

Corna, Pablo M.

Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012

Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central "San Benito Abad". Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Corna, P. M. (2012). Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012 [en línea]. En *Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en:
<http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/propiedad-horizontal-proyecto-codigo-civil.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL DE 2012

PABLO M. CORNA

El título VI del proyecto de 2012 regula el derecho real de Propiedad Horizontal entre los artículos 2037 al 2069, dividido en nueve capítulos, reemplazando a la ley 13.512 la que suprime el proyecto de ley específica de derogaciones.

Como antecedentes nacionales importantes posteriores a la sanción de la ley 13.512 tenemos

- el proyecto de Código Civil de 1954 que incorpora en los artículos 1606 a 1621 el texto de la ley 13.512
- Proyecto de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, que enumera el derecho de propiedad horizontal entre los artículos 3108 a 3152.
- El proyecto de código civil de 1998 regula este instituto entre los artículos 1972 a 2017.

El capítulo 1° del proyecto de 2012 se refiere a las Disposiciones generales y define el concepto de propiedad horizontal en el artículo 2037 de la siguiente manera:

*“Artículo 2037.- **Concepto.** La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad y administración. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”.*

Esta norma tiene su antecedente en el artículo 1972 del proyecto de 1988, agregando en su parte final la interdependencia de las partes privativas y comunes entre sí, y que son inescindibles entre ellas.

Es una definición más precisa que la dada por el artículo 1° de la ley 13512 que dice. “Los distintos pisos de un edificio o 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 podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona”.

Se recoge la existencia de partes privativas del artículo 1° del la ley 13.512 que menciona a los departamentos o pisos de un edificio con salida independiente o a través de un pasillo común. El artículo 2° enumera las partes comunes que las considera en copropiedad con indivisión forzosa de los titulares del derecho real de propiedad horizontal. Debemos destacar que existe alguna doctrina que considera propietaria de las partes comunes al consorcio de propietarios como persona jurídica¹.

1. Leiva Fernández, Luis, en Derechos reales, de Héctor Lafille actualizado por Jorge H. Alterini. T° VI, página 94-95. Ed. La ley y Ediar, 2010.

El proyecto recoge el concepto de unidad funcional adoptado por la doctrina y aceptado por la jurisprudencia en el artículo 2039: “**Unidad funcional.** El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla”. Corresponde al artículo 1974 del proyecto de 1998. Cabe destacar, que cambia el término de “alícuota” del proyecto de 1998 por el de parte indivisa, por lo que indicaría que no recoge la teoría de la propiedad del consorcio de las partes comunes.

El artículo 2043 se refiere a las **Cosas y partes propias**. “Son necesariamente propios con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad y

administración, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada”. La fuente de esta norma se encuentra en el artículo 1977 del proyecto de 1998.

Se adopta el criterio expuesto por la doctrina que la unidad funcional consiste en la utilización del “cubo de aire” limitado por partes comunes, como los tabiques divisorios de los departamentos, la losa del techo y del piso, el frente y el contra frente. Sin perjuicio de ello, el dueño tiene la propiedad del revestimiento interno de ellos, tabiques internos no portantes de carga, artefactos entre otros elementos, y aun el revestimiento de los balcones. Esto último podría llegar a ser excesivo, en los casos de no estar regulado en el reglamento de copropiedad, los titulares de las unidades funcionales puedan de esta manera romper la armonía del frente del edificio con colores disonantes.

En cuanto a las partes comunes, el artículo 2040 dice: **Cosas y partes comunes**. “Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad y administración. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios”.

El artículo 2041 enumera partes comunes al decir:” **Cosas y partes necesariamente comunes.** Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) el terreno;
- b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior;
- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) los locales para alojamiento del encargado;
- h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;

- k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración tiene carácter enunciativo”.

