesión a lo ya creado en la mayoría de los casos. Como mucho, podríamos decir que es un contrato de adhesión.

1.4.- Naturaleza Jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración.

En doctrina encontramos dos grandes posturas. Por un lado la tesis contractualista, que se funda en la circunstancia de que el reglamento es producto del acuerdo de los copropietarios, entre ellos Mariani de Vidal, Peretti Griva y, por el otro, encontramos a quienes opinan que el reglamento no es un contrato, sino un conjunto de normas jurídicas que rigen la vida interna del consorcio, entre ellos Borda, Branca, Racciatti y Poirier.

Con respecto a la primera posición, nosotros creemos que es acertada pero sólo en el caso en que este reglamento sea acordado por todos los copropietarios que se van a regir por estas reglas.

Por el contrario creemos que esta postura es incorrecta cuando el reglamento es acordado sólo por un pequeño grupo de individuos que luego se desprende de las unidades. En este supuesto, que es una práctica muy común en la actualidad, se desnaturaliza la razón de ser del reglamento, y advertimos que los adquirentes de estas unidades se adhieren a esas reglas preestablecidas. En este supuesto la figura jurídica más acorde para definir la naturaleza jurídica, sería un contrato de adhesión.

Remarcamos que esta adhesión, en muchos supuestos, resulta injusta y coloca al adquirente en una posición débil y como expresaremos posteriormente, análoga a la de los consumidores y deberían ser protegidos como tales, a través de normas imperativas que la misma ley debería establecer.

La postura que nos dice que se trata de un conjunto de normas jurídicas, nos resulta más acorde a la situación real que se vive en nuestros días debido a que las personas deben aceptar esas reglas de convivencia preestablecidas. Las personas entran y salen de esta relación contractual sin consentimiento ni conocimiento de los demás copropietarios por el solo hecho de comprar o vender un inmueble, y esto es inconcebible en un contrato. Estamos en presencia de verdaderas normas jurídicas

obligatorias aún para aquellos que no prestan su consentimiento aunque el origen de ese reglamento haya sido una convención.

Por nuestra parte entendemos que la ley debería establecer de forma imperativa gran parte del contenido de los reglamentos y sólo dejar librado a la voluntad de las partes aquellas reglas de convivencia particulares o locales, que varían de acuerdo a diversos factores tales como la ubicación geográfica, las costumbres del lugar e incluso la situación económica.

1.5.- Conclusiones.

Es lógico entender porque en la gran mayoría de los casos, por no decir en todos, en la actualidad, el reglamento es redactado por el propietario vendedor. Por todo lo expuesto creemos que es de gran importancia no dejar librados a la voluntad de éste, la reglas que regirán en especial el funcionamiento de las asambleas. Es realmente una utopía creer que todos los adquirente se podrían reunir y poner de acuerdo para redactar las cláusulas del reglamento, es por ellos que la ley debería prever esta situación y en determinados temas, imponer imperativamente límites en el reglamento. Esta previsión debería extenderse a diferenciar la redacción del primer reglamento y establecer las pautas para que el consorcio posteriormente pueda deliberar e ir formándose.

También entendemos que no es conveniente que en el reglamento se pueda disponer las mayorías necesarias para la elección y remoción del administrador debido a que la ley debería crear este sistema de forma imperativa y no dejarlo librado a la voluntad de los miembros que constituyen el consorcio, sobre todo por la importancia práctica que representa esta figura.

2.- La asamblea de propietarios.

2.1.- Introducción y noción.

Es aquí en las asambleas al momento de tomar las decisiones cuando se ven reflejadas las deficiencias en el sistema de la ley al momento de dejar librado al reglamento determinadas reglas que van a regir la vida de la comunidad.

La asamblea es el órgano deliberativo del consorcio, la cual esta integrada por todos los propietarios, es la autoridad suprema a la cual esta subordinado el administrador, tiene a su cargo la aprobación y modificación del reglamento de copropiedad, reglamenta el uso de los servicios comunes, nombra remueve y fija la retribución del administrador al cual le da instrucciones. Es el órgano deliberativo de la comunidad que cuenta con los máximos poderes dentro de ella, se constituye con la reunión de los propietarios en números suficientes para alcanzar el quórum correspondiente, quienes tienen derecho a deliberar y a votar con el fin de formalizar la voluntad consorcial. Las resoluciones que ella toma cuando ha sido validamente constituida obligan a los propietarios ausentes y disidentes siempre y cuando se haya ajustado a las competencias y mayorías que prescribe el reglamento y la ley. En resumen podemos decir que constituye el órgano supremo a través del cual se exterioriza la voluntad común.

2.2.- Sujetos que pueden participar en la asamblea.

Al ser la asamblea el órgano en el cual se toman las decisiones con respecto a la comunidad, los sujetos que participan en ellas son los que tienen interés en esa comunidad: Los propietarios de cada una de las unidades.

Consideramos necesario dejar plasmado aquí que aunque los únicos que tienen participación en las asambleas son los propietarios existen muchas situaciones a través de las cuales esto no se refleja exactamente. Un mismo departamento puede pertenecer a varios propietarios, un propietario puede enviar un mandatario a que lo represente. A su vez nos encontramos con locatarios y usufructuarios. Analizaremos en detalle cada una de estas situaciones.

2.2.1.- Condominio de Propietarios.

En primer lugar nos podemos encontrar en el supuesto de que una misma unidad pertenezca a varios propietarios, ante tal circunstancia la ley 13.512 en su artículo 10 establece que si un piso perteneciere a más de un propietario se unificará la representación. Cabe preguntarnos ¿qué extensión tiene esta unificación?

Expresaremos argumentos de fondo y prácticos que responden a la necesidad de unificar la representación, los de fondo por una cuestión de equidad porque el voto que en definitiva formará la voluntad del consorcio debe tener correlación con la unidad, con el porcentual de propiedad de cada integrante del total del inmueble. Es obvio que solo dispondrán de un voto y ellos deberán ponerse de acuerdo en que sentido votar

Las razones prácticas que obligan a unificar la representación se reflejan en la gestión administrativa a fin de enviar una sola liquidación de expensa por unidad, una sola citación a la asamblea, un solo balance, una sola copia de acta y un solo domicilio de la persona ante quien establecer la relación consorcial y jurídica. En la asamblea esto se refleja en un solo deliberante y un solo votante.

Aníbal Gabas¹⁷ cree que este principio tiene excepciones fundadas en el sentido común. Al ser común que estas unidades puedan pertenecer a esposos en carácter ganancial o a parientes consanguíneos en primer grado es su opinión que respecto a esta norma y la representación apuntada en concreto en caso de no existir unificación expresa de la personería comunicada al administrador, mientras no haya oposición de el o los otros condóminos, cualquiera de ellos individualmente que se presente a la asamblea y que acredite dicho carácter es suficiente para ser tenido por dueño de la unidad en el sentido integral del término. En definitiva Aníbal Gabás cree que no se le pueden enervar sus derechos invocando la disposición legal ante mencionada aduciendo que no ha habido unificación de la personería, según el hay un mandato tácito en el cual el silencio de los restantes propietarios del inmueble en cuestión obra como consentimiento.

En el caso de existir dos o mas propietarios de una misma unidad la ley no aclara que sucedería si ellos mismos no arriban a un acuerdo con respecto al sentido de su voto, anticipamos y aclaramos en esta oportunidad, que aunque parezca irrelevante estas situaciones pueden presentarse en la realidad, es nuestra opinión que en este caso lo correcto sería que sea obligatorio que solo uno de ellos pueda participar en las asambleas en representación de los restantes, puesto que sería absurdo que ellos mismos no puedan ponerse de acuerdo dentro de la asamblea.

2.2.2.- Mandatos de Representación.

Los propietarios pueden otorgar mandato para hacerse representar en la asamblea por terceros. Los reglamentos prevén en su gran mayoría cláusulas que establecen los requisitos de esas representaciones, su extensión y sus límites.

El artículo 1869 del código civil permite a una persona nombrar mandatario para el ejercicio en su nombre y cuenta de un acto jurídico o varios de esa naturaleza.

La doctrina concuerda en que un poder otorgado por escribano para administrar es suficiente para representar a un consorcista en asamblea con total independencia de lo que diga el reglamento. Este tipo de mandato emana de una norma con jerarquía superior al reglamento de copropiedad tal como es el código civil y prevalece sobre éste.

Normalmente se prevé que el estatuto requiera una simple autorización para representarse en asamblea con el solo requisito inexcusable de poseer la firma del otorgante debidamente autorizada, en la mayoría basta la certificación dada por la autoridad policial, banco, juez de paz, etc. También es común que esta facultad de certificación la tenga el propio administrador.

2.2.3.- Caso de las Personas Jurídicas.

En este caso para poseer el derecho a deliberar y votar la persona que asista a la asamblea en representación de la persona jurídica titular de la unidad deberá acreditar la representación de dicha persona, con un poder expedido por el órgano autorizado de la misma.

2.2.4.- Caso de los Inquilinos.

Pero este tema no se agota aquí, puesto que es muy común encontrar inquilinos en las distintas unidades, diremos aquí que ellos solo pueden participar en las asambleas como representantes de los propietarios y por lo tanto para tener voz y voto deberán

presentar un poder de representación. Mas adelante valoraremos esta situación, porque es muy común que los locatarios no cuenten con dicho poder, pero si se hacen cargo de las expensas comunes.

No obstante que el único facultado para deliberar y resolver sea el propietario, la asamblea puede considerar importante escuchar su opinión pero en este caso solo seria con efecto deliberativo no teniendo derecho a voto. Esto no es un derecho propio sino que debe ser autorizado por la asamblea. En el único caso que puede votar es teniendo un poder del propietario para ello en cuyo caso estaría actuando como un mandatario del propietario.

2.2.5.- Caso del Usufructuario.

El usufructuario carece de representación para intervenir en las asambleas del consorcio con excepción del caso en que venga en representación con carta poder o autorización legitima del titular de dominio. Quien detenta la nuda propiedad es quien posee la facultad excluyente de intervenir en las asambleas. La normativa no prevé ni se refiere en ningún caso al usufructuario, por otra parte esta relación es ajena al consorcio por lo tanto no es vinculante para el. El consorcio no tiene que porque ponerse a dilucidar, analizar e interpretar, el negocio particular celebrado entre un consorcista y un tercero.

Consideramos que es muy normal creer que se esta ante una injusticia al no dejar participar de las reuniones de consorcio a los usufructuarios y a los inquilinos, mas que nada a estos últimos que a diario encuentran en sus liquidaciones de expensas gastos que consideran elevados e injustos. Ante esta situación estas personas quieren interiorizarse y podrá participar en la toma de decisiones. Aunque en primera instancia nos parezca lógico que participen en la organización del lugar que habitan y por el cual pagan sus gastos esto no debe ser así. La relación tanto del locatario con el locador como del usufructuario con el nudo propietario son ajenas al consorcio y el hecho de que tanto el locatario como el usufructuario deban hacerse cargo de gastos que no corresponden es una situación que debe resolver externamente al consorcio y no sumar una complicación más a este sistema ya muy complejo.

Con esto queremos decir que los reclamos que pudieran existir tanto de locatarios como de usufructuarios deben dirigirse ante el propietario de la unidad que es

quien tiene voz y voto en el consorcio y este deberá resolver el problema o bien dar la representación ante el consorcio a estos.

Es preciso diferenciar dos clases de actos en los cuales se decide en las asambleas. Por un lado encontramos los actos de administración que son aquellos regulares en la vida del consorcio y por otro lado los actos de disposición que son aquellos que pueden cambiar la sustancia de la propiedad esta distinción se basa en los artículos 2881 y 2884 del código civil.

Aníbal Gabas^{xii} cree que diferenciar este tipo de actos para permitir la participación de los usufructuarios desde el punto de vista práctico complica aún más la cuestión y en algunos casos se hace imposible llevarlos a la práctica. Concordamos con el autor en este punto, puesto que diferenciar los actos y enviar diferentes citaciones para los distintos tipos de actos es realmente una complicación excesiva en este sistema ya muy complejo.

Pero creemos que un procedimiento simple y práctico sería diferenciar en las liquidaciones de expensas y gastos comunes aquellos gastos cotidianos de administración de los gastos de disposición. De esta forma sería mucho mas simple por parte de inquilinos y usufructuarios objetar aquellos gastos ante los cuales no deberían responder.

2.2.6.- Caso de los Deudores Morosos en el pago de las expensas.

Con respecto a este tema, se ha planteado si aquellos propietarios de unidades que no hay pagado los gastos de expensas comunes pueden o no utilizar su derecho a deliberar y votar en las asambleas, mas aun cuando el motivo de la reunión es justamente tratar el problema de los deudores morosos.

Encontramos en doctrina dos posturas con respecto a este tema:

En la primera postura encontramos a aquellos que expresan que este derecho no puede restringirse puesto que se estaría violando un derecho constitucional. En primer lugar porque se estaría restringiendo su derecho de propiedad sobre la unidad y por otro lado un derecho de libre expresión. Consideran atacable cualquier disposición

reglamentaria que restrinja este derecho por implicar una restricción al derecho de la propiedad.

En la postura contraria encontramos a aquellos que piensan que si bien es un derecho, la contribución a los gastos comunes es una obligación y al incumplir esta, se suspenden otros derechos como es el de voto en las asambleas.

Normalmente en muchos Reglamentos de Copropiedad, se niega la posibilidad de voto a propietarios que tengan atrasos en sus gastos comunes. La jurisprudencia misma ha dicho que: "El derecho a deliberar y votar en las asambleas es inherente a la calidad de miembro del consorcio y no deberá ser restringido ni directa o indirectamente"^{xiii}. Por otro lado la jurisprudencia ha expresado que: "El copropietario que no concurrió o no pudo tener acceso a la asamblea de copropietarios en virtud de una disposición estatutaria que se lo impedía, debido al atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, respecto de las cuales se hallaba en mora de pleno derecho, es el único responsable de la situación creada"^{xiv}.

2.3.- Derecho obligación de deliberar.

Trataremos en este punto si el derecho obligación de deliberar que tienen los propietarios de las respectivas unidades es o no un presupuesto esencial para que la asamblea adopte una decisión válida.

La deliberación es un derecho que tienen los propietarios pero a la vez apreciamos que se trata de una verdadera obligación, debido a que si nadie asiste a las asambleas de consorcio, o si solo lo hace un porcentaje de los consorcistas, la asamblea no puede lograr los quórum necesario para deliberar y adoptar decisiones y esto entorpece todo el sistema,

Según la apreciación de Gabás¹⁸, el procedimiento de la asamblea es insustituible por cualquier otro medio que pretenda imponerse, la única manera de producir la voluntad del ente o persona jurídica que representa el consorcio es por medio de la asamblea y que deben desterrarse la práctica de la adhesión individual que aunque sea un medio común no debería utilizarse. Tampoco acepta la ratificación que

puede hacer cada consorcista respecto de una decisión de la administración o de la propia asamblea.

El autor cree que la asamblea para ser válida debe reunir con ciertos requisitos, como son: La convocatoria que es la citación a todos los comuneros, la acreditación de propietario o representante, la deliberación y el voto.

Aunque la asamblea haya sido legalmente convocada si se la limita haciendo que cada condómino simplemente vote los puntos del orden del día o las mociones que puedan presentarse según Aníbal Gabás^{xv} ésta estará viciada por una irregularidad en su parte medular, tal es el caso de la deliberación. La voluntad común se forma mediante la opinión individual de cada propietario y con el voto posterior que siguiendo el mecanismo de las mayorías hace que surja una decisión que ya no será de los propietarios individualmente sino de la asamblea como órgano. Este acto es un todo integral de manera que aún habiendo un cuarto intermedio deba emanar una resolución.

La naturaleza jurídica de la deliberación es un acto previo anterior a la consagración de la voluntad. No constituye un acto jurídico no tiene relevancia directa para el derecho, es un presupuesto para la formación de la voluntad de los entes colectivos. La deliberación es un negocio jurídico unilateral y colegiado, la unilateralidad se da por la fusión de voluntades. Adoptando la posición de Gábas, para que una decisión sea valida necesariamente tiene que existir deliberación.

Racciatti y Bendersky creen que la voluntad del consorcio no representa una suma de voluntades individuales sino una voluntad distinta emergente también de un sujeto distinto.

Nuestra opinión con respecto a que la deliberación debe ser un requisito indispensable para la validez de las decisiones asamblearias no es concordante con la de Aníbal Gabas^{xvi}, puesto que si bien es cierto que deliberar puede hacer ver cuestiones desde otro punto de vista muchas veces nos encontramos en presencia de discusiones interminables que lejos de nutrir opacan el debate. Creemos que para poder llevar a cabo de manera ordenada y simple una asamblea deberían limitarse en muchos casos las deliberaciones, puesto que muchas veces requieren un tiempo excesivo, que no se refleja en mayores beneficios.

En la mayoría de los proyectos de reforma se incorporan soluciones como la adhesión individual o la ratificación posterior, con el objeto de hacer más expeditivas las asambleas. Racciatti considera que este es uno de los aspectos fundamentales a solucionar en nuestra legislación.

2.4.- Sistema de la adhesión individual.

Este sistema es utilizado para ratificar o adherirse como su nombre lo expresa una decisión tomada en una asamblea en forma individual y posterior por cada uno de los propietarios. Muchas veces es utilizado con el fin de lograr la mayoría no obtenida en una asamblea y convalidar así una resolución minoritaria.

Aníbal Gabas^{xvii} sostiene que este sistema carece por completo de valor, fundando su opinión en que no existe manera de reemplazar o integrar la voluntad del órgano asamblea con la única excepción de la facultad judicial. Siendo la deliberación para este autor un presupuesto necesario para que la asamblea tome una decisión válida y de esta manera produzca una voluntad idónea, este sistema carece de validez. Agrega que el hecho de que en algunos casos este sistema putativo de reunión de un órgano eminentemente colegiado se haya empleado sin mayores problemas no autoriza a convalidarlo ni a señalar su manifiesta irregularidad y sus peligrosas consecuencias.

2.5.- Tipos de Asambleas.

Las Asambleas se pueden clasificar en asambleas ordinarias que son aquellas que se realizan periódicamente, generalmente una vez por año, en donde por lo general se aprueban las cuentas del período y se delinear los pasos a seguir en la administración. Por otro lado encontramos las Asambleas extraordinarias que son aquellas que son convocadas para tratar asuntos o problemas particulares que por lo general revisten cierta urgencia. Las Asambleas Ordinarias no sólo difieren en los objetivos que persiguen sino en las formas que deben respetarse.

2.6.- Convocatoria.

Este es el presupuesto esencial para el funcionamiento de la asamblea consiste en la citación a los propietarios para que concurran un día, hora y lugar específicos para tratar los asuntos que figuren en la orden del día.

