

CONSORCIOS DE COPROPIETARIOS

Abordaje Polifacético

- ◆ Aspectos Jurídicos
- ◆ Aspectos Administrativos Contables
- ◆ Aspectos Previsionales y Laborales
- ◆ Mantenimiento Edilicio
- ◆ Jurisprudencia
- ◆ Legislación

*AUGUSTO JUAN CATARINO, MIGUEL H. MAZZARA,
GUSTAVO MAZZARA, JOSÉ JUAN TRUPIA*

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

Viamonte 1546 Piso 2° Of. 200
(1055) CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
Telefax: 374-5418/6692/8855

E-mail: info@aplicacion.com.ar
Web: <http://www.aplicacion.com.ar>

Catarino, Augusto Juan

Consortios de copropiedades: abordaje polifacético. Augusto Juan Catarino; Miguel H. Mazzara ; Gustavo Mazzara y José Juan Trupia - 1a ed. - Buenos Aires: Aplicación Tributaria S.A., 2007. 264 p. ; 21x15 cm.
ISBN 978-987-1099-94-8
1. Administración de Consortios. I. Mazzara, Miguel II. Mazzara, Gustavo III. Título
CDD 658.02
Fecha de catalogación: 22/11/2007

©COPYRIGHT 2007 BY **APLICACION TRIBUTARIA S.A.**

1ª Edición, Noviembre de 2007

I.S.B.N. 978-987-1099-94-8

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL POR CUALQUIER MEDIO, YA FUERE MECÁNICO, ELECTRÓNICO, ETCÉTERA, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR Y DEL EDITOR

El presente trabajado ha sido minuciosamente revisado y corregido. No obstante, ni la Editorial ni los autores se hacen responsables, bajo ningún concepto, de ningún tipo de perjuicio que cualquier error y/u omisión puedan ocasionar.

Este libro será actualizado, en caso de corresponder por internet ingresando a la página:
www.librosactualizados.com.ar,
durante el plazo de un año desde la fecha de edición o hasta que se edite la nueva edición, lo que suceda primero.

Este libro se terminó de imprimir en Noviembre de 2007 en
APLICACIÓN TRIBUTARIA S.A.
Viamonte 1550
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PRÓLOGO

La presente obra no aspira a competir con otras dentro del campo de la propiedad horizontal sino a ser una herramienta más para el operador.

Existen muchos y excelentes trabajos sobre esta temática y es aspiración de los autores que la utilidad de la obra se fundamente en algunos aspectos relevantes que han sido objeto de cuidado, tales son la visión polifacética y el lenguaje.

La visión ha sido polifacética para que el lector pueda tener, en una misma obra, acercamientos a disciplinas distintas que atañen al sistema de la “horizontalidad”. De allí que se suceden aspectos legales, contables y técnicos relativos a la construcción, instalación y mantenimiento de los servicios, de modo que su extensión y comprensión de la mirada sea mayor.

Con relación al lenguaje se ha intentado despojarlo de tecnicismos innecesarios a fin de hacerlo comprensible para el universo de lectores imaginados.

Hasta aquí la intención. Lo que sigue será la decisión de los lectores.

Los Autores

DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS

1. MIGUEL H. MAZZARA

Agradezco en primer lugar a mi padre (el gran Bocha) que me dio los conocimientos iniciales para poder desarrollarme en ésta actividad, además de brindarme la estructura necesaria e indispensable para poder llevarla a cabo de la mejor forma.

A mi esposa Carina que me apoyó en todo momento dándome el empuje necesario en los momentos que se me hacía difícil lidiar entre el trabajo y la escritura del presente libro, aportándome opiniones para cada tema de la presente obra.

A mi madre Olga, que supo conducirme y ayudarme en toda mi etapa de estudiante y que seguramente se verá orgullosa de la presente obra.

A alguien muy especial en mi vida, que seguramente me seguirá guiando desde su lugar de privilegio que tiene en el reino de los cielos, mi nono Antonio.

2. GUSTAVO MAZZARA

Agradezco y dedico esta sección a mi Nono, que confió en mi desde muy temprana edad y me enseñó el manejo de las herramientas, las cuales fueron fundamentales en el desarrollo de mi vocación por la arquitectura.

3. AUGUSTO JUAN CATARINO

A la memoria de mis padres, que me han marcado el camino sobre el que transité mi vida.

Al futuro de mis hijos ...

A los que me han acompañado, con amor, y han posibilitado que creciera, afectiva e intelectualmente ...

4. JOSÉ JUAN TRUPIA

A mónica, por ser mi entusiasmo diario y fuente del sol, campanas de un viento suave.

Sumario Analítico

PRÓLOGO

.....	3
.....	3

DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS

.....	5
.....	5

- 1.MIGUEL H. MAZZARA
- 2.GUSTAVO MAZZARA
- 3.AUGUSTO JUAN CATARINO
- 4.JOSÉ JUAN TRUPIA

INTRODUCCIÓN

.....	13
.....	13

CAPÍTULO 1

Marco Normativo	17
.....	17

1.LEY N° 13.512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1.1.Artículo 1°
- 1.2.Artículo 2°
- 1.3.Artículo 3°
- 1.4.Artículo 4°
- 1.5.Artículo 5°
- 1.6.Artículo 6°
- 1.7.Artículo 7°
- 1.8.Artículo 8°
 - 1.8.1.Expensas
 - 1.8.2.Fondo de reserva
 - 1.8.3.Innovaciones que impliquen mejoras para todos los propietarios
 - 1.8.4.Gastos hechos por un copropietario
 - 1.8.5.Abandono de la unidad
- 1.9.Artículo 9°
 - 1.9.1.Reglamento de Copropiedad y Administración
 - 1.9.2.Modificación

1.9.3.	Administrador	
1.9.4.	Consejos de administración	
1.9.5.	Forma y proporción de la contribución a los gastos	
1.9.6.	Consortio	
1.10.	Artículo 10	
1.10.1.	Asambleas	
1.10.2.	Mayorías	
1.10.3.	Nulidad de lo decidido por la asamblea	
1.10.4.	Asamblea judicial	
1.11.	Artículo 11	
1.12.	Artículo 12	
1.13.	Artículo 13	
1.14.	Artículo 14	
1.15.	Artículo 15	
1.16.	Artículo 16	
1.17.	Artículo 17	
1.18.	Artículo 18	
1.19.	Artículo 19	
1.20.	Artículo 20	
2.	LEY N° 941	
2.1.	Registro Público de Administradores de Consortios de Propiedad Horizontal	

CAPÍTULO 2

<i>Función del Administrador del Consortio</i>	57	
.....	57	
1.	ELEMENTOS A TENER EN CUENTA	
2.	TAREAS ADMINISTRATIVAS	
3.	TAREAS EDILICIAS	
4.	INSCRIPCIÓN ANTE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS	

CAPÍTULO 3

<i>Trabajadores de Edificios de Renta</i>	67	
.....	67	
1.	INTRODUCCIÓN	
2.	ENCARGADO. DEFINICIÓN	
3.	TRABAJADORES EN EDIFICIOS DE RENTAS	
3.1.	Categorías	
3.2.	Remuneración	
3.3.	Vacaciones	
3.4.	Licencias Especiales	
3.5.	Jornadas de trabajo	

- 3.5.1.Descanso semanal
- 3.6.Feriatos y días no laborables
- 3.7.Otros derechos de los trabajadores

CAPÍTULO 4

<i>Sueldos y Jornales</i>	85
.....	85
1.LIQUIDACIÓN DE SUELDOS	
1.1.Comentario	
1.2.Recibo de haberes	
1.3.Tiquet de pago de contribuciones y aportes a la Administración Federal de Ingresos Públicos	
1.4.F. 931	
1.5.Acuse de recibo de Declaración Jurada	
1.6.Papeles de trabajo	
1.7.Pago al sindicato	
1.8.Pago a la Federación	
2.LIBRO DE ÓRDENES	
2.1.Modelo de Libro de Órdenes	

CAPÍTULO 5

<i>Contratación con Terceros</i>	97
.....	97
1.TERCERIZACIÓN DE EMPRESAS DE SERVICIOS	
1.1.Responsabilidad	
2.CONTRATACIÓN DE PROVEEDORES	
2.1.Elementos a tener en cuenta	

CAPÍTULO 6

<i>Temario Edificio</i>	101
.....	101
1.PARTES COMPONENTES DE UN EDIFICIO	
2.INSTALACIONES SANITARIAS	
2.1.Provisión de agua fría	
2.1.1.Tanque reserva, tanque cisterna y tanque reductor de presión	
2.1.2.Entrada de agua	
2.1.3.Colector	
2.1.4.Bombas elevadoras de agua	
2.1.5.Columnas de bajada de agua	
2.1.6.Montante	
2.1.7.Flotantes	
2.1.8.Distribución interna en las unidades	