La fuente de esta norma la encontramos en el artículo 1976 del proyecto de 1998. Recibe en gran medida las recomendaciones de la doctrina que ya había receptado el proyecto antedicho. Podemos comentar que el inciso c) establece expresamente que son comunes “los techos, azoteas, terrazas y patios solares” a contrario de la ley 13512 en el artículo 2° in fine establece “Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario”. Se suprime la opción que los sótanos y azoteas puedan constituirse como unidades funcionales o propiedad del titular del último piso o del propietario de planta baja. Pero ello no quita, que a pesar de ser común, se pueda dar en uso exclusivo de estos propietarios como serían los balcones conforme el inciso d) de la norma en estudio.

Mantiene los patios solares como la ley actual en propiedad común, pudiendo establecerse como de uso exclusivo.

El artículo 2042 del proyecto se refiere a cosas y partes comunes no indispensable mencionando en ellos, la piscina, el solárium, el gimnasio, el lavadero, el salón de usos múltiples, siendo esta enumeración de carácter enunciativo. La norma es superflua, porque si se señala cuales son las cosas necesariamente comunes queda a cargo del redactor del Reglamento dejarla como común o privativa a favor de todos o de algún grupo de consorcistas.

Consortio. Su personalidad

El artículo 2044 se refiere al consorcio de propietarios siguiendo las pautas del artículo 1979 y 1981 del proyecto de 1998. A tal efecto el artículo mencionado del proyecto dice así:

“Artículo 2044.- **Consortio.** El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario”.

El proyecto no transcribe el artículo 1980 el que se refería al patrimonio del consorcio, No hay ninguna duda que conforma el patrimonio el fondo de reserva, los créditos a cobrar a los copropietarios, a terceros. La duda se plantea si el reglamento le puede asignar unidades o si las puede adquirir, cuestión que era permitida en el artículo 1998 del proyecto anterior.

Constitución

Con respecto a la constitución de la propiedad horizontal el artículo 2038 establece: “**Constitución:** A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad y administración, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

El reglamento de propiedad y administración se integra al título suficiente sobre la unidad funcional”.

Este artículo tiene su antecedente directo en el artículo 1973 del proyecto de reforma del código civil de 1998, al que transcribe textualmente. Los fundamentos del artículo en la ley 13512 la tenemos en el artículo 9° primera parte de la misma que dice: “Al constituirse 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 solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios.

Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad". El decreto reglamentario N° 18743/49 autorizó a toda persona física o ideal a redactar el reglamento de copropiedad y administración salvando la falencia de la ley de propiedad horizontal.

Contenido del Reglamento de propiedad y administración

En el capítulo 4° del proyecto regula el reglamento de propiedad y administración en los artículos 2056 y 2057. El primero de ellos que tiene su fuente en el artículo 1998 ha sido ampliado pues cuenta con veintidós incisos, en cambio su fuente cuenta solo con doce de la misma especie. La norma en comentario dice así:

Artículo 2056: **Contenido.** El reglamento de propiedad y administración debe contener:

- a) determinación del terreno;
- b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- c) enumeración de los bienes propios;
- d) enumeración de las cosas y partes comunes;
- e) composición del patrimonio del consorcio;
- f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad.
- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;
- h) uso y goce de las cosas y partes comunes;
- i) uso y goce de los bienes del consorcio;
- j) destino de las unidades funcionales;
- k) destino de las partes comunes;
- l) facultades especiales de las asambleas de propietarios;
- m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios y su periodicidad;
- n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;
- ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;
- o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad y administración;
- p) forma de computar las mayorías;
- q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;
- r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;
- s) plazo de ejercicio de la función de administrador;
- t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;
- u) facultades especiales del consejo de propietarios.

El proyecto trae innovaciones importantes con respecto al artículo 9° de la ley 13.512 y su decreto reglamentario N° 18.734/49 artículo 3°.