La ley deja librado al reglamento de copropiedad todo lo concerniente a la forma, modo y anticipación que deben darse para la misma, así como también quien es la persona encargada de realizar la convocatoria. Los autores coinciden en que la notificación debe ser hecha en forma fidedigna y debe incluir el orden del día de la asamblea y que las decisiones tomadas fuera del orden del día son nulas.

2.7.- Quórum necesario para deliberar.

Este término tan familiar en derecho es utilizado para definir la cantidad de miembros que debe reunir un órgano deliberativo, en este caso de propietarios, que deben estar presentes para poder deliberar validamente. Si no se reúnen el quórum necesario la asamblea no podrá llevarse adelante validamente.

Nuestra ley también deja librado al reglamento de copropiedad el quórum necesario para que la asamblea pueda deliberar validamente. Puesto que en ningún momento se trata este tema, sino que se limita a expresar la mayorías necesarias en cada uno de los casos.

En el decreto reglamentario en el Inc. 8 del artículo 3 se prevé que el reglamento de copropiedad debe contener la forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de copropietarios. La persona que las preside, las reglas para deliberar, los quórum necesarios y las mayorías necesarias así como el cómputo mínimo de los votos.

Siguiendo a Mariani de Vidal¹⁹ quien expresa que parecería entonces que el quórum esta librado totalmente a las previsiones estatutarias, esto no es así absolutamente. Las mayorías se cuentan no sobre los propietarios asistentes a la

asamblea sino sobre la totalidad de los copropietarios al edificio, de donde resulta que el quórum deberá por lo menos coincidir con las mayorías requeridas en cada caso o ser superior. De esto resulta que la autonomía de la voluntad no se mueve en completa libertad en esta materia, puesto que las mayorías legales pueden ser agravadas pero no disminuidas en el estatuto.

De todo lo dicho entendemos que el quórum necesario para deliberar dependerá del tipo de decisión que ha de adoptarse en cada caso; y de las mayorías que se requieran para cada tipo de decisión.

2.8.- Mayorías necesarias.

En el artículo 10 de nuestra ley se encuentra la regla general para la toma de decisiones, donde la ley expresa que los asuntos de interés común serán resueltos previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos. Por propietarios debemos entender no solo los presentes sino que es la mayoría de los propietarios de unidades, sin embargo hay resoluciones para las cuales no basta la mayoría sino que se requiere una proporción mayor y aun la unanimidad, tal exigencia puede surgir de la ley o del reglamento.

Por lo tanto nuestra ley tiene una doble exigencia por un lado la asamblea para deliberar debe constituirse con al menos el numero de propietarios necesarios para poder tomar la decisión que de pretende, en el caso de las decisiones de interés común se necesitaran al menos el 51% de los propietarios de las unidades para deliberar y luego tendrán que adoptar la decisión también al menos con el 51% de los propietarios de las unidades, no de los presentes, por lo que si asistieron solo el 51% de los propietarios todos tendrán que ponerse de acuerdo para adoptar una decisión.

Si observamos esta situación en porcentajes no se advierte por completo cual es el inconveniente en nuestra ley, daremos por lo tanto un ejemplo, en una torre de 100 unidades, existen 100 personas responsables de esas unidades que pueden asistir a las asambleas. Para poner tomar una decisión deberán asistir al menos 51 propietarios y todos ellos tendrán que ponerse de acuerdo.

La situación se agrava aun más cuando el objetivo es reformar el reglamento, puesto que la ley admite que el reglamento imponga mayorías aun mayores que la ley,

pero ella expresa que como mínimo serán las dos tercas partes de los propietarios los que deben ponerse de acuerdo. Por lo tanto y suponiendo que el reglamento no establezca una mayoría aun mayor en nuestro ejemplo 66 propietarios deberían asistir para poder deliberar y a su vez todos ellos debería ponerse de acuerdo para poder adoptar una decisión. El cómputo de los votos puede ser tanto por unidades como por porcentaje de participación.

2.8.1.- Casos en los que requiere unanimidad.

Nuestra ley impone en algunos casos, que para poder adoptar una decisión, todos los propietarios de todas las unidades deben reunirse y votar todos en el mismo sentido para adoptar una decisión. Estos casos son los siguientes:

2.8.1.a.- Hipoteca del terreno: Esto surge del artículo 14 de la ley

2.8.1.b.- Obras nuevas que afecten el inmueble común: Esto surge del artículo 7 de la ley.

2.8.1.c.-Cambio de destino de las unidades: Sobre este punto hay autores que creen que bastaría la mayoría de $2/3$ por ser esta la necesaria para reformar el reglamento, esta postura ha sido rechazada por la jurisprudencia quien exige unanimidad. Coincidimos con Borda quien cree que es razonable que así sea porque cuando una persona se incorpora a un consorcio tiene particularmente en mira el destino que se le da a las unidades de tal modo que un cambio en el afecta no solo su derecho como consorcista sino como propietarios de la unidad, estaríamos afectando su derecho de propiedad.

2.8.1.d.-La modificación de las partes de propiedad común y de propiedad exclusiva en el reglamento de copropiedad o las proporciones que corresponde a cada piso o departamento en relación al valor del conjunto.

2.8.1.e.-Podemos encontrar el caso en que el mismo reglamento prevea la unanimidad para su reforma, puesto que ya vimos que las mayorías impuestas por la ley pueden ser agravadas pero no disminuidas, esto surge del artículo 9 cuando la ley expresa el reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría no menor a las $2/3$ partes de donde se interpreta que si puede ser mayor.

Muchas de estas situaciones implican un cambio sustancial en los derechos de los propietarios por lo que es lógico que se impongan estas mayorías, pero en otros casos no es tan conveniente, entendemos que debe exigirse la unanimidad solo en las situaciones que la decisión pueda afectar sustancialmente los derechos adquiridos de los propietarios. Esto no sería así para reformar alguna de las cláusulas de convivencia establecidas en el reglamento de copropiedad. Encontramos en este punto uno de los problemas que la ley debe solucionar, la diferenciación entre las cláusulas que pueden afectar derechos adquiridos y aquellas que solo implican una reglamentación general en la convivencia

Como conclusión de este capítulo y luego de tratar como es el régimen de las asambleas en nuestro derecho, delimitamos los pasos a seguir. Al ser la asamblea de copropietarios un órgano indispensable en el sistema de propiedad horizontal consideramos que es indispensable garantizar su funcionamiento. Nosotros entendemos y advertimos la mejor forma de garantizar ese funcionamiento es imponiendo por ley las reglas necesarias para ello. Es necesario que la legislación sea más imperativa advirtiéndole que es el estado el que debe garantizar el funcionamiento en esta institución.

Para definir cuáles son las reglas que necesitamos incorporar, creemos que es indispensable indagar en las soluciones que a propuesto la doctrina en todos los años de vigencia de nuestra legislación. Muchas de las soluciones propuestas en doctrina las vemos reflejadas en las propuestas de reforma parcial o total de la ley, por lo que indagamos en los proyectos de reforma existentes. Por último entendemos que no debemos descartar las soluciones adoptadas por otros países, es por ello que indagamos en el derecho comparado para observar el funcionamiento del sistema en otros países, buscando soluciones que no hayan sido ya propuestas en nuestra doctrina.

CAPITULO III

“LOS PROYECTOS DE REFORMA DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA LEY 13512”

SUMARIO: 1.- Introducción; 2.- Antecedentes de los Proyectos de Reforma a la ley 13.512; 2.1- Las Jornadas de Derecho Civil en Argentina; 3.- Objetivos de los Proyectos 4.- Proyecto de Ley presentado por el Senador Humberto E. Salum en la Cámara de Senadores el 03/07/2001 en expediente 0947-S-01; 5.- Proyecto de Senadora Vilma L. Ibarra; 6.- Proyecto de ley del 07/09/2007 firmado por los diputados Brue, Daniel Agustín - Colombi, Horacio Ricardo - Collantes, Genaro Aurelio - Oliva, Cristian Rodolfo. bajo expediente 4454-d-2007; 7.- Proyecto de Ley del Diputado Héctor T. Polino; 8.- Proyecto de ley de los diputados Inés Pérez Suárez. – Jorge A. Garrido Arceo. – Isabel A. Artola; 9.- Proyecto de la diputada Bianco, Lia del 12-7-2007

1.- Introducción.

Trataremos en este capítulo y el siguiente los proyectos de Reforma a la Ley 13512^{xviii}. En los últimos años se han incrementado notablemente la cantidad de proyectos de reforma a la ley, por eso los trataremos especialmente, ya que entendemos que en ellos están las bases de la nueva ley de propiedad horizontal, que reformara o derogara totalmente nuestra ya anacrónica legislación.

En primer lugar, término tratamos los antecedentes de los proyectos de reforma, debido a que todos surgen de una fuente en común. Dicha fuente son las discusiones doctrinarias que se produjeron en nuestro país en los congresos y jornadas de derecho civil, donde fueron surgiendo los problemas que presentaba la ley.

Enumeraremos todos los proyectos de reforma que se presentaron sobre propiedad horizontal tanto en la cámara de diputados como de senadores desde 1999 con el fin de hacer notar la gran tendencia legislativa a reformar esta normativa.

Aunque primeramente los organizamos en forma cronológica, para su exposición, luego encontramos que es mucho más conveniente para su mejor comprensión organizar la exposición de sus fundamentos por tema. Plantearemos sobre cada punto los temas más relevantes tratados por cada proyecto y luego nos ocuparemos en particular sobre los que proponen cambios en los puntos que tratamos.

El tema que nos concierne son aquellas normas imperativas que la ley debe imponer para lograr que el reglamento de copropiedad no tenga tanto margen de autonomía de la voluntad en su redacción, y sobre todo de aquellas normas que ordenan el funcionamiento de la asamblea de copropietarios. Haremos hincapié en especial en los proyectos que impongan por ley y no deleguen en el reglamento las mayorías necesarias su reforma y para la elección y remoción del administrador.

Nos encontramos con tres estilos de proyectos diferentes, aquellos que pretenden solo reformar algunas disposiciones de nuestra actual ley 13512^{xix} y aquellos que la derogan completamente y disponen un nuevo sistema. Dentro de estos últimos, hay dos corrientes aquellos que pretenden unificar los clubes de campo, countrys y los clásicos edificios de PH y aquellos que no lo hacen, sino que sostienen que es necesario

diferenciar a la clásica propiedad horizontal de los nuevos emprendimientos de clubes de campo y barrios cerrados. Usaremos esta división para tratar los proyectos, es decir que los organizamos por lo que buscan realizar. Expondremos en primer termino aquellos que solo persiguen reformar la actual normativa, en segundo lugar aquellos que derogan completamente nuestra normativa y proponer una nueva ley, aunque algunos pretenden rescatar las virtudes de nuestra legislación y por ultimo aquellos que legislan dividiendo los grandes emprendimientos de la actual ley.

Anteriormente pretendíamos incluir en este trabajo la enumeración de todos los proyectos y los temas que trataba cada uno, pero al encontrar muy extensa esta enumeración, e inadecuada para esta parte del trabajo lo adjuntamos en el anexo 1 del mismo, solo diremos cuantos proyectos se presentaron en cada periodo y luego nos focalizaremos en los que nos competen.

Desde el período 118 (1-3-2000 al 28-2-2001) hasta el Período 125 (1-3-2007 al 28-2-2008), actualmente en curso se presentaron 27 proyectos en la cámara de Diputados y 25 en la cámara de senadores, referentes a reformas de la ley de propiedad Horizontal 13.512. Se repiten las presentaciones de algunos de los mismos, debido a que vence el periodo para ser tratado.

2- Antecedentes de los Proyectos de Reforma a la ley 13.512.

En los años subsiguientes a la sanción de la ley se fueron presentando diferentes inconvenientes los que se fueron tratando en diversos Congresos y Jornadas de derecho Civil. En los debates que se suscitaron los prestigiosos juristas que participaban en ellas, fueron advirtiendo los inconvenientes que presentaba la normativa y presentando propuestas o puntos de vista para solucionar dichos inconvenientes que se presentaban en la realidad social.

Estas propuestas dieron lugar a proyectos de reforma a la ley 13.512. Los proyectos existentes en la actualidad son los resultados de los diferentes lineamientos que se fueron dando en las discusiones doctrinarias suscitadas ocasión de los Congresos y Jornadas de Derecho Civil, así como en las comisiones propuestas para la unificación del Código Civil y el Código de Comercio.

Consideramos importante tratar estos antecedentes para diferenciar las corrientes doctrinarias en las que se apoyan los actuales proyectos de reforma, presentado en el Congreso de la Nación.

2.1- Las Jornadas de Derecho Civil en Argentina.

Las Duodécimas Jornadas (San Carlos de Bariloche, 1989), declararon conveniente que nuestro sistema jurídico mantenga de lege ferenda las normativas que determinen o permitan determinar cuándo nos encontramos frente a un ente con personalidad jurídica, así lo hacen el Proyecto de 1993 decreto 468/92 y el de la Cámara de diputados del mismo año, que no innovan en la materia. El Proyecto de Código Civil, encargado por el Poder ejecutivo (decreto 685/95) elevado en el año 1998, en su artículo 138, toma también esta recomendación, definiendo a las personas jurídicas, como todos los entes, distintos de las personas humanas, a los cuales el ordenamiento jurídico les reconoce aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones, y estableciendo en el art. 140 que las personas jurídicas tienen personalidad distinta de la de sus miembros.

Recomendaron también las Jornadas que, por un principio de seguridad jurídica, en una futura reforma de la legislación se consagre expresamente que el consorcio de copropietarios es persona jurídica. El artículo 3115 del Proyecto de diputados de 1993, libro III título XIV De la Propiedad Horizontal Capítulo II Del consorcio, dispone que, el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas constituye el consorcio; es persona jurídica de conformidad con el inciso 2 de la segunda parte del artículo 33, tiene domicilio en el inmueble y se expresa a través de la asamblea, el consejo de propietarios, si lo hubiere, y el administrador.

Las Decimocuartas Jornadas Nacionales estudiaron el tema de la Propiedad Horizontal. En tal sentido se recomendó la conveniencia “que los reglamentos de copropiedad y administración prevean la posibilidad de establecer expensas diferenciadas por áreas o por destinos de las unidades cuando así lo requieran las circunstancias.”^{xx} Se abocó también al tema de la responsabilidad del consorcio frente a los consorcistas por daños causados por bienes comunes juzgando que son de naturaleza contractual. En cuanto a los pactos de sobreelevación se juzgó que tratándose de “una modificación del reglamento se considerará publicitada con su inscripción registral”. En el despacho de lege ferenda y conforme a la más moderna doctrina se afirmó la

autonomía de la propiedad horizontal como derecho real y se aconsejó su inclusión en la lista de derechos reales del artículo 2503 del C. C. Se propugnó asimismo la ampliación del concepto de unidad funcional para abarcar a locales u otros espacios determinados del inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente como los locales comerciales o cocheras y también las denominadas nuevas formas de propiedad. Se recomendó también el reconocimiento explícito de la personalidad del consorcio. En cuanto al controvertido tema de la responsabilidad de los consorcistas se aconsejó establecer la subsidiariedad de la responsabilidad de los consorcistas “en la extensión de sus respectivas proporciones y hasta el valor de su unidad”. Asimismo se recomendó legislar sobre el consejo de administración y sobre los sub consorcios como objeto de administración separada. El proyecto de unificación de la legislación civil y comercial de 1993 y el proyecto de 1.998 receptaron, prácticamente en su totalidad, las reformas propuestas a la ley 13.512, que de adoptarse consideramos que otorgarían una mayor vitalidad al sistema.

Las diferentes comisiones que se formaron para trata las problemáticas, propusieron lineamientos a adoptar por los futuros proyectos, es así que La Comisión de Derechos reales integrada por el Dr. Jorge H. Alterini y el Dr. Luis O. Andorno como Presidentes y la Dra. Norma O. Silvestre y el Dr. Miguel Aráoz como Secretarios hicieron despachos de lege lata en cuanto a varios temas.

Con Respecto a las expensas diferenciadas, sostuvieron que es conveniente que los reglamentos de copropiedad y administración prevean la posibilidad de establecer expensas diferenciadas por áreas o por destinos de las unidades cuando así lo requieran las circunstancias. También consideraron necesario que los jueces tengan la facultad de convocar la asamblea para hacer efectivo el derecho de las minorías en el supuesto enunciado.

En cuanto a la extensión de la responsabilidad, sostuvieron que la responsabilidad del consorcio frente a los consorcistas por daños causados por bienes comunes es de naturaleza contractual. Esta responsabilidad no se extenderá a las mejoras suntuarias. Es recomendable que los reglamentos de copropiedad contengan expresamente esta limitación.

En los supuestos de pactos de sobreelevación, consideraron que implicando la sobre elevación una modificación del reglamento se considerará publicitada con su inscripción registral. Es necesario recomendar a los registros de la propiedad la inscripción de los pactos de sobreelevación que no fueron realizados en oportunidad de la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En cuanto al concepto de derecho real de propiedad horizontal, remarcaron que debe organizarse explícitamente como un derecho real autónomo, aconsejando su incorporación en el artículo 2503 del C. C.

Se propicia la ampliación del concepto de unidad funcional para abarcar a locales u otros espacios determinados del inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente a fin de canalizar que la propiedad horizontal pueda alcanzar aplicaciones que no respondan estrictamente a la noción de pisos o departamentos, como los locales comerciales o cocheras y también las denominadas nuevas formas de propiedad.

Sostuvieron con respecto a la personalidad del consorcio que debe consagrarse legislativamente en los términos del art. 33 C. C. En cuanto a su patrimonio, es conveniente que la ley y el reglamento de propiedad y administración enuncie los bienes que lo integran.

Recomiendan la subsidiariedad de la responsabilidad de los consorcistas, estableciendo la subsidiariedad de los consorcistas en la extensión de sus respectivas proporciones y hasta el valor de su unidad.

Se aconseja legislar sobre su integración y funciones del consejo de propietarios. Plantearon que es conveniente prever la existencia de sub-consorcios que puedan ser objeto de una administración separada mediante la aplicación de un régimen de sub administración, sin perjuicio de la personalidad jurídica del consorcio. Este sistema supone la existencia de un régimen jurídico que permita la asignación de bienes comunes a sólo algunas de las unidades.

Frente a terceros responde únicamente el consorcio, sin tener en cuenta los sub-consorcios. (En disidencia: Araoz, Vila, Orfila).

Previeron que debe establecerse un régimen para los pequeños consorcios, estableciendo que se debe legislar acerca de un régimen especial para los consorcios de no más de seis unidades funcionales.

En relación a las obras nuevas, la acción enderezada a lograr la destrucción de obras nuevas o mejoras en infracción a la ley o al reglamento de propiedad, puede ejercerse sin límite de tiempo. (Abstenciones: Costantino y Cura Grassi). La acción caduca con relación a quién conoció o debió conocer la realización de la obra y guardare silencio.