-
- 2.2. Provisión de agua caliente
 - 2.2.1. Esquema de una instalación central de agua caliente
 - 2.2.2. Esquema de una instalación individual de agua caliente
 - 2.3. Mantenimiento preventivo de instalaciones de agua fría y caliente
 - 2.4. Desagües cloacales
 - 2.4.1. Elementos de las instalaciones de desagües
 - 2.4.1.1. Sifón
 - 2.4.1.2. Pileta de patio
 - 2.4.1.3. Boca de acceso
 - 2.4.1.4. Codo yola
 - 2.4.1.5. Tubo forrado
 - 2.4.1.6. Cámara de inspección
 - 2.4.1.7. Cañerías de ventilación
 - 2.4.2. Mantenimiento preventivo de instalaciones de desagüe cloacal
 - 2.5. Desagües pluviales
 - 2.5.1. Mantenimiento preventivo de instalaciones de desagüe pluvial
 - 3. INSTALACIONES DE GAS
 - 3.1. Mantenimiento preventivo de instalaciones de gas
 - 4. INSTALACIONES ELÉCTRICAS
 - 4.1. Tablero principal
 - 4.2. Tablero seccional
 - 4.3. Línea de alimentación
 - 4.4. Línea principal
 - 4.5. Línea seccional
 - 4.6. Línea de circuito
 - 4.7. Fuerza motriz
 - 4.8. Grupo electrógeno
 - 4.8.1. Mantenimiento preventivo de instalaciones eléctricas
 - 5. INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN
 - 5.1. Sistema de calefacción central
 - 5.2. Sistema de calefacción individual
 - 5.3. Distribución del sistema de calefacción central por agua caliente
 - 5.4. Mantenimiento preventivo de instalaciones de calefacción
 - 6. INSTALACIÓN DE ASCENSORES
 - 6.1. Coche
 - 6.2. Sala de máquinas
 - 6.3. Puertas de ascensores
 - 7. INSTALACIONES DE INCENDIO
 - 7.1. Extintores portátiles
 - 7.1.1. Matafuegos
 - 7.1.2. Baldes de arena
 - 7.2. Instalaciones fijas más habituales
 - 7.2.1. Sistemas de rociadores
 - 7.2.2. Sistemas de proyección de agua
 - 8. FIGURAS

9.ARQUITECTURA

9.1.Ley N° 257

9.2.Terrazas

9.3.Paredes

9.4.Medianeras

10.ORDENANZAS MUNICIPALES QUE DEBEN CUMPLIR LOS CONSORCIOS

CAPÍTULO 7

Prevención y Resolución de Conflictos 147

1.INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

2.ORIGEN DE LOS CONFLICTOS

2.1.Intereses contrapuestos y opiniones diferentes

2.2.Posiciones rígidas

2.3.Relaciones interpersonales

2.4.Disconformidad con trabajos efectuados

2.5.Excesiva participación de los copropietarios y/o consejo de administración

2.6.Diversidad de clases sociales. Cultura y comunicación. Estructura
socio-cultural

2.7.Conflictos económicos por morosidad

2.8.Conflictos estructurales. Mantenimiento edilicio. Oposición a reparaciones
urgentes

2.9.Interpersonales: problemas de convivencia. Ruidos molestos

3.PREVENCIÓN DE CONFLICTOS

3.1.Cultura y relaciones entre personas

3.2.Capital intelectual

3.3.Administradores participativos

3.4.Comunicación entre administrador, consejo de administración y propietarios

3.5.Definición de estrategias y mecanismos de trabajo

3.6.Informe de las funciones del administrador. Responsabilidades y obligaciones.
Marco legal. Normas a cumplir

3.7.Comunicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios

3.8.Facultades y limitaciones del consejo de administración

3.9.Presentación de la “rendición de cuentas” (cash-flow) en la asamblea anual
ordinaria. Transparencia y claridad en la liquidación de expensas. Norma
Iram N° 65006. Documentación respaldatoria a disposición del consorcio.
Auditoría

3.10.Reglamento de copropiedad y reglamento interno

3.11.Reuniones eficaces

3.12.Responsabilidades financieras

4.SOLUCIONES

4.1.Rol del administrador

4.2.Asambleas

4.3.Marco legal	
4.4.Facilitación. Mediación. Arbitraje	
4.4.1.Cláusula tipo “MED-ARB” (Mediación-Arbitraje)	
5.CONCLUSIONES	
6.RESUMEN	

CAPÍTULO 8

<i>Los Copropietarios y el Administrador</i>	165
.....	165
1.RELACIÓN ENTRE LOS COPROPIETARIOS Y EL ADMINISTRADOR	

CAPÍTULO 9

<i>Consejo de Administración</i>	169
.....	169

CAPÍTULO 10

<i>Modelos de Actas y Otros Documentos</i>	173
.....	173
1.MODELO DE ACTA DE DESIGNACIÓN	
2.MODELO DE CONVOCATORIA A ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA	
3.CARTA PODER	
4.ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	
5.MODELO DE RENDICIÓN DE CUENTAS	
5.1.Evolución Saldo Caja. Período: 01/07/2006 al 30/06/2007	
5.2.Documentación completa	
6.COMENTARIO FINAL	

BIBLIOGRAFÍA

.....	195
.....	195

APÉNDICE JURISPRUDENCIAL

.....	197
.....	197
1.LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	

INTRODUCCIÓN

MIGUEL H. MAZZARA

Me permitiré una licencia literaria, para poderles contar en primera persona, de mi experiencia en el tema, y de las inquietudes que me llevaron a confeccionar, junto a otros profesionales, este libro.

Hace casi 10 años que me dedico con aciertos y errores a la difícil tarea de administrar consorcios de propiedad horizontal.

Me inicié liquidando los sueldos y cargas sociales de los consorcios que administraba mi padre, mientras trabajaba en relación de dependencia.

Luego de a poco fui involucrándome cada vez más con la actividad hasta que tomé la decisión de ponerme a trabajar de lleno, secundando a mi padre, y luego de unos años tomé mi propio camino, poniéndome al frente de la Administración, con lo cual tuve que perfeccionarme realizando todo tipo de cursos y seminarios inherentes a la propiedad horizontal.

Además debo reconocer que la exigencia de los propietarios me han nutrido de mayores aptitudes para manejar los problemas y situaciones que se presentan día a día.

Luego tuve la suerte de participar –invitado por el Sr. Antonio Isotti, miembro activo del Colegio de Graduados de Ciencias Económicas–, en

la “*XX Jornadas de Administración*”, realizadas en Villa Gesell en noviembre del 2005 donde expuse un trabajo denominado “*Administración de Conflictos en Consorcios*” que forma parte de la presente obra, realizado conjuntamente con la Licenciada en Administración Marcela Gómez, obteniendo un premio por el mismo.

Posteriormente les hice una propuesta al Colegio de Graduados de Ciencias Económicas, a través de su presidente, el Dr. Ezequiel Stolar, para el dictado de un curso de Administración de Consorcios, ya que siempre me sedujo la docencia, produciendo en mi persona una alta motivación.

Para ello tuve que armar un equipo de trabajo con profesionales altamente capacitados para desarrollar el mismo, contando inicialmente con el Dr. Bartolomé Orfila para el temario legal y con el arquitecto Gustavo Fabián Mazzara (mi hermano) para el temario de mantenimiento edilicio y quien escribe se ocupaba del temario administrativo contable.

Luego tuve la difícil tarea de buscar reemplazante para el Dr. Orfila que por motivos personales no pudo continuar, y ahí conocí a dos excelentes profesionales (los Dres. Augusto Juan Catarino y José Juan Trupía) quienes me acompañaron con el dictado de los cursos, ocupándose del temario legal.

Y llegó el momento –inesperado para mí– cuando el Dr. Ezequiel Stolar, a quién le agradezco su confianza, me propuso escribir un libro de propiedad horizontal.

Fue ahí cuando reuní a mi equipo de trabajo, con el cual dictamos actualmente los cursos, y les pregunté si les interesaba que me acompañen en éste lindo y novedoso proyecto; dándome el consentimiento inmediatamente para el mismo y aportando cada uno la profesionalidad que les corresponde en cada caso.

Para las personas que les gusta el fútbol como a mi, comparo al Administrador de Consorcios con un director técnico, porque por un lado debe saber tomar decisiones, manejar las relaciones con los propietarios, resolver las situaciones de la mejor forma, etcétera, tratando de conformar a los mismos y por el otro lado los consorcistas, opinan y hablan del administrador de la misma forma que los amantes de la pelota hablamos de la táctica y estratégica que desarrollan los técnicos para armar el equipo de nuestros amores, exigiendo poner o sacar a tal o cual jugador. Y en la misma mesa de café donde se opina de fútbol, quizás en la de al lado hay otra en la cual se opina del administrador de su edificio.