Podemos comentar entre las innovaciones salientes:

La determinación del terreno del inciso a) cumpliendo con el principio de especialidad en cuanto al objeto, la composición del patrimonio del consorcio y los elementos que la componen dado que se le da al mismo personería jurídica. Los incisos h) é i) se diferencian en cuanto al primero se refiere al uso y goce de los bienes que están en indivisión forzosa por ser comunes y el segundo de los bienes que haya adquirido el consorcio como persona jurídica. De ello se desprende que el proyecto se estaría inclinando por dar al consorcio persona jurídica con plena capacidad. El inciso ñ) se refiere a la determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones del consorcio, debiéndose respetar las mayorías especiales que establece la ley las que pueden ser agravadas. El inciso q) es

importante porque establece la posibilidad de imponer prohibiciones o limitaciones a la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios.

Con respecto al administrador, el inciso s) establece la obligación de poner un plazo al ejercicio de las funciones del administrador, lo que no existe en la ley 13.512 ni el decreto reglamentario. En el ámbito de la ciudad de Buenos Aires la ley local 941 estableció que en el caso que no tuviera plazo en el reglamento de copropiedad y administración el mismo sería de un año. Dicha ley es para el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, por lo que en el resto del país se presentan serios problemas ante la designación de administradores originarios y la falta de vencimiento de su designación.

El inciso t) tiene también importancia porque fija el ejercicio financiero, debiéndose reflejar en el mismo el estado patrimonial y de resultados del consorcio, como su aprobación por parte de la Asamblea de Propietarios.

El inciso u) establece que se debe fijar las facultades especiales del consejo de administración, cuestión no menor, puesto que esta es una función importante que debe constar en el reglamento es la de reemplazo del administrador en caso de renuncia intempestiva o ausencia del administrador, sin perjuicio de las funciones de contralor que puede desempeñar este órgano.

Con respecto a la modificación del reglamento el proyecto establece que se requiere una mayoría no menor de los tercios pudiendo el reglamento agravarla, lo que señala el artículo 2057. No recoge lo sostenido por la doctrina y jurisprudencia que ante cambios que afecta el derecho de propiedad se requiere la unanimidad.

Facultades y obligaciones de los propietarios

El capítulo 2° del proyecto regula las facultades y obligaciones de los propietarios entre los artículos 2045 al 2050. En el mismo establece que cada propietario puede enajenar y gravar libremente su propiedad y constituir derechos personales sobre la misma (Artículo 2045 que tiene su fuente en el artículo 1982 del proyecto del 98). Las obligaciones surgen del artículo 2046, que tiene su fuente en el artículo 1987 del proyecto de 1987, que en gran medida son las mismas de la ley vigente. **Obligaciones.**” El propietario está obligado a:

- a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad y administración, y del reglamento interno, si lo hay;
- b) conservar en buen estado su unidad funcional;
- c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;
- d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;
- e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;
- f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional”.

Las prohibiciones las tenemos en el artículo 2047 del proyecto que transcribe el artículo 1987 del proyecto de 1998. Dichas prohibiciones tienen por objeto el prohibir el uso de la unidad contrario a la moral y buenas costumbres, uso diferente al establecido por el reglamento, no turbar la tranquilidad de los demás copropietarios que exceda la normal tolerancia, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble y depositar cosas peligrosas.

En caso de violación al reglamento, el artículo 2069 siguiendo al artículo 2014 del proyecto de 1998 establece: “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad y administración, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento

local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones”. El artículo 15 de la ley 13512 establecía la posibilidad del desalojo de un no propietario por parte del administrador o cualquier propietario, una multa a favor del fisco y hasta el arresto por 20 días, que podía volverse a aplicar en caso de desobediencia, porque no es una sanción penal sino disciplinaria. Así se había expedido la doctrina.

La norma del proyecto establece que tanto el administrador como un propietario puede accionar por el trámite más corto que prevea el código procesal local, que en ámbito de la ciudad de Buenos Aires es el trámite sumarísimo lo mismo en la Provincia de Buenos Aires. Si el que realiza la violación es un tenedor cabe el desalojo, si en cambio es un propietario puede decretarse otras medidas, como astreintes, multa entre otras. Como nada dice en este último caso como lo establecía el artículo 15 de la ley 13,512, dicho importe irá al consorcio si la acción la promueve el administrador o en su caso al propietario que la haya intentado.