Aconsejan que siempre que el sistema legal adoptado no lo haga innecesario, las resoluciones asamblearias podrán ser impugnadas judicialmente por cualquiera de los propietarios disidentes, abstenidos o ausentes, dentro de un breve plazo de notificado.

En la actualidad nos encontramos frente a la necesidad de definirnos por un camino legislativo y dar sanción a uno de los proyectos existentes, sin descartar nuevos cambios a los mismos. Pero todas estas recomendaciones fueron los lineamientos de dichos proyectos de reforma. En la actualidad encontramos diferentes visiones sobre los temas a reformar, pero todos los proyectos se ven reflejados en estas propuestas.

3.- Objetivos de los Proyectos.

Estos proyectos apuntan a reformar diferentes puntos de la ley, por un lado puntos que no se han incluido en la ley o que no se encuentran claros en la misma y por otro lado puntos que la ley legisló y se pretenden cambiar.

Los puntos a reforma son diversos, se pretende incluir la obligación de los escribanos de requerir certificados de deuda de expensas para la transferencia de las unidades. Introducen reformas a las legislaciones de los empleados del consorcio, sobre el despido del personal, exigiendo diferentes requisitos, como la aprobación de las asambleas, restringiendo las facultades del administrador o la exigencia de los dos tercios del consorcio. Cláusulas sobre la tenencia de animales domésticos en referencia a que se exija que se demuestre la molestia que ocasionan, sobre los seguros contra incendios, de Caución del Administrador, de Responsabilidad Civil del Consorcio, la periodicidad del mandato del administrador, la obligación de respaldar la rendición de

cuentas anual por auditoria, el requisito de aprobación de la asamblea para los despidos del personal sin causa, la división de expensas por sectores que no se pueden utilizar, obligaciones para el administrador para rendir cuentas al AFIP sobre determinados consorcios, entre otros. La existencia de tantos proyectos solo podemos interpretarla como la consecuencia de necesidades que no están solucionadas.

Nosotros nos ocuparemos de aquellos que se refieren a los problemas de las asambleas de consorcio, empezando por quienes tienen derecho a participar y a votar, luego analizaremos las citaciones y sus formalidades, revisaremos los quórum que se exigen para deliberar y mayorías necesarias para la toma de decisiones, en especial las de elección y remoción del administrador y las de reforma del reglamento de copropiedad.

4.- Proyecto de Ley presentado por el Senador Humberto E. Salum en la Cámara de Senadores el 03/07/2001 en expediente 0947-S-01.

El proyecto tiene a modificar las mayorías para la remoción del administrador, para aclarar las dualidades de la interpretación de la doctrina y restringiendo la autonomía de la voluntad en los reglamentos de copropiedad, centrado su razonamiento en el tipo de decisión que esto implica.

El proyecto propone modificar el artículo 9º inciso b) de la ley 13.512, en el cual se deja librado al reglamento la determinación de las bases de remuneración del representante, pero se suprime la facultad de determinar el mecanismo de elección y remoción. También propone modificar el artículo 10 de la ley 13.512 incorporando en el mismo la remoción y nombramiento del administrador como asuntos de interés común que se resuelven por mayoría de votos.

El autor en los fundamentos advierte la dualidad de opiniones que se ha generado en doctrina con respecto a si la remoción del administrador implica o no reforma del reglamento con lo cual cambian las mayorías necesarias. Luego de un extenso análisis y citar doctrina y jurisprudencia, expresa que al ser un asunto de interés común, debe interpretarse que su remoción se decide por mayoría.

Expresa también que teniendo en cuenta las dificultades que han enfrentado los distintos copropietarios, en los últimos tiempos, para remover a los administradores que, por distintas maniobras, han incumplido su mandato, resulta necesario agilizar el modo de remoción de los representantes, sin tener que recurrir a la Justicia. Considera que se deben facilitar los medios legales para lograr que el administrador que se ha enriquecido ilícitamente, que no ha rendido cuentas o ha incumplido con los pagos y cargas que correspondía efectuar, por ejemplo, pueda ser destituido de su función en forma sencilla.

El administrador es una figura indispensable para la vida del consorcio, pero también lo es que, si no es fiel a su mandato, pueda ser removido sin dificultades y sin la necesidad de requerir el voto de las dos terceras partes de los propietarios, lo que, dadas las actuales circunstancias, según datos del gobierno de la ciudad de Buenos Aires, el 40 % de los que habitan los edificios de propiedad horizontal son inquilinos y resulta muy dificultoso.

La modificación que se propicia mediante este proyecto, a los fines reseñados, es que el número mínimo indispensable de votos para la remoción de la figura del representante del consorcio o administrador se estipule en la mayoría absoluta, no pudiéndose por reglamento establecerse una mayoría mayor, y viene a poner fin a la discusión doctrinaria de si la remoción del administrador implica o no reforma del reglamento y por lo mismo requiere una mayoría calificada.

Advertimos aquí en el presente proyecto que el autor considera que la ley es la encargada de garantizar este supuesto, restringiendo la autonomía de las partes en los reglamentos. Claramente compartimos plenamente este razonamiento ya que las partes se ven desprotegidas en muchos supuestos y a nuestro criterio es justamente este el punto más rescatable de esta.

5.- Proyecto de Senadora Vilma L. Ibarra.

La senadora Ibarra viene presentando este proyecto desde el 02/04/2003, bajo expediente (S.-426/03), pero aquí solo pretendía reformar el artículo 9, luego el 09/05/2005, vuelve a presentar el proyecto pero incluyendo una modificación al artículo 8, extraída del proyecto del 03/03/2003 bajo expediente (S.-3/03) del senador Horacio

D. Usandizaga, con el fin de que no se puedan cobrar en las expensas los gastos por servicios que no se utilizan por no tener acceso. La última presentación es en 01/03/2007, donde se reproduce el proyecto de 2005.

El proyecto modifica el artículo 9º de la ley 13.512, y propone la siguiente redacción:

Artículo 9º: Al construirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por decisión de la mayoría del total de los propietarios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo.

Los administradores deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Los que faltaren a sus obligaciones son responsables, ilimitada y solidariamente por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión;.

b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción, debiendo nombrarse en su caso el reemplazante por acto de escritura pública. La remoción del representante se realizará por decisión de la mayoría del total de los propietarios, en cualquier tiempo, sin invocación de causa. El reglamento de propiedad y administración no puede suprimir ni restringir la remoción de los administradores;

c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;

d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario y la persona que presidirá la reunión.

En los fundamentos se expresa que el presente proyecto tiene por objeto modificar el artículo 9º de la ley 13.512^{xxi}, referida al régimen de propiedad horizontal a fin de flexibilizar los mecanismos para la modificación del reglamento de copropiedad.

Expresa que la redacción actual de la norma mencionada determina las materias que obligatoriamente debe contener el reglamento de copropiedad y administración, estableciendo que el primer reglamento sólo puede modificarse con una mayoría no menor de dos tercios de los copropietarios.

Aclara que la designación del administrador está impuesta por la ley, se trata de una representación de carácter legal, un mandatario, y las relaciones jurídicas que de ello derivan, frente a los mandantes y terceros, se rigen por las normas del contrato de mandato, establecidas en el Código Civil.

Se expresa en el proyecto que los poderes conferidos al administrador se encuentran limitados al objetivo de asegurar a todos los comuneros el máximo uso y goce de sus propiedades y de los servicios comunes, por lo que cualquier otra actividad, que exceda las atribuciones mencionadas, en el caso que no se encuentren previstas en el reglamento, deberán ser sometidas a consideración de la asamblea, a fin de no incurrir en responsabilidad directa y personal.

En razón de que las obligaciones que asume el administrador son obligaciones de resultado, la mera inejecución de las mismas trae aparejada su responsabilidad, respondiendo por las consecuencias inmediatas de su incumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 903 del Código Civil, salvo que demuestre que la misma no le es imputable por caso fortuito o fuerza mayor. En cuanto a las consecuencias mediatas, sólo generarán su responsabilidad si ha habido dolo, en la medida que las haya previsto o podido prever, actuando con diligencia y previsión. Habitualmente, la redacción e inscripción del primer reglamento en el Registro de la Propiedad, en el cual debe designarse al administrador, en virtud del artículo 9º inciso a) de la ley que aquí se proyecta modificar, la efectúa el propietario único del inmueble que se subdivide y luego al momento de la compra, adhieren los posteriores adquirentes. Asimismo, en dicho reglamento se establecen mayorías elevadas para la remoción del administrador.

El riesgo de eventuales conflictos se relaciona con la previsión y el acierto con que los propietarios regulen sus relaciones recíprocas, en tal sentido resulta necesario modificar la mayoría calificada requerida a fin de posibilitar las modificaciones que resulten necesarias.

Es importante destacar que la autora del proyecto advierte que no puede depender del reglamento las mayorías necesarias, pero la autora a nuestro criterio no apunta a la diferenciación de las cláusulas. No consideramos acertado que el reglamento se pueda modificar solo por la mayoría de los propietarios, puesto que se podrían afectar derechos adquiridos por ellos. Consideramos dos puntos importantes en el proyecto, por un lado la necesidad de que el sistema sea expeditivo y por otro lado la imposición de la ley del sistema.

6.- Proyecto de ley del 07/09/2007 firmado por los diputados Brue, Daniel Agustin - Colombi, Horacio Ricardo - Collantes, Genaro Aurelio - Oliva, Cristian Rodolfo. bajo expediente 4454-d-2007.

Es de importancia resaltar este proyecto porque propone que no exista un quórum mínimo en las asambleas sino que las decisiones se adopten por los presentes, estableciendo el criterio del mandato tácito de los ausentes a los presentes.

La reforma pretende sustituir el artículo 10 de la ley y proponen el siguiente texto:

"Art. 10º.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos en Asamblea, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos de los presentes".

En los fundamentos los autores del proyecto expresan que se debe adecuar la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal a las nuevas necesidades sociales y económicas de la gente, luego de medio siglo de vigencia de la ley.

La modificación en la mayoría requerida para la toma de decisiones en las asambleas de los Consorcios de Propietarios. Se sustenta en la dificultad que presenta

en nuestros días reunir el número requerido que represente la mayoría de los propietarios para resolver cuestiones atinentes a los Consorcios.

De la experiencia recogida en gran cantidad de edificios, se debe a una actitud desinteresada ó displicente de los mismos propietarios respecto de las reuniones que se convocan para tratar temas de interés de los consorcios.

Esto genera, por lógica consecuencia, demoras en la toma de decisiones importantes para el normal funcionamiento de los consorcios. Todo lo cual podría evitarse, con la modificación de la exigencia de las mayorías impuestas por la ley.

De este modo las cuestiones se tratarían en tiempo oportuno y se decidirían con el voto de la mayoría de los presentes, estimulando a los propietarios desidiosos a concurrir a las asambleas.

Este proyecto también propone una reforma al artículo art. 15, estableciendo como multa un porcentaje de la valuación fiscal del inmueble cuyo propietario u ocupante viole las prohibiciones contenidas en el art. 6, (destinar el bien a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ó perturbar con ruidos ó de cualquier otra forma la tranquilidad de los vecinos ó ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, etc.). Y destinar esa multa a favor del Consorcio del cual se trate.

El proyecto sin duda agilizaría las asambleas, pero no toma en cuenta el costo que esto implica, debido a que se adoptarían decisiones sin el consenso de los propietarios, pudiendo en muchos casos afectar sus derechos.

7.- Proyecto de Ley del Diputado Héctor T. Polino.

El proyecto fue presentado el 15/03/2005 bajo el número de expediente 0789-D-05. Anteriormente había sido presentado en el año 2003.

El autor del proyecto expresa que la ley 13.512^{xxii} de propiedad horizontal representó en su momento un extraordinario avance social tendiente a facilitar el acceso a la vivienda a amplios sectores de población urbana. Pero aclara que no obstante lo avanzado de la ley para el momento en que entró en vigencia, el tiempo ha demostrado muchas falencias y una necesidad urgente de su actualización.

El diputado Polino^{xxiii} distingue las múltiples disquisiciones jurídicas relativas a la naturaleza del consorcio, al condominio o sociedad, con o sin personería jurídica, las que se van decantando con la jurisprudencia y la doctrina, de los problemas prácticos que plantea la administración de los consorcios, en particular la referida a una falta de control suficiente sobre los administradores, la que se torna en descontrol absoluto en los grandes edificios y más aún en los consorcios de muchos edificios. Es fundamental esta distinción del diputado con respecto a la diferenciación de los problemas que se presentan, algunos solo en el orden jurídico y otros que tienen incidencia directa en las vivencias diarias.

El proyecto de ley reforma tan sólo cuatro artículos de la ley, fija una serie de pautas tendientes a favorecer el control sobre la tarea de los administradores, regular las convocatorias a asambleas, impedir la introducción de mayorías especiales que tornen ilusorios los derechos de los consorcistas, limitar el otorgamiento de poderes a fin de evitar los abusos y varias otras.

A su vez se procura limitar las cláusulas abusivas que los constructores suelen introducir al inscribir los reglamentos, se prohíbe reservarse la administración por más de dos años.

Se ha estimado necesario introducir como optativa la constitución de un consejo de vigilancia, a fin de que funcione como instancia mediadora entre el administrador y la asamblea ya que resulta obvio que ésta no puede funcionar en forma permanente. Los consejos de administración son una práctica habitual en muchos consorcios y, sin embargo, carecen de todo respaldo legal.

Limita a la persona física o jurídica que inscribiere el reglamento originario, no pudiendo designar administrador por un lapso superior a dos años y prescribe que toda cláusula abusiva es susceptible de ser declarada nula en sede judicial previo tratamiento por la asamblea de copropietarios.

Dentro de las disposiciones que debe prever el reglamento, se incluye que la forma de designación del representante de los copropietarios, pero para la remoción del administrador, se establece que es suficiente la por mayoría absoluta de los votos presentes, no pudiéndose en ningún caso exigir una mayoría superior. Ahí notamos nuevamente la tendencia a limitar la autonomía de las partes.

El proyecto deja librado sin embargo la forma en que los copropietarios serán citados a las asambleas. No estamos de acuerdo con esta disposiciones puesto consideramos que reviste suma importancia y garantiza los derechos de los propietarios.

El proyecto dispone que las asambleas, en todos los casos se citarán con 15 días de anticipación, poniendo el padrón de copropietarios con su domicilio real y la documentación a consideración a disposición de los mismos. Establece que no podrán llevarse a cabo en días feriados ni en el horario de trabajo de la mayoría de los propietarios.

Con respecto al quórum establece que será de la mitad más uno y después de media hora de espera se conformará con los que estuvieren presentes.

Regula las formalidades de la representación por poder, el que en ningún caso podrá recaer sobre el administrador, sus empleados o empleados del consorcio. También prevé que ninguna persona podrá representar a más de dos copropietarios.

Establece el deber del administrador de proceder de buena fe en la convocatoria a asamblea procurando la mayor participación posible de copropietarios y proveyéndoles de toda la información necesaria para aprobar resoluciones con conocimiento de causa.

De deja librado a las partes la facultad de prever la conformación de un consejo de vigilancia. Limitando su conformación, de forma tal que solo los copropietarios o sus apoderados podrán ser miembros.

Establece que los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los copropietarios serán resueltos, previa deliberación de éstos, por simple mayoría de votos presentes en la asamblea, salvo que el reglamento fijare una mayoría especial, la que en ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos en esta ley.

Los votos se computarán en la misma proporción que la contribución a las expensas comunes y en su defecto cada propietario tendrá uno. En caso de condominio de una unidad, cualquiera de los condóminos podrá representarla. Si concurriere más de uno deberán unificar la representación.

Las resoluciones de las asambleas son impugnables en sede judicial por violación de la ley o el reglamento, dentro de los sesenta días hábiles del cierre de la misma. El pedido de copia del acta suspenderá este plazo hasta tanto se haga entrega de la misma.

Califica al administrador como el representante legal del consorcio de copropietarios con aplicación supletoria de las normas del mandato, debiendo ejercer su función con la probidad, eficiencia y diligencia propia de un buen custodio de bienes ajenos.

Se establecen todas las obligaciones del administrador, incluyendo en detalle cuales son. Remarcamos la de rendir cuenta ante la asamblea anualmente presentando un informe detallado de ingresos y egresos y poniendo todos los comprobantes a disposición de los copropietarios o sus apoderados.

8.- Proyecto de ley de los diputados Inés Pérez Suárez. – Jorge A. Garrido Arceo. – Isabel A. Artola.

Este proyecto fue presentado en la cámara de diputados el 10/05/2004 bajo el número de expediente 2508-D-04.

En los fundamentos se expresa que el proyecto se basa en tres ideas fundamentales:

8.1.a.- La simplificación del sistema de asambleas, a fin de hacer posible la participación efectiva de los propietarios en la toma de decisiones esenciales al cuidado de su comunidad y su patrimonio.

8.2.b.- La necesidad de jerarquizar la institución del administrador, cuya función al frente a los conglomerados urbanos resulta indispensable para que el sistema funcione.

8.2.c.- La introducción de la jurisdicción arbitral como la vía más idónea para resolver los problemas consorciales. Los conflictos surgidos a diario en los consorcios requieren una justicia inmediata, que atendiendo a las circunstancias apuntadas, actualmente sólo la democrática institución del arbitraje (consagrada desde antiguo en nuestros códigos procesales pero escasamente aplicada) puede brindar.

Se proponen nuevas obligaciones y facultades para los propietarios de propiedad horizontal. La primera consiste en acreditar ante el administrador su carácter de titular de dominio y declarar el número de personas que habitarán la unidad de su propiedad en forma permanente. Estas disposiciones tienden a evitar en lo posible el grave problema de seguridad que suelen sufrir los consorcios, pues a menudo nadie sabe quién es quién dentro del edificio ni cuántas personas usan las instalaciones comunes.

También debe el propietario constituir un domicilio especial donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se le cursaren relacionadas con su calidad de consorcista. Esta norma viene a solucionar una demora injustificada en las comunicaciones que por motivos de su calidad de integrante del consorcio recibe el propietario, sea de parte del propio ente consorcial o de cualquier otro integrante de la comunidad. En caso de no cumplirse con dicha exigencia, todas las notificaciones se tendrán por diligenciadas legalmente en cualquiera de las unidades de las que aquél resulte propietario. Intencionalmente se ha impuesto la obligación de constitución de un domicilio especial en lugar de presumirlo, como sería la regla. Ello tiende a que el propietario tome conciencia de que además de su calidad de tal, integra con otras personas una entidad jurídica que lo vincula con derechos y obligaciones específicos (artículo 3° bis).

Se incorpora la obligación de asistir a las asambleas, por este motivo se establece también que el propietario está obligado a asistir a las asambleas legalmente convocadas (artículo 10 bis). Estimamos que dicha carga (que es un derecho y un deber a la vez) constituye un componente básico del sistema de propiedad compartida y sobre todo –es necesario enfatizarlo– un excelente modo de fomentar la democracia como modo de vida.

