

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
Y JURIDICAS**

**SEMINARIO SOBRE APORTACIONES TEORICAS
Y TECNICAS RECIENTES**

TITULO: Propiedad Horizontal y Consorcio.

Apellido y Nombres del/los alumno/s: Figueroa, Pamela Soledad Luján;
Konrat, Renzo Oscar; Marrón, Raúl Joaquín.

Asignatura sobre la que se realiza el Trabajo: Derecho Civil IV.

Encargado de Curso Prof.: Dr. Pablo María Corna y Dra. Silvina Rojas
Torres.

Año que se realiza el trabajo: 2010

INDICE

Introducción.....	4
Prehorizontalidad.....	6
Derecho de los Adquirientes.....	7
Propiedad Horizontal.....	9
Naturaleza de la Propiedad Horizontal.....	9
Adquisición del Derecho.....	11
Partes Privativas y partes comunes.....	12
Conversión de partes comunes en partes propias.....	14
Reglamento de Copropiedad y Administración.....	18
Consortio.....	21
Nacimiento del Ente.....	24
Capacidad.....	24
Patrimonio.....	25
Fondo de Reserva	28
Jurisprudencia.....	29
Concursalidad del Consortio.....	32
Jurisprudencia.....	34
Responsabilidad.....	36
Responsabilidad contractual del Consortio.....	37
Responsabilidad del Consortio frente a los consorcistas.....	37
Extensión del resarcimiento.....	38
Daño Moral.....	39
Mora.....	39
Responsabilidad Extracontractual.....	40
Insolvencia del consorcio.....	42
Responsabilidad Subsidiaria.....	43
Administración.....	45
Naturaleza Jurídica del Administrador.....	45
Naturaleza Jurídica del Administrador Nuestra Postura.....	47
Órgano Ejecutivo (mandatario).....	48
Nombramiento del Administrador.....	49
Designación judicial.....	50

Facultades y obligaciones del administrador.....	50
Enumeración de las funciones del Administrador.....	51
Remoción del Administrador.....	52
Rendición de cuentas.....	55
Jurisprudencia.....	56
Personería del Administrador para actuar ante la justicia.....	58
Responsabilidad del Administrador.....	60
Asamblea.....	61
Convocatoria.....	64
Formación del Quórum Diferencia con la mayoría.....	65
Cuarto intermedio.....	66
Acta.....	67
Funciones del presidente.....	67
Clase de asamblea extrajudicial.....	67
Asamblea judicial.....	68
Nulidad de Asamblea.....	70
Nuevas figuras jurídicas enmarcadas en el régimen de PH....	72
Conclusión.....	78
Bibliografía.....	81

Introducción.

El presente trabajo tiene por objeto el tratamiento del régimen de Propiedad Horizontal, y el desarrollo de la actividad que realiza el consorcio, así como sus atribuciones y deberes.

En general todo el ordenamiento jurídico es inconcebible, sino responde a las exigencias de la realidad social, la que va destinado, máximo cuando se versa sobre un instituto que como el de Propiedad Horizontal, la que ha adquirido tan pujante vitalidad, pese a no encontrar mas apoyo normativo que el insuficiente (para hoy), texto de la ley 13.512, que fuera sancionada en el año 1948, y que tendió a satisfacer las necesidades habitacionales en los grandes urbes.

Existe una circunstancia social básica, que en los tiempos actuales, ha influido sobre manera en el ordenamiento de la propiedad urbana y que se manifiesta a través de un factor constante, que es la necesidad de los altos edificios, los clubes de campo, cementerios privados, etc., tanto para la vida de la persona y de la familia, como para el desarrollo de fundamentales actividades, como la industria, el comercio, etc.

Para esos fines y teniendo en cuenta la estructuración del trabajo, realizamos un breve análisis del instituto de la pre-horizontalidad como así también del régimen de Propiedad horizontal, siendo éste el ámbito en que el consorcio se desenvuelve, así como también abordaremos brevemente el controvertido tema de los clubes de campo.