Gastos y contribuciones

El proyecto también establece la obligación de pago de los gastos y contribuciones, tanto ordinarias como extraordinarias. Recepta los principios de la ley 13.512 como lo aconsejado por la doctrina y jurisprudencia y lo más importante legaliza en la ley de fondo el certificado de deuda expedido por el administrador reconociendo al mismo título ejecutivo, falencia existente en la ley actual y que han suplido los códigos procesales. Fuente de esta norma son los artículos 1990, 1991 y 1992 del proyecto de 1998.

El artículo 2050 extiende la obligación del pago de las expensas además de los propietarios a los titulares de derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título. Nos encontramos con una contradicción, los titulares de derechos personales son tenedores y no poseedores.

El artículo 2049 tiene su fundamento en el artículo 1991 del proyecto de 1998.

Establece que no se puede liberar el propietario por renuncia que haga a su derecho de propiedad, siguiendo los lineamientos de la legislación actual, tampoco pueden invocar defensas en derechos que tengan contra el consorcio, salvo compensación articulada por la vía correspondiente, es decir judicial o arbitral si así se ha pactado. También el reglamento puede eximir del pago de determinadas expensas aquellas unidades que no tengan acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones. Esto último va plantear gran número de juicios a través del intento de articular nulidades parciales del reglamento de propiedad.

Modificación de las cosas y partes comunes

El capítulo 3° del proyecto se refiere a las modificaciones de **las** cosas y partes comunes entre los artículos 2051 al 2055.

El artículo 2051 se refiere a las mejoras u obra nueva que requiere mayoría, norma que innova con respecto al artículo 7° de la ley 13.512, estableciendo la mayoría absoluta de los propietarios como obligatoria. También fija una mayor intervención del juez para autorizar las obras o suspenderlas si son excesivas, haciendo intervenir a un profesional mediante un informe técnico.

Al respecto dice la norma citada: **Mejora u obra nueva que requiere mayoría**. Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea. El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa”.

Con respecto a las mejoras u obra nueva que requiere unanimidad que grave o modifique la estructura del inmueble de una manera sustancial, deberá realizarse con el acuerdo unánime de los copropietarios. También requerirá unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que solo beneficia a un propietario. La fuente es el artículo 1994 del proyecto de 1998.

La mejora u obra nueva en interés particular autorizada por el consorcio deberá el propietario soportar el pago del costo y los gastos de modificación del reglamento e inscripción, sigue el proyecto la doctrina de su fuente, el artículo 1995 del proyecto de 1998.

En las reparaciones urgentes se sigue los lineamientos de la ley 13.512 en que cualquier propietario puede realizarla en ausencia del administrador y del consejo de administración. Si el gasto es injustificado puede el consorcio negar el reintegro y hasta volver la obra al estado anterior a costa de quien lo hizo. Artículo 2054 que tiene su fuente en el artículo 1996 del proyecto de 1998.

Deterioro y destrucción del edificio

En caso de grave deterioro o destrucción del edificio la mayoría del valor puede decidir su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción. En este último caso si la minoría si no quiere contribuir puede resolver la venta de su parte a terceros que quieran continuar la obra, si no hay interesados, la mayoría puede comprarles. La fuente es el artículo 1997 del proyecto de 1998 con los siguientes cambios: el proyecto de 1998 establecía que si el costo de la reparación o reconstrucción no es excesivo la minoría esta obligada a contribuir, pero cualquiera de sus integrantes puede liberarse abandonando su parte a favor del consorcio.

La ley 13.512 en los artículos 12 y 16 establece los casos de destrucción parcial y vetustez, diciendo al respecto: Art. 12: “ En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial”. Habla de destrucción parcial de menos de dos tercios del edificio, la norma del proyecto habla de grave deterioro o destrucción del edificio, quedando la minoría en caso de no querer contribuir a vender en forma forzosa a la mayoría de acuerdo a valuación judicial. En caso de vetustez el artículo 16 dice de la ley 13.512; “En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial”. En el artículo del proyecto se unifica en un solo concepto los casos de destrucción parcial y vetustez, como también que puede enajenar su parte a terceros la minoría disconforme. Pero no se aclara si no consiguen la venta a terceros, debe fijarse el precio que va pagar la mayoría a través de una valuación judicial, cuestión que seguramente va aceptar tanto la doctrina como la jurisprudencia.