Se expresa en los fundamentos que si la propiedad horizontal, socialmente hablando, consiste en la convivencia necesaria entre personas desconocidas entre sí

motivada por el sólo hecho de compartir bienes y servicios comunes, es natural que los condóminos deban tomar conciencia de que sus derechos exigen también, como contrapartida, cierta responsabilidad que se traduce en el deber de interesarse en alguna medida, siquiera mínima, en la suerte del edificio que se comparte, asistiendo a las asambleas por sí o enviando un representante.

El proyecto en el artículo 10 ter tiende a solucionar uno de los problemas más comunes que suelen suscitarse en las asambleas y se refiere a los poderes. Muchos reglamentos nada dicen sobre las formalidades que deben reunir los mandatos otorgados por los propietarios a terceras personas para que los representen en las asambleas, mientras que muchos otros exigen que dichos instrumentos sean extendidos ante escribano público, un banco o el propio administrador. Expresan que no consideran que ninguno de esos extremos son adecuados para la vida consorcial. El artículo establece que el propietario podrá hacerse representar en las asambleas mediante una simple autorización extendida a favor de un tercero, que deberá firmar juntamente con dos personas hábiles en carácter de testigos del acto. Mediante ese recurso simple se evitan trámites onerosos, a la vez que se reviste al mandato de una mínima publicidad acorde con la naturaleza de su entorno vecinal.

El artículo 10 quáter, primer párrafo, dispone que las fechas en que los consorcistas deberán reunirse en asambleas ordinarias sean fijadas por los respectivos reglamentos. Esta medida facilita las reuniones, pudiendo prever aquellos de antemano la extensión de los mandatos correspondientes en caso de no ser posible la concurrencia personal.

Propone la incorporación en la segunda parte del artículo 10 quáter, de la autoconvocatoria a asambleas extraordinarias a favor de un número de propietarios que representen, como mínimo, un 20 % de los votos del consorcio, computados por unidad y por proporción, no operándose, en este supuesto, mandato tácito alguno. También se dispone que el acta asamblearia deberá labrarse ante escribano público.

Consideramos que este proyecto ataca el problema del funcionamiento de las asambleas pero lo hace en una forma que consideramos que estaría afectando los derechos constitucionales de los propietarios, puesto que resaltamos del mismo la

incorporación por ley de muchas reglas, el tratamiento del problema de las formalidades representaciones y la delegación en el reglamento de los días y horas de las reuniones.

9.- Proyecto de la diputada Bianco, Lia del 12-7-2007.

Analizamos este proyecto porque compartimos muchos de los fundamentos que lo motivan. Elegimos el mismo porque es el más reciente de muchos otros que nunca se han tratado.

En primer término el proyecto se orienta a limitar la duración del mandato del primer administrador, evitando así la intención por parte de las empresas constructoras, de reservarse para sí prolongados períodos de administración. Además, finalizada la primera gestión de administración, la elección de los siguientes administradores se realiza por asamblea de copropietarios.

En el proyecto también se propone que para despidos de personal sin justa causa, el administrador debe contar con consentimiento previo de la asamblea o del consejo de propietarios de existir este.

También incorpora el requisito de que la rendición de cuentas que presenta anualmente el administrador, deba estar respaldada por una auditoria realizada por profesional en ciencias económicas.

Una última modificación tiende a resguardar patrimonialmente al consorcio al exigirse la cobertura de seguro de responsabilidad civil hacia terceros y un seguro de caución a fin de lograr un resarcimiento económico del patrimonio afectado, ya sea por negligencia o conducta dolosa.

CAPITULO IV

“LOS PROYECTOS QUE DEROGAN LA LEY 13.512 Y PROPONEN UNA NUEVA LEGISLACIÓN UNIFICADORA”

SUMARIO: 1.- Proyecto de los Diputados Pernasetti Horacio F. y Molinari Romero Luis; 2.- Proyecto de reforma de la ley 13.512 de Racciatti; 2.1.- Antecedentes y Estructura; 2.2.- Principales características del proyecto; 3.- Los proyectos de clubes de campo que se diferencian a la propiedad horizontal; 3.1.- Introducción; 3.2.- Proyecto de Ley de propiedad Residencial del Senador Carlos L. de la Rosa; 3.2.1- Principales características; 3.2.2.- Exposición de Fundamentos del autor; 3.2.3.- Nuestra opinión; 3.3.- Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial.

1.- Proyecto de los Diputados Pernasetti Horacio F. y Molinari Romero

Luis.^{xxiv}

Este proyecto es casi una copia exacta del proyecto presentado para la unificación de los Códigos Civil y de Comercio en el año 1998.

El mismo agrega en las obligaciones de los propietarios, la de notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si no quiere que quede constituido en la unidad funcional. En su Artículo 16 inc g.

Dentro del contenido obligatorio del reglamento no se contempla delegar en ese cuerpo normativo la fijación las mayorías necesarias para la toma de decisiones, ni para su reforma ni para la designación y remoción del administrador. Art. 27

Los propietarios que representen al menos el 5% en relación al conjunto pueden pedir que se traten temas delegados al administrador o al consejo de administración en asamblea. Art. 28 Inc. b

El Artículo 29 se refiere a la convocatoria a asambleas y al quórum necesario para ello. Requiere que los propietarios sean convocados por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, el que deberá redactarse en forma precisa y completa, especificando que es inválido el tratamiento de los temas que no figuren en el orden del día, con la excepción de que todos los propietarios estén presentes y quieran tratar el tema.

En su último párrafo expresa que siempre hay quórum para deliberar, salvo los casos que expresamente la ley considera un quórum mínimo.

Con respecto a los ocupantes no propietarios el artículo 30 habilita a que participen en las asambleas con derecho a vos, pero sin voto, salvo oposición expresa del titular de la unidad.

El Art. 31 en forma poco clara expresa que las decisiones se adoptan por mayoría absoluta de propietarios de las unidades que representen a su vez el 51% del valor de las alícuotas, pero los presentes pueden proponer decisiones que deben

comunicarse a los ausentes que quedaran aprobadas a los 15 días de notificados, salvo que estos se opongan por igual medio, con mayoría suficiente.

El artículo 37 aclara que la designación y remoción del administrador no importa una reforma al reglamento de propiedad y administración.

2.- Proyecto de reforma de la ley 13.512 de Racciatti.

2.1.- Antecedentes y Estructura.

El proyecto fue presentado por el Senador Usandizaga, publicado en el Diario de Asuntos Entrados N° 142 del 21 de diciembre de 1995 y girado a las comisiones de Legislación General y Vivienda. Fue reiterado en el año 2001 y posteriormente en 2003 solicitando que sea reproducido.

Este proyecto reproduce el texto propuesto como reforma integral de la ley 13.512 por el profesor Hernán Racciatti, en oportunidad de las XIV Jornadas de Derecho Civil realizadas en Tucumán, en septiembre de 1994. Se encuentra publicado en su libro Manual de la Propiedad Horizontal^{xxv}. Interpretación exegética de la ley 13.512, concordada con la Jurisprudencial. No se han introducido modificaciones al contenido normativo, salvo la incorporación del artículo 11 tratando las obligaciones del propietario, redactado a partir de las disposiciones del propio texto del proyecto y del artículo 3.121 del proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, sancionado por la Cámara de Diputados de la Nación en 1993.²

El doctor Racciatti pretendió rescatar las bondades de una ley que ha perdurado a través del tiempo y se ha enriquecido con una sabia interpretación y aplicación por parte de los tribunales. Se ha respetado plenamente la opinión del autor acerca de privilegiar y dotar de una redacción normativa y una estructura al proyecto que permita proporcionar al usuario tanto propietarios, ocupantes, como administradores un documento de fácil comprensión, sin tecnicismos excesivos.

2.2.- Principales características del proyecto.

Expondremos a continuación las principales características de este proyecto y el análisis de los fundamentos del autor sobre los temas que conciernen a este trabajo.

Unifica dentro del concepto en su artículo uno y hace extensiva la aplicación del régimen de propiedad horizontal, tanto a clubes de cambio country, cementerios y proyectos similares, entendiendo que el régimen es aplicable a todas esas situaciones análogamente.

En su artículo 42 modifica el artículo 2503 del código civil introduciendo a la propiedad horizontal como un nuevo derecho real.

Al hacer la enumeración de las partes comunes, las califica como sólo ejemplificativa al igual que nuestra actual ley y soluciona el problema de los clubes de campo al decir que tampoco es imperativa y que pueden variar cuando los emprendimientos así lo requieran.

Dentro de las obligaciones de los propietarios enumeradas en su artículo 11, incorpora la de notificar al administrador su domicilio especial.

En el Artículo 19 consagra la figura del consorcio integrada por todos los propietarios y la dota de personalidad jurídica con capacidad para ser titular de derechos y deberes, y con aptitud patrimonial para responder por deudas y reclamar por créditos comunitarios, con independencia de sus miembros.

Modifica las Mayorías para la reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración pudiendo ser reformado por la mayoría, salvo cuando la modificación pudiere alterar los derechos subjetivos de los propietarios emergentes de sus títulos de adquisición, en cuyo caso la resolución sólo puede tomarse por unanimidad, limita el cambio de destino de las unidades a la unanimidad de propietarios.

Con respecto a las citaciones para que los propietarios concurran a las asambleas, las mismas deben ser hechas a todos los propietarios, en el domicilio denunciado al administrador en el acto de su incorporación al consorcio, a falta de la

cual se tendrá por constituido en la unidad de su propiedad. Se indicará el lugar, día y hora de la reunión y la especificación del orden del día.

En el artículo 26 aclara quiénes tienen derecho de asistencia y voto en las asambleas. Resuelve el tema de los condóminos de una unidad, previendo que en ese caso se debe unificar la representación, con el apercibimiento de que la designación del representante sea efectuada por sorteo por la asamblea. También limita la participación de usufructuarios, locatarios, usuarios o habitantes a tener mandato expreso del titular del dominio.

Importante innovación y controvertida es la de negar el derecho a participar en las asambleas al propietario que se encuentre en mora en el pago de las expensas comunes, mientras no ponga fin a aquélla.

El artículo 27 establece reglas específicas para las asambleas, es muy importante la disposición de establecer que en los casos en que por la ley o por el Reglamento de Copropiedad y Administración se exigiere unanimidad, debe notificarse de manera fehaciente y detallada la decisión adoptada por los propietarios presentes en la asamblea, a los ausentes a quienes se tendrá por vinculados a ella si en el plazo de treinta días no manifiestan su disidencia. Aquí vemos claramente que se adopta el criterio de la adhesión tácita de los demás propietarios a las decisiones de los presentes.

Diferencia las asambleas entre primera y segunda convocatoria, en la segunda son suficientes para tomar decisiones el voto de la mayoría de los asistentes que representen más de la mitad del valor del porcentaje de dominio de los presentes.

En su artículo 33 establece que el administrador puede ser designado o removido por mayoría. Limitando así la autonomía de la voluntad que la ley 13512 delega al reglamento de copropiedad.

Este proyecto diferencia los pequeños de los grandes consorcios, previendo para estos últimos la necesidad de contar con un consejo de administración integrado por 3 miembros que controlan al administrador y toman la administración en caso de afección, con la obligación de convocar a asamblea para elegir uno nuevo.

El capítulo 10 del proyecto trata de las propiedades con seis o menos unidades, diferenciándolas como pequeños consorcios.

En el capítulo 11 prevé la formación de subconsorcios y administraciones en los inmuebles que posean sectores diferentes. Pero todo conflicto de intereses de los sectores será resuelto por el consorcio, por medio de la asamblea, que conservará la representación frente a los terceros por intermedio del administrador del inmueble, no obstante la existencia de los subconsorcios en el orden interno.

El proyecto dispone que las disposiciones imperativas serán de aplicación inmediata y en cuanto a las disposiciones supletorias, continuarán rigiendo las adoptadas por los respectivos reglamentos de copropiedad y administración.

El profesor Racciatti expresa que La ley 13.512 que actualmente rige el sistema de la propiedad horizontal en nuestro país, demostró haber constituido, durante casi medio siglo de aplicación, con el apoyo de una inteligente interpretación correctora de algunas de sus normas por parte de la doctrina y jurisprudencia vernácula, un instrumento adecuado para regular esta forma de dominio, sin perjuicio, de ser susceptible de algunas reformas o adiciones para mejorarla y adaptarla al actual contexto en que rige, con lo que coincidimos plenamente.

En consecuencia el proyecto de ley que desarrolla el autor sólo propicia su actualización con las soluciones volcadas en su estudio por parte de la doctrina y de la jurisprudencia, tratando de conservar, en la medida de lo posible, la normativa de la ley que se modifica, modernizándola en su estructura y recogiendo la experiencia producida en su interpretación.

Deja constancia que se han contemplado, los valiosos antecedentes representados por el dictamen preliminar de la comisión dedicada a la revisión del texto de la Ley de Propiedad Horizontal en el III Congreso Nacional de Derecho Civil, celebrado en Córdoba en 1961, así como las declaraciones y recomendaciones aprobadas por la I y la II Conferencia sobre el régimen de la ley 13.512 reunidas en Rosario en 1961 y 1969, respectivamente.

El autor expresa haber tenido especial cuidado en revisar cada uno de los numerosos proyectos, que se han ido elaborando durante la vigencia de la ley con la pretensión de reformarla, y muy especialmente, el importante trabajo de la comisión designada a tal efecto por el Ministerio de Justicia de la Nación, del año 1981, que estuvo integrada por los doctores Guillermo Allende, Jorge H. Alterini, Agustín Durañona y Vedia y Carlos A. Chevallier Boutell, algunas de cuyas disposiciones han sido fuente del presente proyecto, por resultar coincidentes con la idea que lo preside.

Como en este intento se había hecho notar al fundar aquél, que basta para satisfacer la necesidad de mejorar la legislación vigente, con enriquecer la ley actual con las enseñanzas de la doctrina nacional y extranjera y con la experiencia recogida en su aplicación.

Conforme esta aspiración, este proyecto mantiene el texto originario de la mayor parte de las disposiciones de la ley 13.512^{xxvi}, y sólo las altera en la medida en que ello resulte necesario para incorporar las nuevas soluciones jurisprudenciales y doctrinarias que se encuentran dotadas el adecuado consenso o, simplemente, para ajustar la terminología empleada en la antigua ley a las nuevas exigencias del objeto de este derecho real, que ya no sólo se vincula a la vivienda, sino a otros variados aspectos del dominio inmobiliario.

En el proyecto en los diversos artículos del mismo, se abandona el concepto limitado de “piso” o “departamento” de la ley vigente, para adoptar una terminología más amplia, como es el de la “unidad”, que conceptualmente es susceptible de involucrar destinos diferentes a los de vivienda y oficina.

Siguiendo esa tesitura, e inspirándose en el artículo 1° de la ley ^{xxvii}francesa 65.557, del 10 de julio de 1965, se incorpora, en el apartado segundo del artículo 1° de este proyecto, una manifestación moderna de la propiedad horizontal, como son los lotes de terreno, inclusive no edificados, destinados a loteos urbanos, clubes de campo, centros de compras y semejantes y aun los cementerios privados, que en el sistema actual no tienen sustento legal en el régimen de la propiedad horizontal, especialmente cuando falta la edificación por ausencia de la cosa objeto del derecho, al ser el terreno accesorio del edificio en la regulación vigente.

El autor expresa que este es en términos generales, el sistema adoptado por la reciente ley española del 8 de abril de 1999, para la regulación de los complejos inmobiliarios distintos de las urbanizaciones, a las cuales el legislador no ha considerado conveniente dedicarles una ley específica, optando por la aplicación a los mismos de las disposiciones de la Propiedad Horizontal, con algunas especificaciones especiales.

Se expresa en los fundamentos que una modificación importante se registra en el artículo 10, donde para realizar obras en bienes comunes se exige la conformidad de la mayoría, sea que se trate de una innovación en beneficio común, como lo autoriza el régimen actual, sea en beneficio individual, que en el sistema vigente necesita la unanimidad, aunque en el proyecto se impone el debido control judicial para resguardar el derecho de la minoría si ésta estimare que las obras autorizadas por la mayoría pudieran resultar ilegítimas. Se ha pensado, con esta reforma, en asegurar un goce más amplio del derecho de propiedad por parte de los condueños, cuando las obras autorizadas sobre bienes comunes respeten los límites relativos al destino y uso de los bienes de que se trate. Sin embargo cuando la modificación pudiere importar reformas estructurales, se mantiene el requisito de unanimidad que consigna el actual artículo 7º de la ley 13.512.^{xxviii}

El artículo 18 pone fin a una cuestión que ha motivado innumerables litigios judiciales tendientes a obtener la liberación de servicios no prestados a algunas unidades, en aquellos supuestos en que los reglamentos de copropiedad ponen a cargo de todos los propietarios la totalidad de las expensas comunes en proporción al valor de sus unidades, sin tener en cuenta la existencia de unidades que pueden no tener necesidad de usar determinados bienes o servicios. El caso clásico de los locales, con entrada directa de la calle que no usan del palier del inmueble, ascensor, agua caliente central, etcétera, que sólo son comunes a las unidades destinadas a vivienda. Para resolver esta situación, el artículo prohíbe imponer a los propietarios de unidades en propiedad horizontal, el pago de servicios de uso o de mantenimiento que no pueden utilizar o que sus unidades no están habilitadas para recibir.

En el artículo 19, se le reconoce la personalidad jurídica al consorcio, el autor expresa que habiendo sido consagrada casi pacíficamente por la jurisprudencia de todos los fueros, a partir del fallo plenario de las cámaras del trabajo de la Capital Federal del

año 1965, fue nuevamente cuestionada en algunas sentencias recientes creando dudas a los justiciables respecto del destinatario de la acción, cuando la responsabilidad podría ser atribuida al conjunto de los propietarios.

El autor considera que el artículo 21, define una serie de situaciones que era necesario aclarar, y que no resuelve la disposición vigente (artículo 9º). Se pone de relieve aquí, que a diferencia de otros sistemas (verbigracia, ley belga del 8 de julio de 1924, o leyes uruguayas y chilenas de 1946 y 1937 que fueron fuente de la nuestra), el Reglamento de Copropiedad y Administración es obligatorio, y la formalidad impuesta determinante de las consecuencias jurídicas, en el sentido de que el reglamento de copropiedad y administración es el acta de nacimiento de la propiedad horizontal, ya que para la constitución de este derecho real se requiere ineludiblemente la redacción de un reglamento de copropiedad por instrumento público. No solamente por escritura pública, en este proyecto sino también por medio de la correspondiente instrumentación en las particiones aprobadas judicialmente, que tienen el mismo rango instrumental que la primera.