Para los que no son amantes del fútbol, la situación seguramente la puedan comparar con otros deportes grupales que tengan a un entrenador como conductor: hockey, básquet, rugby, pelota al cesto, etcétera.

Miguel H. Mazzara

CAPÍTULO 1

Marco Normativo

JOSÉ JUAN TRUPIA - MIGUEL H. MAZZARA

1. LEY N° 13.512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley N° 13.512 –Ley de Propiedad Horizontal– fue publicada en el Boletín Oficial el 18 de octubre de 1948. Se trata de una ley que cuenta con veinte (20) artículos y reglamenta una situación que era habitual en ese momento. Con posterioridad a esa fecha, la práctica se fue ampliando y el sistema de la “horizontalidad” se aplicó a otras situaciones, tales como galerías comerciales, clubes de campo, edificios de coches, etcétera.

Hasta entonces, el criterio del Código Civil era el de la propiedad vertical, que se entendía como el suelo extendido en toda su profundidad y el espacio aéreo de ésta, en líneas perpendiculares. De modo que el sistema creado por la ley admitió la división de edificios, los cuales tenían sectores comunes y otros que eran exclusivos para los distintos propietarios. Asimismo, vino a regular dentro de esa estructura, las relaciones de los copropietarios entre sí, teniendo en cuenta su convivencia.

A continuación comentaremos la Ley N° 13.512, Ley de Propiedad Horizontal, artículo por artículo.

1.1. Artículo 1º

“Artículo 1º— 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.”

El sistema exige la existencia de un edificio. No resulta necesario que haya diferentes pisos. También puede tratarse de departamentos ubicados en planta baja. Es decir, la ley admite la división por pisos o por departamentos en un mismo piso.

Esos sectores, a los que dentro del sistema de la propiedad horizontal se los denomina “*unidades funcionales*”, deben tener como característica su independencia. No varía el esquema que algunas unidades tengan salida a la vereda y otras accedan a ella a través de un pasillo común; en ambos casos las unidades integran el mismo edificio sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

Las unidades pueden tener otro destino que no sea el de vivienda; vale decir, no existe inconveniente en que puedan ser utilizadas como cocheras, oficinas, locales comerciales, etc. Asimismo, cualquiera de estas variantes puede carecer de un baño o de una cocina, ya que lo que persigue el sistema es la aptitud funcional.

Las unidades funcionales pueden estar vinculadas a otra unidad complementaria y pertenecer ambas al mismo titular. También dentro del sistema pueden existir sectores de uso complementario, tales como cocheras o bauleras. Es característica de estas últimas la imposibilidad de disponerse en forma independiente de la unidad funcional a la que com-

plementan (por ejemplo, no puede hipotecarse sólo la cochera sin hipotecarse el piso o departamento que ésta complementa).

Si bien alguna interpretación doctrinaria entendió que la Ley N° 13.512 se refería originariamente a unidades con destino de vivienda, en la actualidad el sistema se aplica sin inconveniente a otros destinos como cocheras, locales comerciales, clubes de campo, etcétera. En estos casos las unidades no son complementarias, sino unidades funcionales independientes una de la otra.

1.2. Artículo 2°

“Artículo 2°— Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines;*
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;*
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;*
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;*

e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.”

El derecho de propiedad horizontal recae sobre los bienes exclusivos y también sobre los bienes de uso común. La diferencia es que sobre estos últimos existe un condominio impuesto por la misma ley. La ley efectúa una enumeración que admite la inclusión de otras cosas que por su naturaleza o finalidad también deberán considerarse comunes a los propietarios. Las partes de un edificio pueden ser comunes por la finalidad que objetivamente tienen (por ejemplo, las escaleras) o por el destino subjetivamente dado (por ejemplo, el departamento destinado a portería). Hay elementos enunciados por la ley que son básicos para el sistema, tales como el terreno, las paredes perimetrales, los distintos planos, etcétera, y otros elementos que sirven para la mayor comodidad de los consorcistas, como el salón de usos múltiples.

A continuación daremos una breve definición de los elementos enunciados por la ley como partes comunes de todos los propietarios:

- ◆ **Terreno:** es el plano sobre el que se asienta el edificio, sobre el cual los propietarios de las partes exclusivas (unidades funcionales) tienen una parte indivisa. Cualquier acto de disposición (entre otros, venta, usufructo, hipoteca) referido a la unidad funcional, alcanza esa cuota parte que tiene el copropietario sobre el terreno. Cuando se habla de terreno no sólo se refiere al suelo sobre el que se eleva la edificación, sino también a todo aquello que lo circunda.

- ◆ **Muros maestros:** son los que conforman el armazón del edificio. Las paredes perimetrales pueden ser internas o externas, como asimismo cualquier otra estructura de soporte, aunque no tenga la apariencia de pared. La parte interna de estos muros, cuando determinan unidades exclusivas, son de uso exclusivo del titular de la unidad funcional. Especial mención debe hacerse con respecto a las fachadas o frentes de edificios, puesto que por ser muro perimetral no es propiedad exclusiva de los copropietarios frentistas, sino que es un bien común. Se derivan de esta idea no sólo cuestiones de seguridad, sino también estéticas que incumben a todo el edificio.

- ◆ **Cimientos:** es la parte de los muros maestros que se inserta en el subsuelo.

- ◆ **Techos:** no se trata de los techos de las distintas unidades exclusivas, sino del plano horizontal que se encuentra sobre la última planta. El sentido de ser un bien comunitario es que protege a todo el edificio. Sin duda que la cara interna de este último plano será de uso exclusivo del consorcista que habite en el último piso, como así también los revestimientos serán de su exclusiva propiedad (por ejemplo, madera, yeso, etcétera).

- ◆ **Patios o solares:** son las partes del terreno no edificadas; puede tratarse de sectores internos del edificio o de sectores externos. En el primer caso, sirven para aireación o iluminación y en el segundo, para circulación. Con relación a los patios internos, se les da la categoría de bienes comunes de uso exclusivo. Es decir, el uso que hace sólo el copropietario que tiene acceso, no quita que cualquier obra que deba realizarse en él debe ser decidida por la asamblea. Dentro de esta categorización se encuentran también los balcones y terrazas que tengan esas características. De modo que como se verá en comentarios a otros artículos, ese carácter común trae como consecuencia la imposibilidad de alterar el des-

tino, realizar mejoras o ejecutar innovaciones, así como la contribución de todos los copropietarios a su refacción.

- ◆ **Pórticos, galerías y vestíbulos:** son comunes las puertas de acceso al edificio (entrada principal, servicio, garaje, depósito, etcétera).
- ◆ **Escaleras:** la escalera, sus revestimientos y accesorios (adornos, luces, etcétera) son bienes comunes. Quedan excluidas de dicha caracterización las escaleras ubicadas dentro de la unidad funcional (por ejemplo, dúplex o triplex) que vinculan sectores de ella misma. El hecho de que los propietarios de planta baja no la utilicen no le quita el carácter de tal, en razón del beneficio que representa para el ascenso y descenso de los operarios que mantengan sectores altos.
- ◆ **Locales e instalaciones de servicios centrales, tales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera:** se trata de las cañerías de agua fría y caliente, cableados de antenas o señales de televisión, cableado telefónico, medidores de gas, luz y sus gabinetes, instalación de portero eléctrico, de ascensores, etcétera. En principio, el carácter de común de estas instalaciones centrales se mantiene con independencia del uso que hagan los copropietarios, porque benefician y valorizan al inmueble en general.
- ◆ **Locales para el alojamiento del portero y portería:** en los edificios integrados por varias unidades funcionales existe la necesidad de contratar a una persona que realice las distintas tareas que tienen que ver con la atención de los servicios centrales, la higiene o el orden del edificio. De la necesidad apuntada, surge que una de las unidades funcionales queda afectada como vivienda del encargado.

- ◆ **Tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos:** se trata de los divisores de las unidades funcionales o de éstas con relación a una parte común. La tendencia actual es la de incluir también a los muros separadores de ambientes de una misma unidad funcional, aún cuando no resulten éstos estructurales al edificio. De ahí que no pueden derribarse sin previa autorización del consorcio. No quedan incluidos los revestimientos que tengan esos muros (por ejemplo, pinturas, empapelados, etcétera).
- ◆ **Ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común:** al mencionar los ascensores se refiere a éstos en tanto sirvan de comunicación con la vía pública, y no cuando comuniquen dos planos de una misma unidad funcional (por ejemplo, dúplex o triplex). La mención de los incineradores ya no resulta vigente dado que están prohibidos. La locución “*servicios de beneficio común*” permite incluir ciertas realidades que no enumera la ley; por ejemplo, un gimnasio, pileta de natación, salón de usos múltiples o un lavadero.
- ◆ **Sótanos y azoteas:** dice la ley que son comunes, pero a diferencia de toda la enunciación anterior, admiten la posibilidad de que se convenga otra cosa; es decir, su conversión a parte privada. Esa conversión podrá hacerse siempre y cuando el reglamento de copropiedad (ley del consorcio) o la asamblea (reunión de copropietarios) válidamente lo permitan y no exista imposibilidad de hacerlo, por ejemplo, por cuestiones de seguridad. Dentro de estas posibilidades, se debe tener en cuenta no sólo la exclusividad del bien sino la de su utilización; en este caso continúan siendo de uso común, aunque se haya cedido su uso a favor de alguna unidad funcional que lo tiene como exclusivo.