Asambleas

Esta cuestión la regula entre los artículos 2058 al 2063. El primero de ellos establece las facultades de las asambleas en tres incisos siguiendo el proyecto de 1998:

- a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad y administración;
- b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento (5%) de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;

- c) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios.

Es importante destacar el inciso b) porque soluciona problemas dificultosos en la propiedad horizontal, porque cuando el administrador por razones de interés personal no quiere someter a la asamblea determinados temas, lo pueden hacer el consejo de propietarios o el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto. Por lo tanto, debe entenderse que para esta cuestión el cinco por ciento indicado en el inciso b) de este artículo podría citar a una asamblea extraordinaria para tratar dichos temas.

El artículo 2059 establece la convocatoria y quórum: “Los propietarios deben ser convocados a la asamblea por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es inválido el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar sin necesidad de citación previa. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por unanimidad.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea”. Cabe distinguir en esta norma los siguientes puntos importantes. La citación debe realizarse por medio fehaciente al domicilio denunciado por los propietarios, en caso de existir los domicilios especiales, será válida la citación en la unidad funcional. Solo se puede tratar los temas propuestos en el orden del día. Se autoriza expresamente la autoconvocatoria como también la toma de decisiones si no hay mayoría con la aprobación de los demás propietarios dentro de los quince días posteriores. Establece la presunción de la aprobación si no hay oposición evitando el desinterés que muchas veces demuestran los propietarios no concurriendo a las asambleas. También establece la validez de las resoluciones adoptadas por los propietarios aunque no estén reunidos en asambleas, entendemos que estas decisiones deben adoptarse en su conjunto en el plazo de quince días, porque sino podríamos estar buscando adhesiones por plazos excesivamente mayores para lograr la unanimidad.

El artículo 2060 regula la mayoría absoluta y establece en su parte final un plazo de caducidad de treinta días desde la fecha de la asamblea para promover su invalidez. Fuente del artículo es el 2002 del proyecto de 1998.

El artículo 2062 del proyecto siguiendo al 2004 del proyecto de 1998 regula el libro de actas y en la manera se debe volcar al mismo las decisiones asamblearias y las comunicaciones enviadas a los ausentes.

Las asambleas judiciales las regula el artículo 2063 siguiendo al artículo 2005 del proyecto de 1998, estableciendo que si el administrador ni el consejo de propietarios no citan a la asamblea los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial.

El juez oirá a los presentes previa citación de la totalidad de los propietarios y resolverá escuchando a los mismos, si los presentes no se han puesto previamente de acuerdo.

Consejo de propietarios:

No se encuentra regulado en la actual ley 13.512, pero la doctrina y la jurisprudencia ha aceptado al mismo porque no se opone al espíritu de la ley.

Este artículo sigue los lineamiento del artículo 2006, pero ampliando el mismo en dos incisos, el c) y d). La función del consejo de propietarios también llamado consejo de administración es fundamentalmente la de contralor de los gastos del consorcio. En muchos casos se prevé que los gastos mayores de cierta suma debe ser previamente autorizado por este consejo y hasta la firma de los cheques pueden ser establecidas conjuntamente con el administrador. En caso de ausencia o renuncia

del administrador el reglamento suele autorizar al consejo de propietarios administrar el consorcio debiendo llamar en un plazo perentorio a asamblea extraordinaria para designación de nuevo administrador, cuestión recogida del proyecto de 1998 y retomada por el proyecto de 2012. El proyecto le da las siguientes atribuciones;

Artículo 2064: **Atribuciones.** La asamblea debe designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;
- b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;
- c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;
- d) dar conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;
- e) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los TREINTA (30) días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

Administrador

Se encuentra regulado en el proyecto entre los artículos 2065 al 2067. El primero de los artículos le da la representación legal del consorcio. “El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica”. Se abandona la doctrina, hoy minoritaria, que es representante de los consorcistas por la representante de la persona jurídica consorcio. Puede ser una persona física o jurídica sin importar si es propietario o no del consorcio.