El autor resalta que en lo atinente a la reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración, ha parecido suficiente exigir el consentimiento de la mayoría y no los dos tercios que requiere la ley 13.512, teniendo en cuenta que en el régimen proyectado se exige la unanimidad para decidir en todas las cuestiones que pudieren afectar los derechos reales y personales adquiridos por los consorcistas en el momento de su incorporación al consorcio (verbigracia la existencia de calefacción central, de un determinado quantum de contribución en las expensas comunes, el destino de las unidades del inmueble), que es lo que la doctrina denomina cláusulas “estatutarias”, con lo cual la reforma del reglamento por mayoría queda reducida a las cuestiones menores que puedan referirse al uso y goce material de las partes privativas o comunes, que constituyen las llamadas cláusulas “reglamentarias”.

En el artículo 24, se adoptó el principio de la mayoría absoluta para resolver todos los asuntos de interés común que no deban ser decididos por unanimidad (regla imperativa o de orden público que no puede ser variada por los reglamentos de copropiedad).

En los artículos 25 y 26 se detalla todo lo relativo a la citación para asambleas, la exigencia del orden del día y el derecho de los propietarios de asistir y votar en ellas, con una serie de reglas que faltan en la ley actual, lo cual ha creado dudas doctrinarias y decisiones jurisprudenciales contradictorias.

El artículo siguiente, regula lo relativo a las decisiones asamblearias, tema que no se encuentra tratado en la actual ley, lo que ha dado lugar a soluciones de los reglamentos de copropiedad que no siempre se ajustan a los principios legales implicados.

El proyecto adopta el sistema de la mayoría de personas combinado con la mayoría de capital, y distingue, siguiendo los lineamientos generales de la legislación española (leyes 49 de 1960 y 8 de 1999), las decisiones que requieren unanimidad de aquellas que exigen mayoría. Respecto de las primeras no se exige la concurrencia de un número determinado de propietarios bastando que los asistentes y los ausentes aprueben las resoluciones por unanimidad, quedando supeditada tal aprobación a la circunstancia de que los ausentes no manifiesten su disconformidad en el plazo de treinta días a partir de haber sido notificados.

En cuanto a las segundas, que en la práctica serán las más numerosas, por constituir la materia de la administración y funcionamiento normal del sistema, se requiere que intervenga la mayoría de los propietarios computada sobre el total de ellos que, a su vez, representen la mitad del valor del inmueble, en primera convocatoria, o la mayoría de los presentes que representen más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes si es en segunda convocatoria (artículo 28) para agilizar el trámite de las discusiones. Con este sistema no es necesario exigir un quórum específico para constituir la asamblea, por cuanto al requerir para la validez de las decisiones un número determinado de asistentes y de capital, forzosamente tendrá que existir esa proporción como mínimo, pues de lo contrario no se podría aprobar tema alguno.

Un aspecto importante de destacar en el artículo 30 es la consagración de un término relativamente breve, como es el de sesenta días para ejercer la acción judicial de impugnación de las asambleas inválidas, con lo cual se pone fin a la interpretación doctrinaria y jurisprudencial, que entienden que a falta de una disposición específica, debe estarse al término de 10 años establecido en el artículo 4.023 del Código Civil para

las acciones personales, lo que resulta sumamente extenso frente a la necesidad de mantener la certeza de las resoluciones asamblearias.

La discusión relativa a si el administrador representa a los propietarios o al consorcio, y si aquél es un mandatario o un órgano de éste ha quedado zanjada con la redacción del artículo 31 que aclara que el administrador representa al consorcio y que su actuación se regula conforme las reglas del mandato civil.

Asimismo dada la responsabilidad subsidiaria de los propietarios por las deudas del consorcio, en el artículo 34 se impone al mandatario la obligación de tener a aquellos informados de cualquier reclamación o demanda contra el consorcio, con los apercibimientos lógicos por el incumplimiento de este deber.

Una interesante novedad se incorpora, respecto del administrador en el artículo 33 de este proyecto. Se dispone que puede ser designado y removido por la mayoría, así como para justificar su personería, basta con la constancia de su designación por la asamblea mediante la elevación del acta correspondiente a escritura pública por dos consorcistas autorizados en la reunión cuando se trate de nuevas designaciones, ya que, obviamente el nombramiento del administrador originario se acreditará con el reglamento de copropiedad. La solución no contradice por otra parte, la norma del artículo 1.184, inciso 7, del Código Civil, que exige escritura pública, para todo acto de apoderamiento que tenga por objeto otros negocios jurídicos que deban redactarse por escritura pública, ya que en este supuesto los consorcistas otorgantes no obran como mandatarios, sino como órganos de la asamblea.

El autor expresa que ha seguido a la doctrina predominante, estableciendo que frente a los consorcistas, a diferencia de los demás terceros extraños al consorcio, que estén emplazados como administrados basta con la copia simple del acta de su designación para justificar el carácter invocado.

El artículo 36 exige que los reglamentos prevean la existencia de un consejo de administración o de gerencia, constituido exclusivamente por propietarios que sirva de nexo entre las asambleas y el administrador y con posibilidad de sustituir a éste temporariamente en caso de ausencia o acefalía.

Los artículos 37 a 40 dan satisfacción a los requerimientos de una abundante doctrina y a evidentes necesidades prácticas, como es la regulación legal de los pequeños consorcios que necesitan de un régimen de administración sencillo y la disciplina de los inmuebles con sectores diferentes que, a la inversa, precisan de una regulación más compleja, como sucede en aquellas construcciones que contienen simultáneamente viviendas, galerías comerciales y cocheras, obviamente con exigencias distintas para cada una de ellas.

A la manera de la ley francesa de 1965 (ley 65.557 del 10 de julio de 1965), el proyecto autoriza, en este último aspecto, al reglamento de copropiedad, prever un régimen de administración separada para cada sector, sin perjuicio de mantener la necesaria unidad para la administración general del inmueble respecto de terceros.

Teniendo en cuenta por último que la propiedad horizontal constituye un derecho real distinto del dominio y del condominio que contribuyen a configurarlo, se propicia en el artículo 42 modificar el inciso 1 del artículo 2.503 del Código Civil, incorporando a su texto, junto al dominio y al condominio, el derecho real de propiedad horizontal entre los derechos reales sobre cosa propia.

Consideramos que el proyecto del Dr. Racciatti, es completo y equilibrado, toma en cuenta las deficiencias de la legislación actual, propone cambios sustanciales al funcionamiento de las asambleas que consideramos agilizarían las mismas, y lo que es mas importante, con un respeto integro por los derechos constitucionales de los propietarios.

3.- Los proyectos de clubes de campo que se diferencian a la propiedad horizontal.

3.1.- Introducción.

Aunque estos proyectos no son de propiedad Horizontal sino que estan orientados al fenómeno de los clubes de campo o barrios cerrados, nos vemos en la necesidad de tratarlos, en primer termino debido a que comparten muchos principios de este institución, por no decir todos, lo que nos lleva a la segunda cuestión que es “valorar si realmente es necesario implementar una legislación independiente que debe

diferenciarse a la de la propiedad horizontal” o sería más preciso y conciso unificar todas las situaciones en una misma legislación. Repasaremos las principales características de cada uno de ellos y los argumentos que dan sus autores para sustentar esta postura.

3.2.- Proyecto de Ley de propiedad Residencial del Senador Carlos L. de la rosa.

Este proyecto está registrado bajo el N° “S” 1.607/98, fue presentado por el Senador Carlos L. de la Rosa, quien lo representó en varias ocasiones más para que sea tratado.

3.2.1- Principales características.

Constituye como derecho real a la propiedad residencial, agrega que el reglamento forma parte del título. Se diferencia que cada unidad es dueña de todos sus muros, techos, pisos, etc. Designa como Complejo Residencial a lo que conocemos como consorcio y le da el carácter de persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro. Dota de patrimonio a esa persona jurídica, le da capacidad a esta persona, siendo novedoso, la implementación de que puedan asociarse con otras personas para mejorar el aprovechamiento. La representación legal del Complejo Residencial será ejercida por el presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. La proporción de la participación es por el terreno de casa unidad independientemente de lo que se construya en ella. Los propietarios de “unidades particulares” contiguas pueden comunicarla, siempre que no perjudiquen la seguridad del complejo. Establece la responsabilidad subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Residencial en la medida de sus porcentuales. Incorpora la admisión y preferencia, estableciendo que el reglamento puede limitar o condicionar la transmisión de unidades a terceras personas estableciendo un derecho de preferencia de compra por el complejo. Establece la limitación de uso de terceros de los espacios comunes. Establece como título ejecutivo al certificado de deuda de expensas

Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes, implementando el mandato tácito a los asistentes. Establece las formalidades para los poderes de representación y establece la limitación de que una persona no puede representar a más de 5 propietarios.

3.2.1.1.- Las mayorías especiales.

4/5 para cambiar el destino de las partes comunes

2/3 para la reforma del reglamento

Establece que la administración esta a cargo del consejo de propietarios y establece limitaciones a los cargos. Crea el Consejo de Disciplina que tendrá a su cargo aplicar las sanciones de apercibimiento, multa, suspensión o exclusión.

3.2.2- Exposición de Fundamentos del autor.

En los fundamentos se hace un relato de la aparición del fenómeno de los barrios privados y clubes de campo. El autor considera necesario crear un régimen distinto y completo que ha denominado “Propiedad Residencial” totalmente diferenciado del de la propiedad horizontal, al que frecuentemente se recurre para organizar los complejos en curso. El autor considera que aunque algunos predicen que con escasas modificaciones resultaría instrumento idóneo y suficiente, esto no es así, pues el sistema legislado en la ley 13.512 que nace y se desarrolla respondiendo a otra circunstancia histórica, sirvió para concentrar poblaciones en edificios de departamentos, y para limitar las relaciones propias de una vecindad abigarrada, mientras que la circunstancia actual impone una legislación acorde con las ideas de expansión en lugar de concentración, y de aprovechamiento en común en lugar de aislación. Consecuentemente la diferenciación entre las normativas de la propiedad horizontal y la propiedad residencial no es cuantitativa y circunstancial sino, mucho más que ello, cualitativa y esencial.

La ley tiende a favorecer la armónica interacción de las relaciones reales y personales que configuran en forma inexcusablemente simultánea la realidad de estas urbanizaciones, y a consolidar el esencial sentido comunitario de convivencia que las caracteriza.

3.2.3- Nuestra opinión.

Consideramos que los fundamentos del autor para crear una normativa diferenciada de la de propiedad horizontal, no son suficientes y no demuestran esta necesidad. Si bien es cierto que la realidad fáctica no es seguida por una realidad normativa puesto que fue pensada para otro momento histórico y para otra circunstancia de desarrollo urbano, inspirados en un modelo social y económico distinto y la legislación vigente no da respuesta adecuada a la problemática específica de esos emprendimientos urbanos, tampoco la da para los actuales grandes consorcios.

Los argumentos del autor no son válidos, debido a que aunque la necesidad histórica sea diferente y los motivos diferentes, esto no quiere decir que no compartan en toda la estructura jurídica. Citando al mismo legislador creemos que su frase es más exacta al revés: La diferencia sólo es cuantitativa y circunstancial y no cualitativa y esencial. En la propiedad horizontal existe un dominio exclusivo y un condominio de las partes comunes y obligaciones que surgen del reglamento para con la comunidad como expresamos cuando tratamos los caracteres de la propiedad horizontal en el capítulo I. El hecho de que las personas se agrupen para compartir una cancha de golf o una mesa de pool en la terraza, en nada se diferencia en el modelo jurídico.

Es cierto que la legislación vigente no da respuestas a las necesidades de estos emprendimientos, pero tampoco los da hoy en día para la propiedad horizontal.

Los derechos reales que pertenecen a los propietarios o miembros de esas comunidades son, en medida más o menos pronunciada, inseparablemente consustanciales a derechos y deberes personales que les vinculan con los demás propietarios o miembros de esas comunidades, cosa que marca la naturaleza especial del instituto y carácter que comparte con la PH. Es claro que decimos esto en sustento de la postura del derecho real autónomo para la propiedad horizontal.

La existencia de una nueva forma de ejercer derechos que, complejamente, origina relaciones reales y relaciones personales inseparables entre sí, de donde en general la propiedad inmueble naturalmente es consiguiente a la asunción de vinculaciones personales con los demás propietarios del mismo emprendimiento y la condición de miembro de tales comunidades es necesariamente consiguiente a la

propiedad inmobiliaria en la urbanización correspondiente. Este es el fundamento para precisar la necesidad de diferenciar a la PH de los demás derechos reales.

Es nuestra opinión que este proyecto de ley es largo y demasiado ejemplificativo. Este proyecto reproduce muchas de las normas de la propiedad Horizontal, y todas las modificaciones que propone son análogas a ella. Perfectamente podría aplicarse este sistema en la propiedad horizontal.

Omite totalmente la figura del Administrador, aunque implementa un sistema de auto administración, muy interesante por el cual los mismos propietarios ejercen la administración de los complejos. Esta figura también sería perfectamente aplicable al momento de reformar nuestra legislación.

3.3.- Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial.^{xxix}

Fue presentado por Hilda B. González de Duhalde en la cámara de diputados en el año 2005 y luego representado en la cámara de Senadores el 5/03/2007 - (DAE 5) con numero de expediente 0112-S-07

El mismo tomó indiscutiblemente como base al anteriormente tratado, debido a que posee grandes similitudes en su estructura y articulado. Esta mucho más actualizado y complementado y consensuado con las opiniones de la mayoría de los sectores interesados.

Su autora expresa que ha recogido las experiencias de la realidad y la jurisprudencia formada en algunos casos en torno a la Ley de Propiedad Horizontal y en otros en torno a la conflictividad producida en las urbanizaciones especiales y regula entonces la personalidad y capacidad limitada del complejo urbanístico, su representación, procedimientos para la liquidación y cobro de expensas y contribuciones dada su inexcusable necesidad para el normal funcionamiento, y la responsabilidad subsidiaria y mancomunada de los propietarios por las deudas generales, garantizando a la vez su derecho de defensa (en manera que no entorpezca los procedimientos) y las jurisdicciones locales, todo ello concordando con la Constitución Nacional.

Se ha regulado minuciosamente el ejercicio del poder disciplinario propio de las organizaciones de tipo asociativo, donde objetivos comunes exigen conductas compatibles con los deberes asumidos al incorporarse.

Se expresa en los fundamentos del proyecto que es imperiosa la necesidad de legislar sobre pequeños y grandes consorcios.

Entendemos que no se presenta ninguna característica diferente, ni ningún fundamento que se aparte de los ya tratados. Por ende, seguimos sosteniendo que la estructura jurídica es idéntica a la de la propiedad horizontal, por lo que creemos que sería más convenientes diferenciar los consorcios dentro de una misma ley que unifique los regímenes. Lo realmente necesario es diferenciar a los grandes y pequeños consorcios, estableciendo reglas que hagan posible que estos grandes consorcios, puedan realizar sus asambleas garantizando las reglas que necesitan para poder deliberar y tomar decisiones.

Las normas que se proponen sobre la incorporación de Consejos de disciplina y la administración por el consejo de propietarios, son normas pensadas para la convivencia de grandes números de personas en un mismo complejo, similares a las de un club tradicional, es sabido que las relaciones entre las personas deben tener limitaciones para que se puedan ordenar, pero esto solo se produce ante los grandes consorcios, al igual que en los grandes edificios.

CAPITULO V

“EL DERECHO COMPARADO”

SUMARIO: 1.- Introducción; 2.- La Legislación en Colombia; 2.1.- Historia y principales características; 3.- Derecho Español; 3.1.- Historia, Terminología y principales características; 3.2.- Legitimados para participar en Asambleas; 3.3.- Forma de citación; 3.4.- Deudores Morosos en Asamblea; 3.5.- Tipos de Asambleas; 3.6.- Quórum en las Asambleas; 3.7.- Mayorías; 3.8.- Pequeños y grandes consorcios; 4.- Derecho Chileno; 4.1.- Historia y principales características; 4.2.- Disposiciones con respecto a las Asambleas; 4.2.1.- Personas que participan; 4.2.2.- Deudores Morosos; 4.2.3.- Forma de citación; 4.2.4.- Lugar donde se realiza la Asamblea; 4.2.5.- Tipos de Asambleas; 4.2.6.- Quórum en las Asambleas; 4.2.7.- Reforma del Reglamento; 4.2.8.- Elección y remoción del Administrador; 4.2.9.- Reforma del reglamento de Copropiedad; 4.3.- Pequeños y grandes consorcios; 4.4.- Medios de resolución de conflictos; 4.5.- Evaluación de la Ley Chilena.

1.- Introducción.

En este capítulo nos ocuparemos de la comparación de nuestra ley con otras legislaciones. A través de la búsqueda de las normativas de otros países, hemos observado con mayor magnitud el problema que existe en la convivencia en este tipo de estructura jurídica, como sea que los llamemos. Los diferentes derechos la denominan tanto como Propiedad en Condominios, propiedad horizontal, etc.

La problemática no es exclusiva de nuestro país, la necesidad de reformar la legislación es mucho más amplia, debido a que hemos observado que en muchos de los países, mayormente en América Latina existe esta inquietud y aunque muchos de ellos han implementado largas legislaciones, que han sido reformadas también varias veces, las críticas se siguen multiplicando como también problemas de convivencia.

Es por esto que debemos trabajar todos, comparando las legislaciones y arribando a propuestas superadoras que resuelvan de la mejor forma posible las situaciones que se presentan. Remarcaremos la necesidad de que la legislación sea clara y precisa, puesto que cuanto más extensas son, más problemas parecen generar y cuanto más reformas se implementan los ciudadanos más desorientados parecen estar.

Nuestro aporte en cuanto al derecho comparado se va a limitar a la observación de los puntos centrales de nuestro trabajo. Nos hemos encontrado en la necesidad de ordenar el análisis de las legislaciones, con el motivo de que todas ellas siguen un orden diferente en el tratamiento de los temas y no todas ellas tocan todos los temas que pretendemos. Siguiendo este orden lógico de ideas adoptamos el método de ordenar el análisis de cada una de las legislaciones que trataremos.

En cada legislación, veremos cuántas reformas se produjeron y de qué fecha data cada una de las mismas. En primer lugar como análisis general buscaremos y expondremos si se reconoce o no el carácter de derecho real a la propiedad horizontal, cual es el vocablo utilizado para referirse a la misma, si se incluyen en la legislación los emprendimientos como los clubes de campo y si se le reconoce personalidad jurídica al consorcio y con que alcance. En segundo lugar nos ocuparemos en particular de las asambleas, en donde trataremos quienes están habilitados a participar en la misma, las formalidades de las notificaciones, la limitación de los derechos de los deudores

morosos, los quórum para sesionar, y por ultimo las mayorías necesarias para tomar decisiones, en especial en lo referente a la reforma del reglamento y la elección y remoción del administrador. Indagaremos si la ley impone límites a la autonomía de la voluntad de las partes imponiendo las mayorías por ley o si por el contrario las delega en el reglamento. En este proceso resaltaremos los casos en que las legislaciones hacen una diferenciación entre los pequeños de los grandes consorcios y cuales son los puntos que la ley define como centrales para tal diferenciación.