Además, existen algunos casos no previstos por la ley, que comentaremos a continuación:

- ◆ **Puertas de entrada a departamentos:** salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, estas puertas son bienes comunes y el titular de la unidad no puede reemplazarla por otra, pintarla de manera distinta al conjunto, variar los herrajes, etcétera.
- ◆ **Balcones:** son el ejemplo de un bien común afectado a un uso exclusivo. La propiedad es de todos los copropietarios, conforme su porcentual, pero el uso es exclusivo para la unidad funcional por la que se accede a éste. Consecuentemente, también son comunes las barandas que están adheridas al muro maestro. En estos casos el uso exclusivo es otorgado por una razón evidente, que es que el acceso lo tiene una sola unidad funcional.
- ◆ **Espacio aéreo:** es lo que se encuentra por encima de la construcción, es decir, del último piso. Dentro del perímetro del edificio, se puede disponer su uso exclusivo a favor de algunos copropietarios o de terceros (por ejemplo, colocación de carteles publicitarios).
- ◆ **Veredas:** son bienes de propiedad común, lo que trae como consecuencia que el mantenimiento, reparación, conservación y la responsabilidad sobre ellas es del consorcio.
- ◆ **Cañerías:** Los caños que trasladan aguas, gas, electricidad, calefacción o refrigeración, como los de bajadas pluviales o cloacales son siempre de carácter común. Muchos reglamentos consideran de propiedad privativa a los tramos de esos mismos conductos que distribuyen los fluidos dentro de las unidades funcionales. La tendencia en los reglamentos modernos es considerar comunes todos los caños sin importar el sector que atraviesen.

1.3. Artículo 3º

“Artículo 3º— Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el foro inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.”

El destino de las partes comunes es la finalidad o aptitud de uso que tiene la cosa en forma objetiva o subjetiva. La norma establece un principio general, que permite un amplio uso con ajuste a la finalidad de la cosa y que se encuentra limitado a permitir similar derecho de otro titular. El artículo 3º del Decreto Reglamentario N° 18.734 establece que el reglamento de copropiedad (cuyo nombre completo es *Reglamento de Copropiedad y Administración*) debe determinar el uso de las cosas comunes (inciso 4) y el destino de las diferentes partes del inmueble (inciso 5). Esa facultad de usar los elementos comunes se extiende a los titulares de dominio y a los ocupantes de las distintas unidades, aunque se trate de vínculos distintos a la propiedad (sean locatarios, usufructuarios, comodatarios o simples tenedores). Sobre estos bienes comunes, existe un condominio de indivisión forzosa entre todos los propietarios de las unidades funcionales (artículo 2º de la ley). La violación del desti-

no de las partes y servicios comunes traen consecuencias que se analizarán como comentario del artículo 15 de la Ley N° 13.512. Es el plano de “*mensura horizontal*” el que determina los porcentuales fiscales de las distintas unidades, los cuales tienen una relación directa con la proporción que a cada unidad le corresponde con relación al conjunto. El valor de cada unidad funcional se vincula directamente a su superficie, ubicación, etcétera. También se realiza un porcentaje de la relación de la unidad con las cosas comunes. Cuanto mayor sea el valor de la unidad exclusiva, mayor será el porcentual y mayor la participación sobre los bienes comunes. Luego veremos, cuando se comente el artículo 8° de la ley, que para la contribución al pago de expensas el reglamento de copropiedad puede indicar otros porcentuales. El Decreto Reglamentario de la Ley de Propiedad Horizontal dice que el reglamento debe determinar la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto. A falta de acuerdo en el reglamento para tal determinación, se tomará en cuenta la valuación fiscal. El último párrafo es la definición misma de la Propiedad Horizontal, al enlazar definitivamente el dominio de la parte exclusiva con el condominio sobre las partes comunes, sin que pueda disponerse de uno u otro en forma independiente. Dentro del sistema de la ley resulta posible que una cosa común sea utilizada por un tercero, tal como la decisión que toma el consorcio de alquilar un local que le es propio, o los espacios en terrazas, azoteas o medianeras con fines publicitarios.

1.4. Artículo 4°

“Artículo 4°— Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.”

El propietario de cada unidad funcional tiene su derecho de dominio que le otorga el Código Civil. No hay diferencia con otros propietarios, por lo cual podrá disponer con absoluta libertad de su unidad funcional

(por ejemplo, hipotecar, vender, donar, etcétera). Las limitaciones se acentúan en razón de la comunidad en que se asienta el sistema. Podrá usar y gozar de la unidad, realizar actos materiales de conservación y refacción con las limitaciones del artículo 5° de la ley y disponer de aquella (por ejemplo, vender).

1.5. Artículo 5°

“Artículo 5°— Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros con tonalidades distintas a las del conjunto.”

En el sistema horizontal, se acentúa la obligación del propietario de conservar su departamento en buenas condiciones, en razón de las restricciones por razones de la vecindad que son la esencia del sistema. Limitaciones referidas a los derechos de los demás como la seguridad, la estética y la tranquilidad, entre otras, son criterios para interpretar actos que puedan ser denunciados como violatorios de estos derechos. En principio, es el titular de cada unidad funcional el encargado de mantenerla en condiciones aptas para su uso, evitando así perjuicios a terceros. Debe realizar y abonar las reparaciones o los trabajos que se vinculen con su unidad funcional. Lo dicho no quita que ante casos de urgencia pueda ser el consorcio, a través de su órgano ejecutor, el administrador, quien realice y/o abone los trabajos necesarios para hacer cesar el perjuicio, y luego reclame ese crédito al titular de la unidad funcional que corresponda. Habrá otros casos donde dentro del propio piso o departamento exista la necesidad de hacer refacciones cuyos costos el mismo reglamento de copropiedad pondrá a cargo del consorcio.

En síntesis, una situación es quién hace la reparación y otra es quién debe abonarla. Este artículo responsabiliza al titular por los gastos generados por la unidad funcional. Cabe distinguir el origen del daño de su manifestación, dado que en ocasiones el daño que se exterioriza en una unidad funcional tiene origen en otra. El dueño tiene el derecho de pintar, decorar, revestir y adornar la parte interna de su unidad funcional como le plazca. La última parte del artículo se refiere a las prohibiciones de carácter estético, aludiendo a las paredes exteriores del edificio. La arquitectura edilicia externa (también lo es la interna) es la conclusión de un proyecto de profesionales que tienden a la armonía y al equilibrio. Los edificios tienen, en tal sentido, una identidad que responde a una idea constructiva. La alusión se refiere no sólo a la fachada, sino también a la totalidad de las paredes externas del edificio (laterales y contrafrente). La colocación de carteles publicitarios, aires acondicionados, salidas de calefactores, maceteros, cerramientos de balcones, toldos, etcétera, ha dado lugar a conflictos. En épocas anteriores a la vigencia de la Ley de Propiedad Horizontal, los edificios eran íntegramente de uno o varios copropietarios, por lo que las situaciones referidas carecían de relevancia. Verificada la violación de normas legales o reglamentarias, esta situación puede ser denunciada ante la justicia a fin de lograr su corrección.

1.6. Artículo 6º

“Artículo 6º— Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;*

- b) Perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o de-*

positar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.”

Esta norma es fundamental para la convivencia. Aquí adquiere relevancia la precisión del reglamento de copropiedad para poder interpretar esos límites. El destino de las unidades funcionales está previsto en el reglamento. Esto es necesario para que cada adquirente de una unidad funcional sepa claramente la finalidad admitida.

Las molestias pueden tratarse de excesos en actividades propias de la vida ordinaria (por ejemplo, humo, olores, luces, ruidos, vibraciones, etcétera). Se dice “*exceso*” porque tratándose de la comunidad consorcial es obvio que un mínimo de tolerancia debe exigirse. En ocasiones, los reglamentos expresan restricciones precisas con relación a actividades como reuniones sociales, reproducción de música, televisores, hora de siesta, etcétera, y fijan horarios que despejen dudas acerca de los conflictos que puedan originarse en la convivencia.