Hacemos un abordaje de las diferentes posiciones doctrinales con respecto a la naturaleza jurídica y personalidad del consorcio. Veremos que existen teorías denegatorias de la personalidad de éste, como así también aquellas que lo erigen como un verdadero sujeto de derecho con las consecuencias que ello implica.

Para un acabado desarrollo del tema, estimamos necesario recurrir a la jurisprudencia, a fin de alcanzar una armoniosa interpretación entre lo que sucede en el mundo jurídico y las necesidades propias de los tiempos y lugares donde estas se desarrollan. Persuadidos del alto valor interpretativo, la jurisprudencia funciona como orientador del ordenamiento jurídico cumpliendo una labor de esclarecimiento de un instituto tan controvertido como lo es el consorcio.

Consecuentemente, el régimen de propiedad no solo necesita ser reconocido, sino que además requiere que se lo aliente, fortalezca y encauce, dotándolo de una ordenación completa, eficaz, y conforme al tiempo que se vive y a la sociedad a la cual va a regir.

Por ello y por las actuales circunstancias del fenómeno habitacional, que se están produciendo en nuestra Provincia de La Pampa, consideramos apropiado que se necesita del estudio de la Propiedad horizontal y en particular del Consorcio, ya que son instituciones nuevas y cuya vigencia son casi desconocidas para los operadores de la justicia pampeana. Carecen de experiencia ya que es reciente el “boom” de la construcción de edificios que son o serán afectados bajo el régimen de Propiedad horizontal.

Pre-horizontalidad: Ley 19724.

La Ley 19.724 vino a proteger las condiciones de aquellos adquirentes por boletos de compra-venta por la situación en que se hallaban durante el lapso que transcurre entre el perfeccionamiento del boleto y la escrituración ya que en estos casos suele ampliarse considerablemente, con lo cual quedaban en estado de desamparo dado que éstos podían ser víctimas de estafas o fraudes por parte de las constructoras. Esto se debe a que la transferencia del dominio sólo opera luego de “firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición” –art. 2609 CC- sumado al requisito de inscripción para hacer oponibles la transmisión frente a terceros –art. 2505 CC y art. 2, Ley 17.801- es fácil de advertir los riesgos que corre.

Esta situación jurídica que es previa a la existencia de la Propiedad Horizontal, abarca el periodo que va desde que se ofrece la venta de unidades que aun no estén en construcción o sea un terreno destinado a construir en él un edificio, hasta aquel momento en que finaliza la edificación y con la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración, que es cuando nace el llamado estado de propiedad horizontal.

La ley obliga a hacer constar en la escritura pública la declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidad por el régimen de propiedad horizontal; esta debe anotarse en el Registro de la propiedad inmueble, donde además debe inscribirse también los boletos y demás contratos en los que se prometa la enajenación de unidades en obra.

La escritura de afectación deberá dejar constancia además de:

- a) Estado de ocupación del inmueble;
- b) Inexistencia de deuda por impuesto, tasas o contribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación en un plazo cierto de un número determinando de ellas,

dicho plazo no podrá exceder de un año ni el número de unidades ser superior al cincuenta por ciento (50%).

d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3 de esta ley.

El artículo 12 de la 19724 exige que los contratos de enajenación de las unidades se inscriban en el registro de la propiedad, esa obligación la ley la impone en cabeza del propietario. La legislación también faculta al adquirente solicitar su inscripción.

Los contratos no registrados no resultan oponibles a terceros, y la posesión otorgada por consecuencia de un contrato no registrado resulta inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato registrado.

Los contratos de enajenación de unidades pueden cederse a terceros pero el cedente queda obligado en las formas que prescribe el art. 17 de dicha ley.