2.- La Legislación en Colombia.

2.1.- Historia y principales características.

La primera ley de propiedad horizontal colombiana era de la misma época que la nuestra, diciembre del año 1948, posteriormente fue reformada por la Ley 16 de 1985 y luego por la ley 428 de 1998. El 3 de agosto de 2001, por ley 675, la legislatura colombiana, aprobó la última reforma de su antigua legislación.

Notamos que la extensión de la antigua ley era también similar a la nuestra, solo poseía 25 Artículos. La nueva legislación es mucho más extensa contando con 87 artículos.

La ley colombiana en sus disposiciones transitorias exige que se adecuen todos los reglamentos a las disposiciones de la nueva ley. Hacemos referencia a este punto debido a que hemos notado muchas quejas por parte de la población colombiana que no se adecuó a esta exigencia en nuestra investigación. Remarcamos esto para tomarlo en cuenta al momento de sancionar nuestra reforma legislativa, remarcando la importancia de no cometer errores y tener que posteriormente corregirlos generando problemas en la sociedad.

La nueva legislación establece cuales son los principios rectores de la ley y posteriormente define que se entiende por cada uno de ellos. Luego pasa a definir en forma precisa que se entiende por cada uno de los conceptos que se utilizan en la ley. Consideramos que la ley es clara y concisa, logrando de esta forma la claridad necesaria para prevenir litigios por meras formalidades u omisiones, haciendo muy fácil el

entendimiento de la ley, pero a la vez también observamos que es demasiado extensa y ejemplificativa.

La ley colombiana define a la propiedad Horizontal como una forma especial de dominio en la que en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Le asigna expresamente en el Artículo 32 el carácter de persona jurídica al consorcio y en el Artículo 33 aclara que es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

En su artículo 28 se expresa que para la reforma del reglamento de copropiedad de requerirá una mayoría del setenta por ciento de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto.

La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

En el artículo 39 la ley colombiana expresa que la Asamblea general se reunirá ordinariamente por los menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades

imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

La legislación colombiana es extensa y compleja, el sistema de votación en las asambleas adolece según creemos del mismo defecto que nuestra ley, la imposibilidad de hacerlo práctico en la aplicación a los grandes consorcios y no concordamos con muchas de las soluciones que propone, pero resaltamos de la misma la implementación de los límites por ley. Deja muy pocas cosas libradas a la voluntad de las partes, a nuestro criterio en forma excesiva.

3.- Derecho Español.

3.1.- Historia, Terminología y principales características.

El derecho español no ha sido ajeno a la evolución que presenta este instituto en el resto del mundo. La propiedad Horizontal comenzó su existencia por La Ley 49/1960, reformada luego por la Ley 2/1988, y posteriormente por la Ley 3/1990.

Finalmente se produjo su última reforma por Ley 8/1999, de 6 de abril. En sus fundamentos los legisladores españoles reconocen expresamente la gran utilidad que ha tenido su antigua normativa durante los años que precedieron a esta última reforma.

Reconocen también el gran avance en el acercamiento a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal. Es por ello que consideraron que era

necesario incorporar a la nueva legislación la experiencia adquirida de manera tal que reconociera las nuevas situaciones existentes.

La legislación española expresamente define el régimen especial de propiedad en el Artículo 396 de su código civil, y se define la instrucción por descripción en forma similar a nuestro derecho. Se expresa que “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute...” Luego la ley es por de mas de ejemplificativa y enumera todas las cosas susceptibles de aprovechamiento común, pero no lo hace en forma taxativa ya que concluye expresando que cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Esta legislación ha decidido incorporar las nuevas realidades como son los clubes de campo a la legislación de propiedad horizontal por considera que son situaciones similares, no considerando convenientes crear un sistema paralelo.

Compartimos con la legislación española el término utilizado para referirnos a esta forma de propiedad ya que ellos también la denominan propiedad horizontal.

En el derecho español se reconocen diferentes órganos que nuestra legislación. El Artículo 13 de la ley establece que los órganos serán: La Junta de propietarios, el Presidente y, en su caso, los Vicepresidentes, el Secretario y el Administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, pero la ley establece claramente que ello no puede suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros a los anteriores.

El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente. El vicepresidente podrá sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

3.2.- Legitimados para participar en Asambleas.

En cuanto a la participación la ley dice que la asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Simplificando de esta forma las formalidades. Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios estos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderán al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos que implique reforma del estatuto o de obras extraordinarias y de mejora.

3.3.- Forma de citación.

Respecto a las notificaciones el inciso h del artículo 9 de la ley impone al propietario la obligación de denuncia un domicilio y de no ser así se tendrán por validas todas las notificaciones realizadas en su unidad. Agrega que si la citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno

del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

3.4.- Deudores Morosos en Asamblea.

Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al día en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la ley.

3.5.- Tipos de Asambleas.

En el artículo 16 de la ley española encontramos los tipos de asambleas y la forma de convocarlas. La Junta de propietarios se reunirá, por lo menos, una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas. Este supuesto correspondería a las ordinarias

En las demás ocasiones que lo considere conveniente el Presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen, al menos, el 25 por 100 de las cuotas de participación.

La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones como antes explicamos.

La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto, si es deudor moroso.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

3.6.- Quórum en las Asambleas.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

3.7.- Mayorías.

La ley española en su artículo 17^{xxx} establece las reglas de las asambleas. Dividiendo dichas reglas de acuerdo a los tipos de decisión que han de tomarse.

En primer termino cuando, la unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no

tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.

La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

3.8.- Pequeños y grandes consorcios.

En su artículo 24 la ley española prevé la asociación de comunidades, dejando libertad a las partes de someterse a parte de las normas de la ley

4.- Derecho Chileno.

4.1.- Historia y principales características.

Su primera normativa databa del año 1937, siendo de las primeras en Latinoamérica y fuente de nuestra ley, posteriormente fue reformada en 1968, por ley 16742. En el año 1997, se da su reforma mas integral por Ley 19537 de Copropiedad que modifica plenamente el sistema existente hasta el momento, luego la Ley 19.537 modifica sobre copropiedad inmobiliaria, otorgando funciones y atribuciones a los administradores en materia de prevención y seguridad de evacuación de gases, teniendo su última modificación en febrero de 2007 por ley 20168, esta ultima tiene por objeto para facilitar la organización y administración de condominios de viviendas sociales,

con esto queremos aclarar que esta ley solo modifica y agrega algunos incisos a ley pero no cambia la estructura de la misma. Facilita los mecanismos para dichas viviendas, debido a que se deterioraban con el transcurso de los años ocasionando focos de delitos y problemas sociales. Esta ley es el resultado de un programa estatal orientado al mejoramiento de las viviendas construidas bajo planes estatales y se implementan normas con esta visión. Se obliga a las municipalidades correspondientes a actuar como una instancia de mediación extrajudicial. Se faculta a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, para tales efectos, los copropietarios que representen el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la dirección de obras municipales, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios, de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común. Limita la creación de condominios de viviendas sociales al número de 150 unidades

Este derecho fue fuente de nuestra ley en 1948, pero al igual que muchos otros derechos ha evolucionado, reformando su normativa a las nuevas exigencias que impone la sociedad moderna.

En los fundamentos del proyecto de ley del año 1997^{xxxii}, que posteriormente se convirtió en ley, los diputados que presentan la moción expresaba la importante relación entre la calidad de vida de la población y la actualización de la regulación, remarcando especialmente la gran cantidad de habitantes que viven bajo este régimen y la aparición de grandes consorcios que no estaban previstos en la legislación que “no regula todas las situaciones que genera la comunidad”²⁰.

En relación al tamaño de los consorcios la ley chilena plantea y reconoce los problemas que se generan en los grandes conjuntos habitacionales que en la práctica presentan innumerables controversias y prevé la posibilidad de tener consorcios y administraciones sectorizadas.

Plantean hacer realidad el principio de la autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los propietarios sobre normas reglamentarias de detalle que han probado en su pasado y creen que no haber sido eficaces.

La nueva ley chilena incorpora lo que nosotros tratamos como clubes de campo, atribuyéndoles otra categoría, pero unificando este concepto incluyéndolos dentro de la misma legislación, siempre que contengan los caracteres típicos. No limita la aplicación de la ley solo a viviendas sino que la hace extensiva a los locales comerciales, oficinas, estacionamientos, industrias, etc.

Es llamativa la posibilidad que le da la ley al administrador, de poder pedir a las empresas que prestan los servicios básicos, que corten los servicios cuando el deudor es moroso en las expensas con el objeto de facilitar el cobro. Para tal efecto el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Se remarca en los fundamentos que se han introducido mayores modificaciones en lo que tiene relación con la deliberación de los condóminos porque es en esta materia donde se generan mayor fuente de conflictos entre los miembros de la comunidad.

Las asambleas ordinarias deben celebrarse al menos una vez al año y constituyen la ocasión en que la administración da cuenta detallada y documentada de la gestión de los últimos 12 meses. En ella puede tratarse cualquier materia que sea de interés de los copropietarios, salvo aquellos reservados a las extraordinarias.

Las asambleas extraordinarias se celebran cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o cuando lo pida el consejo de vigilancia o del número de propietarios mínimo que la ley establezca. La ley establece que materias deben ser objeto de cesiones extraordinarias.

El primer reglamento de copropiedad es redactado por el primer dueño del condominio, pero la ley establece las mayorías para reformarlo y puede ser modificado o remplazado cuando se reúnan las mismas.

Expresan que han “innovado” en materia de quórum para constituir la junta de propietarios y poder sesionar, “reconociendo de esta manera los problemas que se presentan en la vida diaria”. Se introducen en la ley los conceptos de primera y segunda

citación, conjuntamente con los de cesiones ordinarias y extraordinarias y su constitución en primera y en segunda citación. Construyeron un mecanismo con diferentes porcentajes de copropietarios, que permite adoptar acuerdos que son obligatorios para todos, con el objeto de facilitar la toma de decisiones a fin de lograr un funcionamiento más expeditivo de las comunidades.

Se aborda la solución de controversias, otorgando amplia competencia a los juzgados de policía local. También se considera que los propios comuneros en forma voluntaria sometan la controversia al conocimiento de un árbitro.

Para solucionar los problemas que en la practica se presentan en los grandes consorcios, se prevé que en aquellos que tengan mas de 150 unidades, la existencia de una administración central y sub administraciones sectorizadas que tengan competencia solo sobre una parte de los mismos. Son independientes entre si pero coordinados por la administración central.

Se somete en general muchas disposiciones a la aprobación de las disposiciones de urbanismo, tales como que se condiciona la construcción de edificios a la existencia de un estacionamiento por cada dos viviendas, etc.

También reforma en materia de seguridad de los condominios, destrucción y vetustez pero no son de relevancia en nuestro trabajo.

4.2.- Disposiciones con respecto a las Asambleas.

4.2.1.- Personas que participan.

En cuanto a las personas que participan la ley chilena tiene una disposición en su artículo 20 que establece que todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

4.2.2.- Deudores Morosos.

La ley chilena introduce el concepto de propietarios hábiles. La calidad de copropietario hábil según el artículo 23 del decreto reglamentario de la ley, le corresponde solo a los copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, lo que se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. No podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley y el presente reglamento exijan unanimidad.

4.2.3.- Forma de citación.

Se encuentra prevista en el artículo 18 de la ley, se deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez.

4.2.4.- Lugar donde se realiza la Asamblea.

La ley limita el lugar donde se realizan las asambleas, expresando que las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, que en cuyo caso deberá estar situado en la misma comuna.

4.2.5.- Tipos de Asambleas.

Ya dijimos que la ley chilena divide a las sesiones de la asamblea en ordinarias y extraordinarias, limitando los temas a tratarse en estas últimas. Estos temas están contemplados en el artículo 17 de la ley.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

4.2.5.a.- Modificación del reglamento de copropiedad.

4.2.5.b.- Cambio de destino de las unidades del condominio.

4.2.5.c.- Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

4.2.5.d.- Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

4.2.5.e.- Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.

4.2.5.f.- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

4.2.5.g.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

4.2.5.h.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

4.2.5.i.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

4.2.5.j.- Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

La ley también prevé otro mecanismo para reformar el reglamento de copropiedad, previendo la dificultad de ponerse de acuerdo en la asamblea sobre los temas a reformar y las propuestas. Por lo tanto cuando se pretende reformar el reglamento en relación a los puntos del 2 al 6, la ley chilena dice que podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

4.2.6.- Quórum en las Asambleas.

Las asambleas ordinarias se constituyen en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

4.2.7.- Reforma del Reglamento.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

4.2.8.- Elección y remoción del Administrador.

Puede existir o no tal figura, si no existe designación de administrador, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que la ley hace al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.

El administrador, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Dado que el nombramiento y remoción del Administrador son asuntos de tipo ordinario, se entiende que tal atribución de elección y remoción la puede ejercer plenamente el Comité. Conviene dejar en claro que la Asamblea, que está por sobre el

Comité, siempre tendrá la última palabra y podría dejar sin efecto los acuerdos del Comité de Administración que no le parezcan adecuados.

4.2.9.- Reforma del reglamento de Copropiedad.

La ley chilena en el artículo 28 impone que los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

4.2.9.a.- Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos.

4.2.9.b.- Imponerse las limitaciones que estimen convenientes.

4.2.9.c.- Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces.

4.2.9.d.- Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4.

4.2.9.e.- Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5.

4.2.9.f.- Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;

4.2.9.g.- Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes;

4.2.9.h.- Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador;

4.2.9.i.- Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

4.2.9.j.- Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

4.2.9.k.- En general, determinar su régimen administrativo.

El inciso i delega en el reglamento la posibilidad de cambiar las mayorías legales, con la restricción de no poder ser menores. Pero en el artículo 29 se limita al primer reglamento de copropiedad que será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Se prevé luego que una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

Cuando los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante los juzgados de policía, o bien podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador, quienes podrán declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de la ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. A fin de lograr la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

4.3.- Pequeños y grandes consorcios.

La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración, en primer lugar las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges, y los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Se prevé la posibilidad de que dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto. En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar. El acuerdo y el convenio señalados deberán

reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

4.4.- Medios de resolución de conflictos.

Los conflictos que se suscitan entre los propietarios, son competencia de los juzgados de policía locales, las contiendas entre los propietarios y sobre el reglamento de copropiedad, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro.

4.5.- Evaluación de la Ley Chilena.

La legislación chilena es ordenada y practica, muy simple para su lectura y comprensión, por el hecho que no deja lugar a duda en los conceptos ya que expresa clara y sencillamente que se entiende por cada vocablo que puede dejar lugar a dudas.

Notamos una tendencia en la legislación chilena a no dejar mucho lugar a la autonomía de la voluntad, debido a que impone muchísimas reglas desde la ley, limitando en exceso según creemos la misma.

En resumen la ley chilena prevé que la notificación sea personal o por carta certificada al domicilio informado a la administración. Limita el ámbito donde se realizan las asambleas. Las asambleas se dividen en ordinarias y extraordinarias y se

diferencian los temas a tratar, así como los quórum, mayorías y lapso entre primera y segunda convocatoria. Las decisiones siempre se adoptan por porcentajes de los presentes, importando solo el porcentaje de cuotas para el quórum respectivo.

Las citaciones a primera y segunda convocatoria también varían de acuerdo a si son extraordinarias en cuyo caso se prevé como mínimo cinco días y no más de quince, lo que es perfectamente lógico y en cambio en las ordinarias solo se prevé 30 minutos a 6 horas de diferencia. Este mecanismo facilita ampliamente la realización de las asambleas.

Se prevé el mecanismo de adhesión individual para la reforma del reglamento. Nos parece destacable, la diferenciación entre el primer reglamento redactado por el primer condómino y su posterior modificación que requiere que al menos el 75% de las unidades estén vendidas, de esta manera los acuerdos realmente son de naturaleza de acuerdo de partes y no simples adhesiones de los adquirentes a las reglas ya formuladas.

Las mayorías que la ley establece las consideramos excesivas y entendemos que la ley no debería delegar en el reglamento el poder establecer mayorías aun mayores.

Se articulan mecanismos diferenciados para la resolución de conflictos. No se especifica una división específica entre pequeños y grandes consorcios, pero se articulan los mecanismos para que funcionen tanto unos como otros, ya que se prevén los consejos de administración, que pueden resultar útiles tanto para pequeños consorcios porque tienen la posibilidad de auto administrarse como para los grandes consorcios como órgano de control del administrador. Se incluyen los subconsorcios tendientes también a articular los problemas de las grandes comunidades.

CAPITULO VI

“REFLEXIONES FINALES”

SUMARIO: 1.- Introducción; 2.- Apreciaciones Generales; 3.- La convocatoria; 4.- Participación en las Asambleas; 5.- Las formalidades de las autorizaciones; 6.- Las notificaciones de las asambleas; 7.- Restricción ha los Deudores Morosos; 8.- Los Quórum necesarios para deliberar; 9.- Mayorías para adoptar decisiones; 9.1.- Mayorías para la reforma del Reglamento; 9.2.- Mayoría para la Elección y remoción del Administrador; 10.- Análisis Final.

1.- Introducción.

A lo largo del desarrollo del presente trabajo hemos dejado en claro cómo surgió la necesidad que dio origen a nuestra legislación de propiedad horizontal y cómo fue su evolución hasta la actualidad. Encontramos las características que la que diferencian, analizamos la ley, donde diferenciamos sus principales instituciones y en especial remarcamos la gran autonomía de la voluntad que da a las partes para redactar el reglamento de copropiedad y administración. Proseguimos analizando específicamente la interrelación del reglamento de copropiedad y el funcionamiento de las asambleas en nuestro país.

En este camino remarcamos los problemas que fuimos advirtiendo en el desarrollo de las instituciones que componen a la propiedad horizontal, principalmente en el funcionamiento de las asambleas de copropietarios y su importancia para el normal desarrollo del sistema de la ley.

Nuestro siguiente paso consistió en investigar quiénes advierten los problemas que encontramos y qué soluciones proponen. Indagamos en nuestra doctrina, en los proyectos de reforma presentados por nuestros legisladores y en el derecho de otros países, donde ya han adoptado diversas soluciones.

Luego de organizar las soluciones propuestas y analizar cuales serían las más convenientes para solucionar la problemática, nos corresponde ahora, exponer nuestras conclusiones.

Esta exposición final del trabajo la realizamos siguiendo el mismo método utilizado para el análisis de las legislaciones comparadas y en los proyectos de reforma tratados, sólo que en esta ocasión expondremos cuales son las opciones que consideramos más adecuadas en cada caso en concreto. Nuestros principales fundamentos para las decisiones que adoptamos son la funcionalidad de la asamblea y la protección de los derechos individuales.

De aquí en mas realizamos como conclusión un análisis general del camino que entendemos será mas conveniente seguir para realizar una reforma concisa e integral en nuestro país.

2.- Apreciaciones Generales.