Con relación a los usos contrarios a la moral y buenas costumbres, la infracción puede resultar clara en algunas ocasiones pero dificultosa en otras; por ejemplo, quizás frente a la sospecha de actividades contrarias a la moral dentro del ámbito de una unidad funcional, no se observe una extraordinaria circulación de personas en horarios diurnos y nocturnos, ruidos, escándalo, publicidad, etcétera. No obstante, se trata de una actividad prohibida que tendrá una dificultosa prueba, pero que podrá habilitar al consorcio para iniciar una acción judicial tendiente al cese de la actividad.

Con relación a la seguridad, perjuicio y peligrosidad de los que habla el artículo, muchas conductas deben ser analizadas en el caso concreto. Puede ocurrir que el reglamento no prohíba una actividad, que la autoridad municipal la habilite y que aún así ésta provoque alguna consecuencia desfavorable para el consorcio (por ejemplo, local de planta baja con actividad gastronómica que coloca ventilación sujeta en muros comu-

nes). El criterio de evaluación de estas situaciones es delicado porque podría afectarse el derecho de propiedad del titular de la unidad funcional, si se le prohibiera la actividad, o comprometerse la tranquilidad o seguridad del edificio, si se le permitiera.

Veremos más adelante algunos temas resueltos judicialmente.

1.7. Artículo 7°

“Artículo 7°— El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.”

El propietario del último piso no puede realizar dichas obras y la prohibición rige aunque la obra no fuese peligrosa, ya que la ilegalidad está indicada por la prohibición. El espacio aéreo sobre el edificio es común. La tendencia a que los ocupantes del último piso hagan construcciones tales como quinchos, parrillas, toldos rígidos o sectores semitechados, tiene su límite en la posibilidad que tiene el consorcio de accionar judicialmente para lograr desmantelarlas. Situaciones análogas pueden verificarse con los patios y jardines que se ubican en plantas inferiores, ya que el uso exclusivo para una unidad funcional facilita la falsa creencia de que no están alcanzados por la prohibición comentada. La colocación de cerramientos o toldos altera la ventilación, la luminosidad, la irradiación de luz o calor, provoca ruidos ante la caída de agua de lluvia y causa perjuicio a los vecinos. El consorcio, o frente a la omisión del consorcio, el copropietario afectado, pueden accionar judicialmente

para la demolición o retiro. Si demanda el consorcio sólo debe acreditar la infracción, pero si lo hace el afectado debe demostrar claramente el perjuicio que padece.

Veamos ejemplos de obras varias que en principio estarían legalmente prohibidas:

- ◆ **Protecciones ante la caída de objetos:** ha sido admitida por la jurisprudencia en la medida de la inacción del consorcio y/o del administrador para evitar tales faltas.
- ◆ **Macetas o canteros:** son admitidos sobre las partes exclusivas y la reparación de la superficie dañada por la existencia de plantas queda a cargo del titular de la unidad. Ahora bien, debajo de los revestimientos se hallan pisos o paredes que dividen vertical y horizontalmente las unidades entre sí, de modo que las limitaciones aparecen al tratarse de daños a cosas comunes. Con relación a los canteros, éstos pueden representar una sobrecarga a ciertos sectores de partes comunes como los balcones, a lo que se suma la humedad constante, el crecimiento de raíces, etcétera, lo que se traduce en fisuras y filtraciones. El consorcio puede exigir el retiro de los maceteros, plantas o canteros y la reparación de las partes dañadas.
- ◆ **Cerramientos y protección de balcones:** los enrejados utilizados como protección de niños han sido admitidos. No se trata de obra húmeda ni impeditiva de aire y luz. Tampoco genera perjuicio a las demás unidades funcionales, razón por la que han sido toleradas. Sirve de apoyo a esa conclusión el hecho de tratarse de accesorios transitorios para la unidad y de fácil retiro. Distinto es el caso de los cerramientos que amplían la superficie cubierta de la unidad funcional y el destino de ese sector con el consiguiente peligro, ya que generalmente se lo sobrecarga con muebles que de otra forma no serían ubicados allí. Se suma en este último caso

la palmaria modificación estética del conjunto con lo que aplica estrictamente el criterio del artículo 5°.

- ◆ **Aberturas para comunicar unidades del mismo edificio:** puede ocurrir que el dueño de una unidad funcional adquiera otra lindante con ella, sea en el mismo piso o en el inmediato superior o inferior. Frente al silencio del reglamento de copropiedad, puede pensarse que no existe obstáculo, ya que la comunicación se haría a través de paredes divisorias (no estructurales) y no varía el porcentual. Distinto puede ser el caso de anexión cuando las unidades se ubican en pisos diferentes, ya que se hace necesaria la perforación de un plano horizontal estructural como es la losa.
- ◆ **Aberturas para comunicar una unidad funcional con otro inmueble lindero:** otra obra posible a considerar es una variante de la anterior. Ahora se trata de una unidad que busca comunicar con un inmueble lindero. En este caso, se está perforando una medianera que es bien común del consorcio, por lo que pareciera que sin autorización unánime de la reunión de copropietarios la obra no es posible. Se suma como argumento prohibitivo el ingreso de personas ajenas al edificio por una entrada que no es la principal. La jurisprudencia ha avalado esa prohibición y ha ordenado cerrar la abertura realizada.

Finalmente, frente a estas obras prohibidas, el consorcio intimará al infractor a través de su representante legal –el administrador– para que cese en la violación reglamentaria, y si no llega la voluntaria corrección, se podrá acudir al mecanismo judicial previsto por el artículo 15. Si bien se lee en ese artículo que el mecanismo se refiere a las transgresiones del artículo 6° (destinos prohibidos, molestias a vecinos, etcétera), los jueces han interpretado que resulta también aplicable a las prohibiciones del artículo 5° (fachadas, obras en la unidad, etcétera) y a las de este artículo 7° (sobreelevaciones, construcciones sobre último piso, excavaciones, etcétera).

1.8. Artículo 8º

“Artículo 8º— Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el

reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.”

1.8.1. Expensas

El sistema de propiedad horizontal se sostiene materialmente con dinero para el pago de los gastos por funcionamiento, conservación, mantenimiento, reparación y/o modificación del edificio. El crédito por expensas puede reclamarse íntegramente al actual propietario, mientras que a los anteriores sólo los períodos que corresponden a cada uno. Estas expensas comunes pueden ser ordinarias o extraordinarias según atiendan a gastos del presupuesto habitual o se traten de partidas extras. El reglamento de copropiedad es el que determina si se cobran por mes adelantado o por mes vencido. La cobranza la hace el administrador del consorcio, quien distribuye una liquidación mensual y extiende los recibos del caso. Entre las modalidades más comunes de pago, se encuentran el pago en efectivo o mediante depósito bancario. No puede renunciarse al uso de algunos servicios para eximirse del pago, ni puede el titular argumentar al consorcio que el inquilino debe efectuar el pago, porque así lo establece su contrato de locación. Del mismo modo, en el caso de la locación el administrador debe liquidar por separado expensas al locador y al locatario. En caso de condominio de la unidad funcional, tampoco hay obligación de aceptar que cada cotitular pague una parte. La expensa la debe la unidad funcional. No hay obligación de tomar pagos a cuenta. En el comentario al artículo 3° de la ley, se dijo que existe un porcentaje que corresponde a cada una de las unidades funcionales con relación al conjunto, y nótese que este artículo 8° al decir “*salvo convención en contrario*” afirma que para la contribución al pago de

las expensas comunes, el reglamento puede determinar otros porcentuales. Esas diferencias de expensas tienen que ver con la distinta ubicación que tienen, a veces, las unidades funcionales, lo que provoca que alguna de ellas aprovechen sólo alguno de los servicios, mientras que otras, ninguno y las restantes se benefician con todos. Se trata del ejemplo de los locales de planta baja que no se benefician con algunos servicios, como la calefacción central. Si el reglamento no prevé dicha eximición, el titular de la unidad funcional puede solicitar la eximición total o parcial de pago de algunos gastos ante la justicia. Aquella no puede concederla el administrador. La eximición de pago de la expensa no quita al beneficiado la propiedad proporcional del bien, de cuyo servicio no goza; de modo que cargará con la expensas cuando el bien se reponga. Los reglamentos de copropiedad suelen prever la fecha de pago y un interés por retraso (interés punitivo) que se cobra conjuntamente con el monto de la expensa adeudada. La falta de pago habilita al representante legal a reclamar judicialmente su cobro mediante el juicio ejecutivo. La obligación de pago prescribe a los cinco (5) años.

1.8.2. Fondo de reserva

El fondo de reserva no está previsto en la ley. Generalmente, lo prevén los reglamentos de copropiedad. Se trata de una suma de dinero reservada para atender gastos imprevistos. Si no está incluido en el reglamento no puede exigirse su aporte. El vendedor de una unidad funcional no puede solicitar al consorcio que le entregue su proporción en el fondo de reserva existente.