Derecho de los adquirente:

Entre algunos de los derechos del adquirente, podría nombrarse el de requerir información detallada tanto al propietario como al acreedor hipotecario sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

El adquirente tiene derechos a abonar al acreedor hipotecario la parte proporcional que le correspondiere a su unidad con lo cual se subrogara de pleno derecho en el lugar, grado y prelación que correspondía al acreedor hipotecario hasta la concurrencia de la suma pagada. (art. 22).

Hay que resaltar que esta situación jurídica que es previa a la existencia de la Propiedad Horizontal, abarca el periodo que va desde que se ofrece la venta de unidades que aun no estén en construcción o sea un terreno destinado a construir en él un edificio, hasta aquel momento en que finaliza la edificación. Recién con la redacción e inscripción del

reglamento de copropiedad y administración, nace el llamado estado de propiedad horizontal, y operada la tradición del inmueble comienza a regirse por la ley 13.512.

El denominado régimen de propiedad horizontal, nace en nuestro país en el año 1948, por imperio, de la ley 13.512, contra la voluntad del codificador.

Como ya conocemos, el autor de nuestro Código Civil, Dalmacio Vélez Sarfield, prohibió la propiedad horizontal a tenor de lo prescripto en el hoy derogado Art 2617 que establecía que el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente, entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de ultima voluntad, haciendo hincapié en su nota aclaratoria, que si bien la mayoría de los códigos extranjeros permitían la división horizontal de las propiedades, ello necesariamente motiva cuestiones de hecho entre los propietarios de los distintos bloques y conflictos en materia de servidumbres tornando indefinida la propiedad del suelo, extremo que lo llevo a no aceptar la figura.

El derecho real de propiedad horizontal, pues si bien tiene puntos de contacto con el condominio y con el dominio, tiene y goza a nuestro entender, de perfiles propios, lo que implica que se puede imponer frente a una realidad que necesitaba el mismo, queriendo cumplir con una finalidad social.

La institución termino por imponerse en virtud de la explosión demográfica que afectaba al mundo contemporáneo y la concentración masiva de la población en grandes ciudades, lo que ha hecho incluso, que en ciertas ciudades resulte un anacronismo.

La concentración de la población en grandes centros urbanos, requiere de una solución y este instituto es una vía indiscutible a esos fines. El abaratamiento de los costos, es otro pilar fundamental a nuestro entender, habida cuenta que la construcción utilizando los mismos

cimientos, paredes, cañerías, sin duda inciden en el bajo costo de las unidades sujetos a este régimen.

Propiedad horizontal:

Se trata de un derecho real autónomo que se ejerce sobre un inmueble propio y que otorga a su titular facultades de uso y goce y disposición material propia y jurídica cuyo contenido, extensión y límites varían según se ejerciten sobre sus partes privativas del titular del derecho o sobre las partes comunes. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se ejercen son interdependientes y conforman un todo inescindible. En el régimen de la propiedad horizontal junto con las relaciones derivadas del derecho real, se establecen relaciones personales entre los titulares que son legalmente regulados ya sea mediante la ley formal o mediante el reglamento de copropiedad y administración de redacción obligatoria para el nacimiento del sistema.¹

Naturaleza de la propiedad horizontal:

Esbozaremos diversas teorías que han surgido respecto a la misma, y finalmente concluiremos con la que consideramos más acorde al régimen en tratamiento.

La teoría que confunde el derecho con el de superficie, considera que se trata de un derecho de superficie, para quienes en tales es el derecho que corresponde a los dueños de los diversos pisos o departamentos de un edificio.

Nosotros, tenemos que hacer, una refutación al respecto a dicha tesis, en primer lugar, porque consideramos que en el régimen primitivo

¹ Extraído de propiedad horizontal responsabilidad del consorcio, por Lilian N Gurfinkel de Wendy.

del Código Civil esta institución no tenía cabida por haber sido excluida por el legislador, y en segundo término el derecho de superficie implica la existencia de dos propietarios independientes, el dueño del suelo y el o los propietarios del edificio que se levanta sobre el mismo, lo que desde nuestra ínfima visión no sucede en las relaciones que configuran la Propiedad Horizontal.