Entendemos que la gran ventaja de nuestra ley la constituye la libertad que se le otorga a las partes para establecer sus propias normas de convivencia. Dentro de nuestro sistema juega un rol esencial la autonomía de la voluntad y con nuestro aporte intentaremos limitarla en la menor medida posible. A nuestro criterio no es posible que dentro de esta libertad se incluya la de poder delimitar las reglas por las cuales se organiza el funcionamiento de las asambleas.

Consideramos que la asamblea es un órgano indispensable mediante el cual el consorcio de propietarios expresa su voluntad. Es por ello que la ley debe garantizar su correcto funcionamiento. Muchos autores quieren hacerlo a través de la previsión de normas estatutarias contenidas en los reglamentos de copropiedad, con el objeto de facilitar la composición de los quórum necesarios para deliberar, las formalidades de los poderes, las mayorías necesarias para resolver los diferentes temas y otras cuestiones.

Pero es justamente aquí donde no estamos de acuerdo con el sistema de nuestra ley, porque no es aceptable, a nuestro entender, que el funcionamiento de las asambleas dependa de que el reglamento contenga normas que garanticen su correcto desenvolvimiento.. Aunque la ley exige que se traten estos temas en los reglamentos, no define con qué extensión y con qué límites. Los reglamentos pueden ser oscuros o no definir algunos aspectos que consideramos esenciales y si esto es así, como ocurre en muchos casos estos reglamentos en mayor o menos medida estarían restringiendo los derechos de los propietarios.

Esta situación se agrava aún más porque el artículo 1º del decreto 18.734/49 reglamentario de la ley permite que el reglamento sea redactado por toda persona física o ideal que se disponga a dividir un inmueble horizontalmente. De esta forma estas reglas son previstas unilateralmente por esta persona. Pudiendo de este modo garantizar determinados quórum o mayorías.

Por todos nuestros fundamentos expuestos anteriormente, consideramos que las normas que garanticen el funcionamiento de las asambleas deben ser establecidas por nuestra legislación con carácter imperativo, es decir una legislación de orden público que garantice que las partes no puedan apartarse de ella a la hora de redactar sus

respectivos reglamentos. A su vez, resulta indispensable que estos cambios se apliquen a los reglamentos ya existentes, ajustando los mismos a la nueva normativa.

En este orden de ideas creemos que es esencial, asegurar que el órgano de mayor importancia de la propiedad horizontal sea más expeditivo, con los beneficios que ello implica. Limitando la autonomía de la voluntad de las partes en su propio resguardo y previendo que no se puedan incluir cláusulas abusivas en los reglamentos de copropiedad.

Entendemos que los beneficios que implicaría que la ley establezca las reglas de manera imperativa tienen que ver no sólo con el buen funcionamiento del órgano sino también con la posibilidad de obtener un sistema uniforme en donde la sociedad encontraría un mejor acceso a la información. Consideramos que las personas podrán ver el funcionamiento reflejado en cualquier consorcio vecino, y así obtendríamos una mayor publicidad de la ley.

Todos nuestros derechos están sujetos a las leyes que reglamentan su ejercicio, es por ello que al momento de proponer una limitación no podemos dejar de realizar el análisis de que derechos se ven afectados y en que medida.

A raíz de que en nuestra tarea nos hemos propuesto limitar la autonomía de la voluntad de las partes en su propio resguardo, consideramos que es preciso analizar detalladamente cada uno de los pasos a seguir, para que en este camino no afectemos derechos constitucionales de los propietarios. Es por justamente por esta razón que la razonabilidad, será nuestro lineamiento principal en esta limitación de los derechos que podemos afectar.

Este punto es fundamental en todo nuestro análisis y principal en las propuestas que realizamos dado que la razonabilidad en la limitación de la autonomía de la voluntad de las partes a la hora de redactar el reglamento, evitará que las normas propuestas puedan ser atacadas de inconstitucionalidad.

El principio de razonabilidad tiene que ver fundamentalmente con que las reglamentaciones, tanto legislativas respecto de los derechos y garantías constitucionales, como del Poder Ejecutivo mediante decretos reglamentarios, respecto

de las leyes, deberán ser razonables, fijándole condiciones y limitaciones adecuadas al espíritu y a la letra de las normas constitucionales, porque lo razonable es lo proporcionado al efecto, lo exigido por la igualdad y la equidad, lo armónico dentro del todo, lo equilibrado entre los extremos. Como se advierte, este principio hace a la sustancia o contenido normativo de la reglamentación que deberán estar inspirados en los fines preambulares, para lograr que el orden jurídico asegure un orden de convivencia más justo.

El artículo 28 CN al otorgar la potestad reglamentaria de los derechos y garantías constitucionales al Poder Legislativo, establece que: "Los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos, no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio". Consideramos que las limitaciones que proponemos incorporar a la legislación de la propiedad horizontal tienden a lograr un sistema más equitativo y justo, como lo exige la Constitución Nacional en el mencionado principio.

Habiendo ya establecido que es la ley la que se debe ocupar de garantizar a los propietarios el derecho a una asamblea funcional, nos queda ahora definir cuales son las reglas que lograrán que así sea. Es por ello que este último capítulo lo dedicaremos a expresar los lineamientos que la ley debe tomar para garantizar a los propietarios de unidades de propiedad horizontal un reglamento en el cual no se puedan incluir normas abusivas y una asamblea funcional. Con nuestras propuestas consideramos que garantizamos los derechos de propiedad y su derecho de expresión de todos los interesados.

3- La convocatoria.

Este es el primer aspecto esencial a definir, porque sin convocatoria no hay asamblea. Entendemos que es responsabilidad del administrador convocar a las asambleas, como concuerdan la mayoría de los proyectos de reforma.

El problema se presenta cuando el administrador no cumple su responsabilidad o cuando por alguna razón ya no está en su cargo. En la mayoría de los consorcios pequeños no se presentarían problemas porque se organizarían para contratar un nuevo administrador pero a nuestro entender es en los grandes consorcios donde se ve la necesidad de incorporar un consejo de administración o junta de propietarios como lo

denomina el derecho español que se encargue de suplir al administrador ante la acefalía del cargo o de llamar a asamblea cuando el administrador no cumple su función.

Debemos aclarar que consideramos que el pedido de una asamblea extraordinaria debe contar con un número mínimo de consorcistas, que no debe ser elevado como podría ser un 10% de ellos.

La auto convocatoria, presenta muchos problemas cuando hablamos de grandes consorcios debido a que consideramos que solo puede utilizarse cuando todos los propietarios de unidades participen en ella. En el caso de no estar todos presentes solo podría constituir una reunión informal donde podrían ponerse de acuerdo en juntar las mayorías para convocar a una asamblea. Remarcamos aquí aunque no deja lugar a dudas nuestra posición de que en estos casos nunca operará el sistema de la adhesión tacita unida al silencio aunque se notifique fehacientemente a los ausentes.

El imprescindible a nuestro entender la incorporación de la figura del consejo de administración en los consorcios de gran número de unidades, más de 50, ante el caso de acefalía en la administración debería ser el encargado de llamar a asamblea y desempeñar las tareas urgentes. Sus miembros deberían ser reelectos en las reuniones ordinarias de cada año donde también debería refrendarse o no el mandato al administrador y que el mismo rinda cuentas del periodo de su mandato.

4.- Participación en las Asambleas.

Consideramos que la ley debe ser restrictiva al momento de establecer las personas que pueden participar en las asambleas. Solo son los propietarios los que deben ser legitimados por la misma a participar en ellas, con el simple objeto de no permitir la participación de extraños que compliquen el debate. Como su nombre bien lo indica la asamblea es de propietarios, y son ellos los únicos con un derecho cierto a participar.

Muchos son los argumentos para permitir participar en las asambleas tanto a locatarios como usufructuarios como a otros ocupantes. Estos argumentos son plenamente válidos puesto que muchas veces son ellos quienes se ven directamente afectados cuando las decisiones de la asamblea incrementan las expensas comunes, o en

el caso de querer expresarse por problemas de convivencia o ruidos molestos. Al ser estos argumentos válidos se pretende incluirlos en la participación de las asambleas. Pero esto no es así, lo que estamos confundiendo es donde debe canalizarse el reclamo, el reclamo debe dirigirse al propietario de la unidad y es él quien debe solucionar el problema, o si prefiere otorgan un poder para ello.

La extensión de la limitación que proponemos se extiende no sólo al derecho a voto, sino a la simple participación, que importa un desorden en la asamblea y una situación que extiende las reuniones generando en muchas ocasiones retrasos innecesarios y la utilización de más tiempo de todos los legitimados a participar.

No estamos limitando los derechos de expresión de todos los ocupantes que no sean propietarios, puesto que su derecho debe estar garantizado pero no en la asamblea de propietarios, sino que debe dirigirse al propietario de la unidad que ocupa, y es él, quien debe decidir qué camino tomar.

En este orden de ideas consideramos conveniente establecer que, ante la existencia de condóminos en una unidad, se debe unificar representación, estableciendo quién es el legitimado a concurrir y votar, con el apercibimiento de que si no lo hicieren, la asamblea lo establecerá por sorteo. Esta limitación no sólo es al efecto de votar, sino a la participación en la deliberación, debido a que deben unificar sus criterios internamente y expresar ante la asamblea solo una opinión.

Los propietarios tienen la facultad de dar un mandato a quien consideren mas conveniente, con el objeto de que los represente, ante la imposibilidad de concurrir. En ningún caso salvo que tengan poder de representación, creemos que seria conveniente que participen otras personas en las asambleas.

En el caso de que la mayoría de la asamblea considere conveniente escuchar la opinión de algún ocupante, porque puede tener relevancia en algún tema en deliberación, podría participar un extraño, ya sea inquilino, usufructuario o cualquier otro. Pero solo ante el requerimiento de la asamblea y no por derecho del mismo a participar y claro esta, nunca tendrá derecho a voto.

5.- Las formalidades de las autorizaciones.

En cuanto a las formalidades de las autorizaciones creemos que es conveniente diferenciar dos situaciones, teniendo en cuenta la extensión que tiene el poder que se está otorgando.

En primer lugar cuando el poder es para reuniones donde se tratarán asuntos ordinarios consideramos que la ley debería requerir mínimos requisitos, estableciendo que son inválidas otras formalidades que impongan los reglamentos. Consideramos suficiente que el poder sea firmado ante dos propietarios de otras unidades que se hagan responsables, ante el mismo administrador o ante cualquier organismo público o privado que pueda certificar la firma del propietario, como por ejemplo la policía.

En segundo lugar cuando el poder tiene por objeto delegar en el mandatario la autoridad para tomar decisiones en asambleas donde se tratan temas que pueden restringir el derecho de propiedad, como son el caso de obras nuevas o de modificaciones en los porcentajes de las unidades o el cambio de destino de las mismas. En este caso consideramos que el poder sólo puede ser otorgado por el administrador o por una entidad que pueda certificar la firma del propietario.

Por otra parte el poder debe expresar claramente que se lo faculta para adoptar decisiones que puedan alterar la composición del patrimonio del propietario, debido a que son de carácter extraordinario. Esto debe ser así, puesto que si el mandato está concebido en términos generales, consideramos conveniente la aplicación del principio del mandato general contenido en el artículo 1880 del Código Civil haciendo restrictiva su aplicación sólo a los actos de administración.

6.- Las notificaciones de las asambleas.

El sistema de notificaciones debe asegurar la recepción, en nuestra opinión, para que esto se pueda garantizar se deben cumplir dos requisitos.

En primer lugar consideramos necesario que se conozca cual es el domicilio donde debemos notificar, por lo que es imprescindible incluir dentro de las obligaciones de los propietarios el deber de notificar fehacientemente al administrador

su domicilio especial, cuando el mismo no se constituya en la unidad, con el apercibimiento de que si no lo hace quedará constituido en la unidad de su propiedad.

Por otro lado necesitamos la certeza de que la notificación ha llegado en tiempo y forma, es por ello que la mayoría de los proyectos pretenden que sea por medio fehaciente, con lo que concordamos.

Cuando las notificaciones son en las unidades la certeza de la recepción se puede garantizar con la firma de los propietarios en una planilla de recepción de las notificaciones, pero el inconveniente lo advertimos cuando las notificaciones deben dirigirse a domicilios especiales denunciados por los propietarios. En la práctica para poder garantizar la fehaciencia tendríamos que asumir el costo de cartas documento. El problema que tendríamos entonces sería, a quien consideramos responsable de asumir ese costo.

Lo que pasaría si no especificamos quien debe asumir el costo, es que seria un gasto más dentro de las expensas del consorcio. Pero esto podría resultar un problema en el caso de que muchas personas constituyan domicilio especial y estaríamos generando un nuevo problema en lugar de resolverlo.

La solución que proponemos seria notificar siempre en la unidad y en el caso de exigir el propietario ser notificado en un domicilio especial, imponer ese costo al propietario que lo genera.

No perdamos de vista que la implementación de este sistema generaría mucho movimiento de notificaciones que beneficiaría a diversas empresas. La implementación de este sistema, requiere que podamos garantizar la funcionalidad. Para alcanzar este objetivo debemos reducir los costos de las notificaciones. Consideramos que el estado debe negociar con las empresas que se verán beneficiadas con la implementación de la ley, una disminución significativa de las tarifas, estableciendo una tarifa diferenciada para las notificaciones de Propiedad Horizontal. Como contrapartida el estado esta garantizando este amplio uso que generaría la incorporación de un requisito de este estilo en la norma propuesta.

La fehaciencia también podría ser garantizada en un futuro a través de medios digitales que son más rápidos eficientes y económicos. Se podría implementar la utilización de correos electrónicos firmados digitalmente. Otra posible alternativa sería que las notificaciones se publiquen en una página Web implementando un sistema de foros donde lo que se certifique sea la constancia de las publicaciones, dependiendo esta certificación de un organismo estatal creado al efecto.

En la actualidad la mayor barrera para utilizar medios digitales se refleja en que la sociedad no esta preparada para su implementación, el acceso a Internet es amplio pero no se extiende a toda la sociedad. Muchas personas no tienen acceso ya sea por carecer de medios o por carecer de conocimiento.

Consideramos al igual que la doctrina, que la fehaciencia de la recepción es un requisito indispensable que garantiza los derechos del propietario, pero este requisito debe ser complementado con un sistema que garantice su funcionamiento en una forma razonable.

En cuanto al contenido y la extensión de la notificación es necesario incluir el orden del día, con todos los puntos que se trataran en la reunión en forma clara y precisa, con el objeto de informar a los propietarios cuales son los asuntos que han de tratarse, para que ellos valoren su importancia. Consideramos al igual que la doctrina mayoritaria que no podrán tratarse otros temas que no sean los detallados en dicha notificación.

Los días y los horarios más convenientes para realizar las reuniones pueden variar de acuerdo a las personas que forman parte de cada consorcio, por lo que entendemos que debe fijarlo el reglamento de copropiedad por simple mayoría.

Es necesario establecer el plazo con que debe notificarse. Entendemos que el plazo debe ser lo más amplio posible con el objeto de que los propietarios puedan prever la reunión. Creemos conveniente que el plazo de las notificaciones deba ser como mínimo de 15 días, siendo asuntos urgentes el administrador debe resolver y luego someterlo a decisiones de la asamblea.

En cuanto al plazo para oponerse a las decisiones adoptadas en minoría consideramos que debe ser de 30 días contados a partir de momento de la recepción de la notificación fehaciente de las decisiones propuestas, con el objeto de garantizar los derechos de los ausentes a oponerse.

7.- Restricción a los Deudores Morosos.

La jurisprudencia ha sido contradictoria en este tema, como ya expresamos al tratar este tema en el capítulo II del presente trabajo.

Consideramos que este es un derecho que no debe restringirse puesto que se estaría violando un mandato constitucional. En primer lugar porque se estaría restringiendo el derecho de propiedad sobre la unidad y por otro lado un derecho de libre expresión.

Aunque muchos derechos comparados incorporan esta restricción en los derechos de los propietarios ante el incumplimiento de sus obligaciones de expensas, por nuestra parte no consideramos conveniente la introducción de esta restricción en la nueva normativa.

Llegando más allá, entendemos que la ley debería prever la imposibilidad de que los reglamentos ya existentes contengan una restricción de este estilo, porque implicaría una restricción a derechos constitucionales, y consideramos que no sería razonable su implementación corriendo el riesgo de incurrir en una inconstitucionalidad.

8.- Quórum necesarios para deliberar.

El problema que se pretende solucionar es garantizar el normal funcionamiento de las asambleas, es por ello que el quórum ocupa un lugar muy importante puesto que si se exige un quórum mínimo para poder deliberar, no obtenido este no se puede ni siquiera comenzar y nuevamente entorpecemos el funcionamiento normal de la asamblea, cuestión esta que intentamos proteger.

Es por ello que pensamos que el quórum para deliberar no debe ser diferente de acuerdo al tipo de asamblea ni a los temas a tratarse. El problema es que el quórum tiene

relación directa con las mayorías necesarias para adoptar decisiones por lo que es necesario implementar un sistema que garantice que las decisiones que se adoptan en asamblea por una minoría sean aceptadas por los ausentes.

Dentro de los sistemas que tratamos consideramos que el del mandato tácito directo a los asistentes, constituiría una violación a los derechos de los otros propietarios que no están presentes no siendo razonable su implementación.

El sistema que consideramos más conveniente es el que denominamos del silencio como manifestación tácita de la voluntad. En él, los presentes si no alcanzan las mayorías requeridas en el caso de la mayoría genérica propuesta de más del 50% o en el caso de ser un tema que requiera unanimidad notifiquen a los ausentes la decisiones que adoptaron en carácter de propuestas, para que estos tengan el derecho de oponerse a ella y dando un tiempo razonable (30 días) esa decisión se considere aceptada ante el silencio de los mismos.

El poder asistir a las asambleas, deliberar, decidir y votar constituyen derechos que tiene cada uno de los propietarios, como contrapartida a estos derechos tiene la obligación de asistir a las asambleas para hacerlos efectivos, consideramos que al no asistir a las mismas, son más que suficientes los derechos que les adjudicamos. En primer término el derecho de ser notificado fehacientemente de las decisiones adoptadas y en segundo lugar el de poder oponerse posteriormente a las decisiones que ha adoptado la asamblea, con el apercibimiento de que si así no lo hiciere se considerará que ha estado de acuerdo con la decisión que le ha sido notificada.

Nos encontramos en este caso frente a una adhesión tácita unida al silencio. Al incluir la ley la obligación de expresarse en el caso de no considerar conveniente la decisión adoptada y notificada, consideramos que sería de aplicación el artículo 919 del Código Civil que se refiere al silencio como manifestación tácita de la voluntad y dentro de los tres supuestos que el artículo exige hay aquí una obligación de explicarse por la ley.