1.8.3. Innovaciones que impliquen mejoras para todos los propietarios

Las innovaciones que impliquen mejoras para todos los propietarios tienen como finalidad obtener un mejoramiento, uso y goce más cómodo o mayor renta. A diferencia de los gastos administrativos antes indicados, éstos son decididos por la mayoría absoluta (más de la mitad) de

los consorcistas reunidos válidamente. La ley prevé la posibilidad del reclamo judicial por parte de la minoría (cualquier propietario que no haya votado a favor) con fundamentos varios: que tenga costo excesivo, que sea contrario al reglamento o a la ley, o que resulte perjudicial para la seguridad, destino, aspecto interior o exterior arquitectónico del edificio. El texto legal aclara que esta presentación no suspende la obra salvo que existiera una resolución judicial. Si la sentencia hace lugar a la demanda, se destruye lo hecho o se prohíbe la obra.

1.8.4. Gastos hechos por un copropietario

Está previsto en el tercer párrafo del artículo en comentario. La norma prevé dos supuestos. En uno no hay urgencia, pero se requiere:

- ◆ ausencia del administrador (enfermedad, vacaciones o no realizar la tarea);
- ◆ notificación a los demás copropietarios (la notificación corre por cuenta del propietario que la hace y se exige la conformidad de los restantes copropietarios);
- ◆ falta de oposición de alguno (si la hubiera, deberá abstenerse de realizar la obra);
- ◆ que se trate de gastos necesarios para la conservación (con ello se logrará el reembolso total de lo gastado).

En el otro supuesto de la norma hay urgencia (por ejemplo, cambio de cerradura que durante el día se trabó) y se establece que:

- ◆ debe desconocerse si está o no el administrador;
- ◆ no hay necesidad de notificar.

Con este proceder logrará el reembolso en la medida de la utilidad. Si lo hecho no responde a la necesidad consorcial, la consecuencia es la falta de reembolso y la vuelta de las cosas a su estado anterior.

1.8.5. Abandono de la unidad

El titular de la unidad funcional puede renunciar a su derecho (se llama *abandono*), pero ello no trae como consecuencia la liberación del pago de las expensas adeudadas hasta el momento que lo abandonó, y ese momento es cuando tal acto se haga oponible a terceros mediante escritura pública. En cuanto a quién favorece el abandono con autorizada opinión judicial, se estima que la propiedad pasa al Estado.

1.9. Artículo 9º

“Artículo 9º— 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 sólo 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 reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a 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;

- 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;*
- 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, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.”*

1.9.1. Reglamento de Copropiedad y Administración

El *Reglamento de Copropiedad y Administración* es el nombre que se da al estatuto del consorcio o compendio de reglas a las que queda sujeta la vida de dicho ente. Del reglamento, nace el consorcio, el cual –aunque con posiciones disidentes– es entendido como un sujeto de derecho distinto de los miembros (copropietarios) que lo integran. En tal sentido, se destaca que tiene los atributos propios de los sujetos de derecho; esto es, un nombre, un domicilio y un patrimonio (constituido por expensas). Se trata de un elemento obligatorio del sistema de la propiedad horizontal. Su redacción puede adjudicarse al propietario o a los propietarios originales del inmueble, que lo afectan de esta forma al sistema. También se ha admitido la posibilidad de un origen judicial. Queda claro que el consorcio nace al redactarse este reglamento por escritura pública que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble. Se trata de un contrato al que se van adhiriendo los distintos compradores de unidades funcionales.

Organiza los órganos del consorcio (administrador, asamblea, consejo de administración) y contiene cláusulas que pueden clasificarse en *obligatorias* (artículo 9° de la ley y 3° del Decreto Reglamentario N° 18.734) y *facultativas* (por ejemplo, forma de consulta de los libros por los copropietarios, constitución de un consejo de administración, fondo de reserva). Las cláusulas del reglamento deben ajustarse a los principios de la Constitución Argentina, a la Ley N° 13.512 y a su Decreto Reglamentario, rigiéndose por los principios de proporcionalidad e igualdad para regular los derechos y obligaciones de los consorcistas, con el riesgo de que alguna de sus cláusulas sea declarada nula.

1.9.2. Modificación

El artículo adelanta la posibilidad de modificación del reglamento, estimando un mínimo de dos tercios (2/3) de la totalidad de los copropietarios autorizándolo. Cabe hacer la distinción entre cláusulas *estatutarias*, que se vinculan al derecho de propiedad y requieren unanimidad para su reforma, y cláusulas *reglamentarias*, que pueden ser reformadas por determinadas mayorías (por ejemplo, régimen de deliberación de las asambleas). La reforma del reglamento se lleva a cabo mediante la celebración de las asambleas y luego la inscripción de la modificación mediante escritura pública. La modificación del reglamento también puede ser lograda por la vía judicial luego de agotar los mecanismos reglamentarios.

1.9.3. Administrador

Una condición obligatoria del reglamento es la previsión de la existencia de un administrador. Es el órgano con funciones ejecutivas. La voluntad consorcial se elabora en las asambleas de copropietarios pero la ejecuta el administrador. Se trata de una sola persona, física o jurídica. El administrador no es un empleado, sino que existe entre el consorcio y él un contrato de mandato. Los consejos de administración (órganos no obligatorios) asesoran, controlan, pero no reemplazan al administrador. El primer administrador se designa en el reglamento de copropiedad que

debe prever las mayorías para la remoción y nueva designación. Este artículo 9º, en su inciso b), dispone que el nombramiento debe hacerse por escritura pública. Esta formalidad hace que el reglamento sea oponible a terceros, ya que entre copropietarios resulta suficiente el acta de la asamblea que lo designó. Si luego es necesaria la escritura, un escribano transcribe el acta a una escritura de su protocolo notarial (protocolización). Los reglamentos prevén un plazo, pero como todo mandatario, siempre y cuando no genere perjuicios para el consorcio. Lo conveniente es que quien deja el cargo dé preaviso de ello disponiendo los controles, entrega de documentación y la continuidad de su sucesor de manera organizada. Las funciones del administrador surgen de la ley en general y del reglamento de copropiedad en particular.

Algunas de sus funciones son administrar el inmueble procurando la conservación y funcionamiento de sus partes y servicios; cumplir las obligaciones legales nacionales o locales que atañen a su cargo y al consorcio; liquidar y recaudar las expensas comunes; contratar en debida forma al personal del consorcio dándoles las instrucciones pertinentes para la labor; convocar a las asambleas ordinarias o extraordinarias; hacer cumplir el reglamento; procurar el cobro de las expensas adeudadas; llevar los libros del consorcio (de actas, de órdenes del personal y de sueldos y jornales); llevar el registro de los propietarios de las unidades funcionales; representar al consorcio ante las autoridades administrativas y judiciales; asegurar al edificio contra incendio, contratar seguros para los ascensores, calderas y demás que indique la legislación vigente de copropietarios. Dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se halla vigente la Ley N° 941 creadora del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, que impone, entre otras obligaciones, la inscripción para las personas físicas o jurídicas que administren uno o más consorcios cobrando honorarios por ello.

1.9.4. Consejos de administración

Ya se dijo que la Ley de Propiedad Horizontal no menciona este órgano surgido de la costumbre y de su nominación en los reglamentos. Con lo dicho, se adelanta que existen reglamentos que prevén su existencia y hasta regulan su composición, mandatos, reuniones y demás aspectos, y otros reglamentos que nada dicen sobre el particular, lo que no obstaculiza que se decida su admisión en el futuro sin necesidad de modificar el reglamento. Este órgano tiene como fundamental función la de control del administrador, a la vez que enlaza a los consorcistas con la administración. En tal sentido, los reglamentos que los prevén les otorgan tareas como la aprobación de presupuestos o la elección de proveedores o contratistas. Con relación al personal del edificio, este órgano no tiene ninguna posibilidad de impartir órdenes, ya que la Ley N° 13.512 prudentemente reserva dicha facultad al administrador.

1.9.5. Forma y proporción de la contribución a los gastos

Se dijo al comentar el artículo 3° de la ley que, en principio, la carga que asume cada unidad funcional es la del porcentual “*conforme el plano*” (determinación de los porcentuales en el plano de mensura horizontal). Ahora bien, el artículo 9° admite la convención en contrario habilitando los porcentuales “*reglamentarios*” o “*convencionales*” que atienden a diferentes características de las unidades (mejor ubicación, recepción de servicios en forma distinta, etcétera). Queda claro entonces que los porcentuales con que cada unidad participa de las expensas son de naturaleza contractual (reglamento).