En cuanto a la designación el artículo 2066 del proyecto que sigue al artículo 2008 del proyecto de 1988 establece en caso del administrador designado originalmente debe ser ratificado en la primera asamblea, de lo contrario cesa. Las designaciones posteriores deben ser realizada por la asamblea y removido por ella, sin necesidad de expresión de causa.

En cuanto a los derechos y obligaciones tiene la del mandatario y en especial cuenta con las siguientes funciones que la norma establece:

- a) convocar a la asamblea, redactar el orden del día y labrar el acta respectiva;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea;
- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e) rendir cuenta documentada dentro de los SESENTA (60) días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad y administración;
- f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo del consejo de propietarios;
- g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;

- i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;
- j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los QUINCE (15) días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;
- k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las CUARENTA Y OCHO (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;
- l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de TRES (3) días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;
- m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal”.

Entre las innovaciones más importantes del proyecto podemos citar: la del inciso e) que le exige la rendición de cuenta documentada dentro de los sesenta días de cierre del ejercicio financiero fijado por el reglamento; la del inciso h) en cuanto amplía el seguro que debe contratar el administrador además del seguro de incendio, el de responsabilidad civil y cualquier que determine la asamblea o la legislación local; el del inciso j) en caso de renuncia o remoción tiene quince días para la entrega de los activos, documentación y rendición de cuenta documentada;

El del inciso k) notificar a los copropietarios de reclamos administrativos o judiciales; y el del inciso m) que le amplía al administrador la representación judicial que la ley actual no contiene.

Subconsorcios

El capítulo 8° regula en el artículo 2068 los subconsorcios norma que reza así: “**Sectores con independencia**. En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad y administración puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran”.

Esta norma permite la existencia de subconsorcios dentro de una propiedad horizontal, es decir, sectores interdependientes que se administren y hasta puedan tener un subadministrador, realizando subasambleas. En la actualidad hay reglamentos que suelen establecer asambleas en primer grado para la designación de delegados para una asamblea general para la designación del administrador general como para tratar asuntos generales. También el sistema puede funcionar con una asamblea general con el quórum que se fije en el reglamento. Otra característica va a ser, aspecto la interdependencia económico financiera que el proyecto prevé, la necesidad de realizar balances consolidados de carácter general colocando el estado patrimonial y de resultado de cada uno de los subconsorcios. Frente a terceros, responde el consorcio general.

Prehorizontalidad

El capítulo 10 regula el régimen de prehorizontalidad en los artículos 2070, 2071 y 2072, teniendo su fuente el los artículos 2015 al 2016 del proyecto de 1998.

Ante el fracaso de la aplicación de la ley 19.724 de prehorizontalidad el proyecto siguiendo a su fuente, el proyecto de 1998, propone cambiarlo por un régimen de seguro, obligando al propietario tomar uno que tenga por objeto cubrir el fracaso de la operación convenida.

Por ello el artículo 2071 establece: “Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante”.

Nótese que el último párrafo del artículo recoge la doctrina del plenario Cotton de 1977 con respecto al artículo 12 de la ley 19794, en que si no cumplió con el régimen de este capítulo el vendedor no puede rescindir el boleto de compraventa sino purga su mora (mora creditoris).

El artículo 2072 que sigue al artículo 2017 del proyecto de 1998 establece exclusiones al sistema que son: a) aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas; b) los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado; c) los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

Recordemos que la ley 20.276 había fijado excepciones a la aplicación de la ley 19724.

Conclusión

No cabe duda que el sistema propuesto que ha seguido al proyecto de 1998 es superior al de nuestra ley 13512 habiéndose recogido las críticas de la doctrina como tomado en cuenta las observaciones de la jurisprudencia en innumerables fallos sobre la propiedad horizontal.