El sistema propuesto pretende garantizar el funcionamiento de las asambleas y las limitaciones que se establecen son perfectamente razonables desde el punto de vista

constitucional. Entendemos que el requisito de la razonabilidad esta perfectamente cubierto con las modificaciones que proponemos.

9.- Mayorías para adoptar decisiones.

En primer lugar, consideramos que es imprescindible que las mayorías las fije la ley en forma imperativa para que los reglamentos no puedan apartarse de ella, con el objetivo de garantizar un sistema justo y razonable.

Con respecto a las mayorías necesarias consideramos que es necesario diferenciar dos situaciones de acuerdo al tipo de decisión a tomar. Por un lado tenemos las decisiones que pueden afectar o limitar o no, los derechos adquiridos por los copropietarios y por otro lado aquellas decisiones que sólo implican una variación en la administración.

El principio general que entendemos debe aplicarse, consiste en que todas las decisiones se adoptan por mayoría de propietarios, en la proporción que representen sus respectivas unidades con respecto al total, y en su defecto se establece que cada propietario tiene un voto.

La excepción está constituida cuando la asamblea tratare temas que puedan afectar los derechos adquiridos de los propietarios de forma tal que modifiquen su derecho de propiedad. Esto ocurre cuando estamos frente a decisiones que puedan cambiar los porcentajes de participación, cuando se pretende cambiar el destino de las unidades o cuando se pretende cambiar el uso común o exclusivo.

Estas decisiones se adoptaran con el sistema propuesto, deliberando con los presentes y en el caso de no poder reunir las mayorías necesarias o de tratarse de una decisión que requiera unanimidad, en este caso todos los presentes deben estar de acuerdo con la decisión propuesta, se notificará fehacientemente a los ausentes las decisiones adoptadas por los presentes para que estos puedan oponerse y ante su silencio consideraremos que están de acuerdo con lo propuesto por los presentes.

En lo referente a la forma de computar los votos tampoco creemos conveniente que se delegue en el reglamento y entendemos que la forma mas justa de computar los

votos en relación directa a la proporción en que cada uno contribuya al pago de las expensas comunes.

9.1.- Mayorías para la reforma del Reglamento.

En este punto creemos necesario distinguir lo que la doctrina denomina cláusulas estatutarias y cláusulas reglamentarias. Las primeras son aquellas cuya modificación puede afectar los derechos reales y personales adquiridos por los consorcistas en el momento de su incorporación al consorcio. Las segundas son aquellas cuestiones menores que puedan referirse al uso y goce de las partes privativas o comunes.

En este orden de ideas las mayorías necesarias para la reforma del reglamento dependerán de que cláusulas pretendamos modificar.

Para la reforma de las cláusulas reglamentarias consideramos suficientes requerir la mayoría de los votos computados con relación al número de unidades y la proporción de dominio de cada una con respecto al conjunto.

Para la reforma de las cláusulas estatutarias al poder afectar su reforma el derecho de propiedad de los consorcistas reconocido en el artículo 17 de nuestra constitución nacional la mayoría requerida será de la unanimidad de los propietarios.

9.2.- Mayoría para la elección y remoción del Administrador.

El administrador reviste el carácter de mandatario del consorcio o de los copropietarios, por tal investidura su calidad le puede ser revocada sin causa o con causa (artículos 1.963 inciso 1º y 1.970 del Código Civil). Pero dicho mandato no le puede ser revocado sin previa deliberación de los copropietarios reunidos en asamblea.

Al ser la asamblea el órgano deliberativo de la comunidad que cuenta con los máximos poderes dentro de la misma, constituye el órgano supremo a través del cual se exterioriza la voluntad común.

El administrador realiza tareas ordinarias tendientes al mantenimiento de los bienes del consorcio. Su remoción o designación nunca podría afectar un derecho

adquirido por los consorcistas. Él es el representante de ellos y debe realizar sus tareas subordinado a la asamblea. Por lo expuesto consideramos justo y suficiente que la mayoría requerida sea la misma que se aplica para resolver los asuntos de interés común, esto es, mayoría de propietarios con el sistema de votación propuesto para estos asuntos.

Para la elección del administrador, lo consideramos un tema más de las decisiones de administración, sin duda la más importante de estas decisiones porque las delega en una persona, pero no deja de ser una decisión de administración.

10.- Análisis Final.

Es indiscutible que la ley 13512 ya no cumple su función en forma efectiva y que es necesario reformarla, limitamos nuestro análisis y nuestros aportes a hacer una propuesta con respecto a las normas imperativas que deben incorporarse a dicha ley, restringiendo la autonomía de la voluntad en los reglamentos de copropiedad incorporando de esta forma los límites necesarios para que las asambleas deliberen de una manera más simple y efectiva. Es imprescindible agilizar el sentido democrático de un consorcio de propietarios, logrando de esta forma hacerlo más ejecutivo.

No debemos dejar de observar que la propiedad horizontal será un sistema que utilizaremos cada vez más, rigiendo a cada vez más personas, puesto que las estructuras de nuestras ciudades y los emprendimientos de clubes de campo serán las estructuras que más utilizará la población. Es por ello que debemos darle la importancia que tiene y prever los conflictos que se generarán.

Consideramos que esta tarea de reforma no sólo es necesaria en los puntos que tratamos, sino que debe ser complementarla con una reforma armónica de toda esta legislación, incorporando a la propiedad horizontal como un derecho real autónomo al Código Civil y legislando tomando en cuenta que hoy en día las personas que forman parte de estas pequeñas comunidades deberían asimilarse a los consumidores y protegerlos como tales.

Consideramos indispensable la diferenciación de los pequeños, medianos y grandes consorcios, diferenciando las necesidades que se presentan. Los dos proyectos

de reforma más importantes consideran necesario diferenciarlos y prevén la posibilidad de constituir sub-consorcios en edificios cuya estructura y naturaleza lo haga conveniente por tener sectores independientes que se diferencian claramente.

Entendemos que debería existir un límite de unidades que formen parte de un consorcio, ya que en determinado número es imposible deliberar. En estos casos se debería formar obligatoriamente subconsorcios independientes, para lograr una mayor funcionalidad y establecer sistemas de toma de decisiones comunes.

Sostenemos que sería provechoso limitar la contratación de los bienes y servicios necesarios para el consorcio, de manera tal que se pueda ejercer un control sobre las personas autorizadas a prestarlos de forma mas eficiente, autorizaciones y controles que creemos que debería depender de los municipios que serían los responsables de controlar y autorizar a los proveedores de estos bienes y servicios. En este punto es de suma importancia, es más, es la condición esencial para que este sistema de limitaciones tenga su razón de ser, sea efectivo y se logre un resultado positivo, que limitemos pero tomando especial cuidado de no entorpecer. Con esta expresión queremos decir que los controles deben ser lógicos, instrumentados para el beneficio de los consumidores de Propiedad Horizontal y no entorpecer de forma tal que los requisitos que se exijan terminen importando una desproporción en la ecuación de costo y beneficio.

Otro punto esencial a resolver es la incorporación de medios alternativos de resolución de conflictos suscitados dentro del régimen de propiedad horizontal, puesto que un sistema mas rápido y expeditivo lograría que pequeños problemas o malos entendidos terminen en conflictos judiciales innecesarios.

Tuvimos la oportunidad de apreciar el gran trabajo realizado ya durante décadas por los doctrinarios y juristas más prestigiosos de nuestro país que reflejaron sus opiniones y análisis en los proyectos de unificación del Código Civil y el Código de Comercio, de forma tal que no sólo solucionan muchos problemas sino que reducen y simplifican nuestro ordenamiento jurídico. Nuestro poder legislativo no puede desperdiciar este trabajo y debe lograrse un consenso para que el cambio no se limite sólo a la Propiedad Horizontal.

Concluimos remarcando que el derecho es el encargado de seguir a los hechos que se presentan en la sociedad y para que el derecho sea efectivo debe seguir a los hechos a un ritmo más acelerado que en la actualidad porque la consecuencia de que la realidad social no se vea reflejada en el derecho importa en muchos casos situaciones injustas y restricciones de derechos de las personas que conviven en ella.

BIBLIOGRAFÍA:

a.- General

BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001.

MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavalía;1995

b.- Específica

CALVO Carlos Diego. Manual Práctico de Propiedad Horizontal.6º ed. Buenos Aires. Universidad;1997.

GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994

GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 2, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994.

GABÁS, Alberto Aníbal. Manual teórico-práctico de propiedad horizontal: ley 13.512 comentada, anotada, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1987.

LAPA, Eduardo L. Administración de propiedad horizontal y propiedad vertical locaciones Manual Practico. Buenos Aires. Depalma;1998

RACCIATTI, Hernán. Propiedad por pisos o departamentos. 3º ed. Buenos Aires. Desalma;1975

RACCIATTI, Hernán. Manual de la propiedad Horizontal. 1era ed. Buenos Aires. De palma;1998.

RACCIATTI, Hernán. Asambleas de propietarios en sede judicial y la impugnación de los actos asamblearios, LL 1995-D, 363

¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

¹ MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavalía;1995, pagina 230

¹ BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001, pagina 332

¹ Ley 941 Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2002

¹ MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavalía;1995, pagina 232

¹ BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001, pagina 330

¹ BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001, pagina 332

¹ BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001, pagina 332

¹ MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavalía;1995, pagina 262-263

¹ BORDA, Guillermo A., Manual de Derechos Reales, 5ta ed., Buenos Aires. Abelado Perrot;2001, pagina 361-362

¹ C.N. Civ., sala B, ED ,6-110, sala B ED,3614,sala D, ED,32-504; sala A. ED,39.f. 18.938

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 129

¹ MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavalía;1995, pagina 267

¹ RACCIATTI, Hernán. Asambleas de propietarios en sede judicial y la impugnación de los actos asamblearios,LL 1995-D, 363

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 60

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 171

¹ RACCIATTI, El Consejo de Administración en propiedad horizontal, LL, 1976-B-27

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 172

¹ Artículo 1, Decreto Reglamentario 18734/49 de la ley 13512 de propiedad Horizontal, 1949

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 42

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 28-29

¹ CNCiv.,Sala D,23/9/65,JA,1965-IV-533;ED, 16-343; CNCiv., Sala D, 9/8/61,LL,105-819.

¹ CNCiv., Sala C,15/11/75,LL, 125-852

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 32-33

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 33

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 33

¹ GABÁS, Alberto Aníbal. Derecho Práctico de Propiedad Horizontal 1, 1º ed. Buenos Aires. Hammulabi;1994, pagina 35-36

- ¹ MARIANI DE VIDAL, Marina. Curso de Derechos Reales. Tomo II, Buenos Aires. Zavallia;1995, pagina 283
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ Decimocuartas jornadas nacionales de derecho civil, comisión nº 4, Propiedad Horizontal.
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ POLINO, Hector, Proyecto de Reforma a la ley 13512, exp. 0789-D-05;2005
- ¹ PERNASETTI, Horacio F., Proyecto de Reforma a la ley 13512, exp. 6115-D-04,2004
- ¹ RACCIATTI, Hernán. Manual de la propiedad Horizontal. 1era ed. Buenos Aires. De palma;1998.
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ Ley 65.557 de Propiedad Horizontal Francesa, 1965
- ¹ Ley 13512 de Propiedad Horizontal, 1948, Disponible desde [1 pantalla] Disponible desde URL: <http://infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- ¹ GONZÁLEZ DE DUHALDE, Hilda B, Proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial, exp. 0112-S-07; 5/03/2007
- ¹ Artículo 17 de la Ley 8 Española, Reforma de la ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, 1999 [1 pantalla] Disponible desde: URL: <http://civil.udg.edu/normacivil/estatal/reals/lph-reforma.htm>
- ¹ Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Historia de la ley 19537, 1999 [9 pantallas] Disponible desde: URL: http://www.bcn.cl/histley/lfs/hdl-19537/1-01-ley_19537_tomo_1_portada_indice.pdf
- ¹ Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Fundamentos del Proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria 19537, 1999 [14 pantallas] Disponible desde: URL: http://www.bcn.cl/histley/lfs/hdl-19537/1-02-ley_19537_tomo_1_mensaje.pdf

ÍNDICE

Capítulo I

LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DERECHO ARGENTINO

1.	Introducción.....	2
2.	Reseña de la sanción de la ley 13512.....	2
3.	Definición de la Propiedad Horizontal.....	5
3.1.	En la Ley PH.....	5
3.2.	El proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio de 1998.....	5
3.3.	La doctrina.....	6
3.4.	Nuestra opinión.....	6
4.	Legislación actual de la Propiedad Horizontal.....	7
4.1.	Los Reglamentos de Copropiedad.....	7
4.2.	Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.....	7
4.3.	Decreto Reglamentario 18.734/49.....	8
4.4.	Ley 941 Ciudad Autónoma de BS AS.....	8
5.	Naturaleza Jurídica de la propiedad horizontal.....	9
6.	Caracteres que definen a la Propiedad Horizontal.....	11
7.	Figuras que componen al régimen de Propiedad Horizontal.....	12
7.1.	Reglamento de Copropiedad.....	12
7.2.	El consorcio de Propietarios.....	13
7.2.1.	Naturaleza Jurídica del Consorcio de Propietarios.....	13
7.2.2.	Posición de los proyectos de reforma.....	14
7.2.3.	Observaciones.....	15
7.3.	El Administrador de Consorcio.....	15
7.3.1.	Definición.....	15
7.3.2.	Naturaleza Jurídica.....	16
7.3.3.	Normas Aplicables.....	17
7.3.4.	Nombramiento del Administrador.....	17
7.4.	La Asamblea Extrajudicial.....	18
7.5.	La Asamblea Judicial.....	18
7.6.	El Consejo de Administración.....	20
8.	Falencias y Fortalezas de nuestra ley.....	21

Capítulo II

EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

1.	El Reglamento de Copropiedad.....	25
1.1.	Noción y concepto.....	25
1.2.	Cláusulas Obligatorias.....	26
1.3.	Modalidades de Sanción del Reglamento.....	26
1.4.	Naturaleza Jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración.....	29
1.4.	Conclusiones.....	30
2.	La asamblea de propietarios.....	30
2.1.	Introducción y noción.....	30
2.2.	Sujetos que pueden participar en la asamblea.....	31
2.2.1.	Condominio de Propietarios.....	31
2.2.2.	Mandatos de Representación.....	33
2.2.3.	Caso de las Personas Jurídicas.....	33
2.2.4.	Caso de los Inquilinos.....	33
2.2.5.	Caso del Usufructuario.....	34
2.2.6.	Caso de los Deudores Morosos en el pago de las expensas.....	35
2.3.	Derecho obligación de deliberar.....	36
2.4.	Sistema de la adhesión individual.....	38
2.5.	Tipos de Asambleas.....	38
2.6.	Convocatoria.....	39
2.7.	Quórum necesario para deliberar.....	39
2.8.	Mayorías necesarias.....	40
2.8.1.	Casos en los que requiere unanimidad.....	41

Capítulo III

LOS PROYECTOS DE REFORMA DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA LEY 13512

1.	Introducción.....	44
2.	Antecedentes de los Proyectos de Reforma a la ley 13.512.....	45
2.1.	Las Jornadas de Derecho Civil en Argentina.....	46
3.	Objetivos de los Proyectos.....	49
4.	Proyecto de Ley presentado por el Senador Humberto E. Salum en la Cámara de Senadores el 03/07/2001 en expediente 0947-S-01; 5.....	50
5.	Proyecto de Senadora Vilma L. Ibarra.....	51

6.	Proyecto de ley del 07/09/2007 firmado por los diputados Brue, Daniel Agustín - Colombi, Horacio Ricardo - Collantes, Genaro Aurelio - Oliva, Cristian Rodolfo. bajo expediente 4454-d-2007.....	54
7.	Proyecto de Ley del Diputado Héctor T. Polino.....	55
8.	Proyecto de ley de los diputados Inés Pérez Suárez. – Jorge A. Garrido Arceo. – Isabel A. Artola.....	58
9.	Proyecto de la diputada Bianco, Lia del 12-7-2007.....	61

Capítulo IV

LOS PROYECTOS QUE DEROGAN LA LEY 13.512 Y PROPONEN UNA NUEVA LEGISLACIÓN UNIFICADORA

1.	Proyecto de los Diputados Pernasetti Horacio F. y Molinari Romero Luis....	63
2.	Proyecto de reforma de la ley 13.512 de Racciatti.....	64
2.1.	Antecedentes y Estructura.....	64
2.2.	Principales características del proyecto.....	65
3.	Los proyectos de clubes de campo que se diferencian a la propiedad horizontal.....	73
3.1.	Introducción.....	73
3.2.	Proyecto de Ley de propiedad Residencial del Senador Carlos L. de la Rosa	74
3.2.1.	Principales características.....	74
3.2.2.	Exposición de Fundamentos del autor.....	75
3.2.3.	Nuestra opinión.....	76
3.3.	Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial.....	77

Capítulo V

EL DERECHO COMPARADO

1.	Introducción.....	80
2.	La Legislación en Colombia.....	81
2.1.	Historia y principales características.....	81
3.	Derecho Español.....	83
3.1.	Historia, Terminología y principales características.....	83
3.2.	Legitimados para participar en Asambleas.....	85
3.3.	Forma de citación.....	85
3.4.	Deudores Morosos en Asamblea.....	86

3.5.	Tipos de Asambleas.....	86
3.6.	Quórum en las Asambleas.....	87
3.7.	Mayorías.....	87
3.8.	Pequeños y grandes consorcios.....	89
4.	Derecho Chileno.....	89
4.1.	Historia y principales características.....	89
4.2.	Disposiciones con respecto a las Asambleas.....	92
7.2.1.	Personas que participan.....	92
4.2.2.	Deudores Morosos.....	93
4.2.3.	Forma de citación.....	93
4.2.4.	Lugar donde se realiza la Asamblea.....	93
4.2.5.	Tipos de Asambleas.....	94
4.2.6.	Quórum en las Asambleas.....	95
4.2.7.	Reforma del Reglamento.....	96
4.2.8.	Elección y remoción del Administrador.....	96
7.2.9.	Reforma del reglamento de Copropiedad.....	97
4.3.	Pequeños y grandes consorcios.....	99
4.4.	Medios de resolución de conflictos.....	100
4.5.	Evaluación de la Ley Chilena.....	100

Capítulo VI

REFLEXIONES FINALES

1.	Introducción.....	103
2.	Apreciaciones Generales.....	104
3.	La convocatoria.....	106
4.	Participación en las Asambleas.....	107
5.	Las formalidades de las autorizaciones.....	109
6.	Las notificaciones de las asambleas.....	109
7.	Restricción ha los Deudores Morosos.....	112
8.	Los Quórum necesarios para deliberar.....	112
9.	Mayorías para adoptar decisiones.....	114
9.1.	Mayorías para la reforma del Reglamento.....	115
9.2.	Mayoría para la Elección y remoción del Administrador.....	115
10.	Análisis Final.....	116

BIBLIOGRAFIA

a.	General.....	119
b.	Específica.....	120