1.9.6. Consorcio

Se dijo al iniciar el comentario que con el otorgamiento e inscripción del reglamento de copropiedad, nace el consorcio de propietarios. No importa que todas las unidades sigan a nombre de una sola persona. Si bien existen opiniones diferentes en cuanto a reconocer al consorcio

como un sujeto de derecho en la práctica judicial, se admite la intervención del consorcio iniciando reclamos o contestándolos en su caso. Así ha quedado delineado un ente consorcial distinto de los miembros que lo componen. El administrador (su representante legal) contrata y tales acuerdos obligan y responsabilizan al consorcio. Asimismo, se ha visto como el consorcio promueve juicios contra los consorcistas infractores o morosos en el pago de expensas. Es decir, el consorcio es responsable por daños a titulares de las unidades funcionales, por daños a terceros ajenos al edificio (uso de ascensores, caídas de objetos, escaleras, veredas, etcétera), como también por los hechos del encargado o del administrador. Lo que ha generado opiniones encontradas es la factibilidad de cobro de una deuda contra el consorcio a fin de que responda con bienes de su patrimonio. Se recuerda que los bienes comunes aludidos en el artículo 2° de esta ley corresponden en copropiedad a los titulares de unidades funcionales recayendo sobre ellos un condominio de indivisión forzosa. Ello significa que un acreedor del consorcio no podría embargar ni rematar tales elementos comunes. El patrimonio del consorcio (que puede ser alcanzado por un acreedor) está formado por las expensas cobradas (incluso el fondo de reserva), por los ingresos generados por bienes consorciales (publicidad en muros o sectores comunes, antenas, alquileres de un local o cochera del consorcio), o por un crédito a favor del consocio. Se han enunciado situaciones, pero en la práctica ese patrimonio consorcial resulta escaso y las medidas judiciales tienden a embargar una parte de la recaudación de expensas.

1.10. Artículo 10

“Artículo 10— Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departa-

mento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.”

1.10.1. Asambleas

La voluntad del consorcio se forma en la asamblea de propietarios. La asamblea es soberana, incluso en los temas propios de la administración. Se la convoca, se reúnen los copropietarios previamente citados, deliberan, votan y su voluntad queda transcrita en un acta inserta en el Libro de Actas. La Ley N° 13.512 no establece tipos de asambleas, sino que ello surge del Decreto Reglamentario N° 18.734/49 que menciona las reuniones ordinarias y las extraordinarias. Los reglamentos prevén, generalmente, la celebración obligatoria de una asamblea anual que se denomina “ordinaria”, porque se tratan temas que hacen al desenvolvimiento corriente del consorcio (balance, rendición de cuentas, elección de administrador, renovación de autoridades del consejo, etcétera). La convocatoria a asamblea general ordinaria la hace el administrador sin necesidad de pedido alguno. Las asambleas extraordinarias se citan por motivos importantes y/o urgentes. Los reglamentos estipulan los motivos y personas que pueden decidir la necesidad de convocarla. Generalmente, aluden a un número mínimo de copropietarios que deben solicitarla. Para ambos tipos de asambleas, debe existir una citación previa que avise el lugar, día y hora de realización (con la antelación reglamentaria), así como los temas a tratarse (orden del día), a fin de que los consorcistas puedan fijar mejor su posición. Los reglamentos aluden a las vías postales para la citación (carta documento, telegrama), pero en la práctica, un mecanismo económico resulta ser la distribución contra

la firma del consorcista en un listado, de modo que queda constancia de la notificación y de la recepción del orden del día. Es conveniente que el medio de comunicación sea fehaciente; ningún tema podrá votarse si no está incluido en el orden del día. La decisión sería inválida aunque se alcanzase la mayoría apta para ella. A las asambleas pueden concurrir los titulares de las unidades funcionales o sus representantes (en este caso deben presentar los poderes o cartas poderes). Si se trata de varios condóminos de una unidad, deben unificar personería; es decir, podrán concurrir todos pero el derecho a voz y voto lo tendrá sólo uno. No pueden concurrir los locatarios, aunque sí los compradores por boleto con posesión y los compradores en remate de una unidad que hayan recibido la posesión judicial. Con relación al copropietario moroso, la conclusión es que puede concurrir y votar salvo que el reglamento lo prohíba (caso en que resultará viable el pedido de modificación hasta judicial). Las autoridades de una asamblea son: el presidente, el secretario de actas y los propietarios designados para firmar el acta. El mínimo de asistentes para que la asamblea pueda sesionar se llama “*quórum*”. Cuando la ley o el reglamento exijan una mayoría para votar ciertos temas, el mínimo para sesionar deberá ajustarse a esas mayorías. Puede ocurrir que exista mayoría para tratar y resolver ciertos asuntos menores (la mitad más uno) y no para –por ejemplo– modificar el reglamento [que requiere dos tercios (2/3) mínimo, según artículo 9º de la Ley N° 13.512], en cuyo caso deberán tratarse sólo unos temas y postergarse otros. El artículo en comentario deja en claro que el reglamento indicará la forma de computar los votos pudiendo tener cada unidad un voto o más de uno conforme a su porcentual (éste último sistema es peligroso cuando pocas unidades representan porcentuales altos). Lo resuelto en la asamblea debe ser comunicado a los ausentes.

1.10.2. Mayorías

Se requiere unanimidad para: la realización de una obra nueva que afecte el inmueble común, modificar cláusulas estatutarias, hipotecar el edificio, modificar el destino de las unidades (es un caso de cláusula estatutaria), modificar las proporciones para contribuir al pago de expen-

sas o cambiar el destino de partes comunes (desafectar la vivienda de portería para luego alquilarla a terceros).

Se requiere mayoría de dos tercios (2/3) para reformar el reglamento (este es el mínimo legal, pero los reglamentos pueden elevar esa mayoría) o para realizar mejoras e innovaciones en beneficio de todos los consorcistas.

Para todos los casos en que no se requiera otra mayoría bastará la absoluta (la mitad más uno).

La jurisprudencia ha resuelto sobre mayorías para ciertos casos: suspensión transitoria de calefacción en razón de elevados (absoluta), cambio del sistema de calefacción central por calefones individuales (absoluta), limitación del destino comercial de un local prohibiendo que sea bar o confitería (unanimidad), colocación de carteles luminosos en partes elevadas del edificio (unanimidad), entre otros.

1.10.3. Nulidad de lo decidido por la asamblea

Lo resuelto válidamente por las asambleas se torna obligatorio para todos los copropietarios (también para los ausentes o para los que votaron en contra). La decisión puede ser impugnada por cualquiera de los copropietarios para posteriormente llevar el tema a la justicia, con el fin de que declare la nulidad de lo resuelto si se demostraren irregularidades en el proceso de formación de esa voluntad (por ejemplo, defectos en la citación o la falta de ésta, falta de mayoría para sesionar). Con relación al plazo para hacerlo, no existe mención alguna en la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se ha dicho que si la nulidad tiene que ver con vicios de la voluntad, el plazo para impugnar será de dos años y en los demás casos será de diez (10) años.

1.10.4. Asamblea judicial

Ocurre que en ocasiones la reunión de copropietarios no es posible y la ley prevé la posibilidad de que el administrador o cualquier consorcista solicite la asamblea judicial.

Los requisitos para que ésta sea viable son: acreditación del carácter de quien la solicita (administrador o copropietario), copia del reglamento de copropiedad, constancia de las asambleas fracasadas adjuntando citaciones y actas labradas, listado de todos los copropietarios que indique domicilio en el que han de ser citados, explicación circunstanciada de los hechos que motivaron el fracaso de la asamblea y el o los temas a tratar. La decisión judicial puede llegar a decidir un tema sin las mayorías reglamentarias.

1.11. Artículo 11

“Artículo 11— El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos.

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.”

Se ha desarrollado el tema cuando se aludió a la figura del administrador en el comentario al artículo 9º.

1.12. Artículo 12

“Artículo 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 recu-

rrirse 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 ésta, según valuación judicial.”

La ley no precisa el contenido del vocablo “destrucción”. La norma contempla dos supuestos:

- 1) la destrucción total o parcial de más de dos tercios (2/3) del valor del edificio; o
- 2) la destrucción parcial de menos de dos tercios (2/3) de dicho valor.

El primer supuesto (al igual que el de vetustez del artículo 16) es una forma de extinción del sistema de la Ley N° 13.512. En el primer supuesto, al producirse la venta del terreno y escombros, cada copropietario percibirá del precio su parte conforme el porcentual previsto en el artículo 3°, y todos los copropietarios deben hacer la venta. Si hubiese oposición para la venta, se acude a la justicia.

En el segundo supuesto, la destrucción es parcial; sigue existiendo el sistema de la propiedad horizontal y la mayoría puede decidir la reconstrucción, por lo que la minoría queda obligada a aportar las expensas necesarias, y si no lo hace, puede adquirir esa o esas unidades (decisión que se tomará mediante asamblea) y someter la fijación del precio a resolución judicial.

1.13. Artículo 13

“Artículo 13— Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuacio-

nes en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.”

Cada unidad funcional recibe la liquidación por separado, ya que cuenta con una partida independiente. La falta de pago de la tasa, impuesto o contribución sólo afectará, entonces, a la unidad incumplidora. Tal fragmentación permite que algunas unidades tengan variantes en la liquidación, lo cual atiende a situaciones particulares (por ejemplo, exenciones por edad, jubilación, etcétera).

1.14. Artículo 14

“Artículo 14— No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.”

La norma es clara. La hipoteca que se otorgue debe comprender necesariamente a todo el edificio, y para ello se requiere la unanimidad de votos de todos los integrantes del consorcio. Cada titular puede afectar con una hipoteca su unidad funcional, sin conformidad de los restantes. Vale aclarar que la hipoteca sobre bauleras o cocheras no es posible cuando éstas son complementarias de alguna unidad funcional.

1.15. Artículo 15

“Artículo 15— En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la

transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos (\$ 200) a cinco mil pesos (\$ 5.000).

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia.

La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.”

Si bien del artículo 15 se lee que el mecanismo se refiere a las transgresiones del artículo 6° (destinos prohibidos, molestias a vecinos, etcétera), los jueces han interpretado que resulta también aplicable a las prohibiciones del artículo 5° (fachadas, obras en la unidad, etcétera) y a las del artículo 7° (sobreelevaciones, construcciones sobre último piso, excavaciones, etcétera). El administrador o el/los propietario/s afectado/s puede/n promover la demanda. Si demanda el administrador, sólo le basta acreditar la violación al reglamento y no requiere instrucción de la asamblea. También puede demandar el copropietario afectado, pero debe demostrar el perjuicio. Podrán ser demandados los propietarios de las unidades funcionales “*infractoras*” como asimismo sus ocupantes, que pueden llegar a ser desalojados. Vale aclarar que los titulares de dominio no pueden ser desalojados. Con relación a la prescripción de la acción contra el que comete la transgresión reglamentaria, es de diez (10) años.

1.16. Artículo 16

“Artículo 16— 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.”

La vetustez se refiere a la antigüedad de la edificación. Si la mayoría representativa de más de la mitad del valor resuelve declarar la vetustez, la cuestión se reducirá a la venta del terreno y de los materiales. En cambio, si se resuelve la reconstrucción, la mayoría deberá adquirir la parte a la minoría conforme una valuación judicial. En esta última hipótesis queda claro que la mayoría no puede obligar a la minoría a contribuir.

1.17. Artículo 17

“Artículo 17— La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil.”

La protección que la ley concede al crédito por expensas es amplia, ya que aunque el propietario venda la unidad funcional, sigue siendo deudor de las expensas adeudadas hasta el momento de la venta y responde con todo su patrimonio. Ahora bien, al consorcio se le agrega un nuevo deudor de esas mismas expensas adeudadas que es el nuevo titular, quien –por esa deuda anterior– responde sólo con la unidad funcional.

1.18. Artículo 18

“Artículo 18— A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.”

Se dijo inicialmente que el sistema de la Ley N° 23.512 introdujo en nuestro derecho un sistema de propiedad nuevo para la época. Dado que el concepto de la propiedad horizontal se enfrentaba al viejo concepto de la propiedad vertical (propiedad extendida al subsuelo y al espacio aéreo), fue necesaria la derogación de las normas que se contraponían. Por ello, el artículo en comentario deroga a los fines de esta ley los artículos que menciona y que respectivamente prohibían dividir horizontalmente la propiedad, permitían al condómino liberarse de contribuir a los gastos mediante el abandono de su parte en la cosa y limitaban a cinco (5) años el plazo máximo para impedir la indivisión entre condóminos.

1.19. Artículo 19

“Artículo 19— El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etcétera.”

La reglamentación anunciada ha sido la del Decreto Reglamentario N° 18.734, dictado por el Poder Ejecutivo Nacional el 6 de agosto de 1949.

1.20. Artículo 20

“Artículo 20— Comuníquese, etcétera.”

Este artículo es “*de forma*”.

2. LEY N° 941

En líneas generales, el sistema regulado por esta ley se complementa con su Decreto Reglamentario N° 18.734 de agosto de 1949, y en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la Ley N° 941, de diciembre de 2002, que organiza el Registro Público de Administradores y el Decreto N° 7.061 que la reglamenta.

2.1. Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal

Nos preguntamos, ¿cuántas personas conocen acerca de esta ley en cuestión? y ¿en qué proporción de la innumerable cantidad de edificios que existen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los propietarios que habitan en ellos saben algo acerca de ella? Por otro lado, ¿cuántos de todos los administradores que hay la hacen cumplir?

Si bien el objetivo inicial de la creación de esta ley fue meramente “*limpiar*” a todos los administradores que trabajaban sin estar inscriptos en la Administración Federal de Ingresos Públicos –cosa que se logró– después de ello, ¿qué vino?

Sin duda, la creación del Registro dio mayor seguridad a los propietarios para que a la hora de contratar los servicios de un administrador tuvieran el respaldo de que estén inscriptos en el Registro Público de Administradores y que no registren antecedentes penales.

Sin embargo, volvemos con las dos preguntas del comienzo:

- 1) los propietarios, ¿saben de la existencia de esta ley, sus alcances y obligaciones?
- 2) los administradores, ¿la cumplen?

Tratando de dilucidar estos dos interrogantes podemos comenzar diciendo que la mayoría de los propietarios no conocen ni tienen interés en conocer esta ley, y mucho menos sus alcances y las obligaciones que tiene el administrador, y por carácter transitivo, las de éste para con el consorcio. Para responder al segundo interrogante, creemos que el mismo registro debería comunicar si todos los administradores inscriptos cumplen con la ley, sobre todo con su artículo 9°.

Creemos sin duda alguna que los administradores deben, al ser designados para administrar un consorcio, comunicar e informar a los propietarios mediante asamblea acerca de esta ley (de la que deben tener pleno conocimiento), para que después ningún propietario tenga derecho a quejarse por su aplicación.

¿Por qué digo esto? Porque lamentablemente es común que en un consorcio se quejen por el nivel de gastos y para reducirlos quieran, por ejemplo, suprimir al ingeniero que certifica la caldera, evitar la limpieza de tanques dos (2) veces al año, postergar o evadir el cumplimiento de la Ley N° 257 (Ley de Conservación de Frentes y Fachadas) o no efectuar la recarga de matafuegos con empresas licenciatarias del sello Iram, entre los casos más importantes.

El administrador está facultado para tomar este tipo de decisiones y ante el cuestionamiento de ciertos copropietarios debe explicarles que él es responsable por el cumplimiento de esta ley, y que es pasible de multas si no la cumpliera. Además, puede ser sancionado el consorcio, con lo cual se vería seriamente perjudicado.

Con respecto al cumplimiento práctico del artículo 9º, sólo el administrador conoce todos los puntos que debe presentar en esa Declaración Jurada, aunque éstos se encuentren enumerados en dicho artículo y en su decreto reglamentario.

El inciso a) del artículo 9º habla de la lista de los consorcios con sus altas y bajas, aunque hasta la fecha, el programa (que se debe bajar de la web del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) no contempla ningún campo para las bajas de consorcios que han dejado de ser administrados. Asimismo en la declaración hay que agregar el número de inscripción en el Registro de la Propiedad del Inmueble, para lo cual se debe remitir al que figura en el reglamento de copropiedad.

El inciso b) no presenta mayores inconvenientes entre lo teóricamente enunciado y lo que se debe incluir en la declaración; luego, el mismo artículo del Decreto N° 706/2003 enumera los otros datos que deben completar los administradores. Éstos son el pago de impuestos y servicios, el de seguros, las inspecciones y controles referente a la certificación de la caldera, a la recarga de matafuegos, a la limpieza de tanques de agua, a la conservación y mantenimiento de los ascensores, al cumplimiento de la Ley N° 257 y la notificación sobre la realización del servicio de fumigación y control de plagas y sobre la existencia de empresas de seguridad privada. En todos los casos debe colocar todos los datos del proveedor.

Por último, aparece un ítem denominado “*Anexo Incumplimientos*” en el cual el administrador debe justificar el incumplimiento de alguno de los supuestos enunciados anteriormente.

Como observarán, el representante legal del consorcio debe estar altamente capacitado para ejercer sus funciones conforme a las leyes vigentes, pero ¿qué pasa del otro lado de la vereda? La realidad marca que los copropietarios desconocen los alcances de la presente ley y que tampoco tienen interés en conocerla, pero son los primeros en quejarse y reclamarle al administrador.

Como conclusión, a nuestra sociedad consorcial le deberían informar masivamente, quizás a través de campañas publicitarias, en primer lugar de la sanción, promulgación y publicación de la ley y posteriormente de sus alcances. Todo ello servirá seguramente para prevenir y/o evitar un punto más de conflicto entre los copropietarios y el administrador.

¿Se ocupará alguien de llevarlo a cabo?