Hay otra postura que asimila el derecho a una servidumbre, indicando la misma que las cosas de uso común, como podrían ser los pasillos, están gravados con una servidumbre de paso hacia los propietarios de los pisos superiores y además dichas partes comunes están en un estado de indivisión con respecto a las partes de propiedad exclusiva. Estamos persuadidos de que es muy fácil su refutación, ya que la ley en sus articulados considera a las partes comunes como una propiedad de indivisión forzosa de los que participan todos los dueños de pisos y departamentos.

Otra postura que se ha planteado a nivel doctrinal es aquellas que equipara el derecho a una sociedad, diciendo que a estas son aplicables las leyes de sociedad, ya que existen entre los propietarios una comunidad en sus derechos al uso y aprovechamiento de las partes comunes.

No concordamos con esta postura doctrinaria, ya que para que pueda entenderse el régimen de propiedad horizontal como una sociedad, faltaría un elemento esencial que no divisamos en la misma la *afectio societatis*, propio de toda sociedad.

Otra teoría, muy proclamada es aquella que identifica al derecho con el condominio, sosteniendo la misma que los diversos propietarios del edificio serían condóminos con un doble juego de facultades, unas de participar en la comunidad en general conforme a los valores de cuota y la otra de ejercer la exclusividad del uso y goce sobre partes determinadas. Argañaraz expresa que esto no es posible ya que el derecho de propiedad no puede fraccionarse en cuotas reales o materiales, sino

solamente cuando el condominio cesa dando lugar a la propiedad exclusiva, a su vez Laje² expresa que entre la diferencias mas notables se observa lo que sucede con el derecho de veto, el derecho a abandono, entre otros que han sido absorbidos por el régimen de propiedad horizontal.

Y por ultimo analizaremos la postura mixta, en la cual adherimos a sus fundamentos, ya que la misma admite que hay un coexistencia entre las propiedades individuales y en condominio de indivisión forzosa, es decir que existe una conjunción del derecho individual de cada uno de los dueños de los respectivos pisos o departamentos y el derecho de todos sobre las cosas comunes.

Desde nuestro entender ni el propietario exclusivo detenta su derecho en toda su plenitud, como sucede con el ius abutendi, ya que no puede dar al piso o al departamento el destino que le plazca, ni puede introducir elementos dañosos para el edificio. Igual sentido, sucede con la copropiedad de las cosas comunes que esta sometido a un régimen que difiere del condómino común y resulta así porque ha sido constituido con una finalidad determinada. La ley 13512 ha seguido esta última tendencia, a la que atribuye el derecho de propiedad privativa a cada uno de los propietarios sobre un departamento que hubieran adquirido con algunas restricciones a la facultad de disponer libremente de la cosa, y ha admitido el condómino también con modalidades propias de las mismas personas.

ADQUISICIÓN DEL DERECHO:

Para comprender acabadamente el régimen de Propiedad Horizontal y sus notas características, debemos ubicarnos en el contexto de dos conceptos que son pilares de la misma. El estado de propiedad horizontal por un lado, y por el otro el derecho de Propiedad Horizontal.

² Extraído Luis Alberto Peña Guzmán, Pág. 664, Naturaleza Jurídica del derecho de Propiedad Horizontal.

Nosotros consideramos que el estado de Propiedad Horizontal haciendo una interpretación de la ley y del decreto reglamentario, se configura una vez que se encuentra redactado el Reglamento de Copropiedad y Administración en instrumento publico conforme al artículo 1184 CC, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. Según la opinión de algunos autores, como efecto principal el inmueble va a quedar afectado al régimen de la ley 13.512, en consecuencia si el propietario decide disponer del inmueble total o parcialmente sin indicar que unidades son las transmitidas, ello solo será posible si se desafecta dicho régimen, mediante la respectiva escritura publica, lo que deberá ser inscrita.

No coincidimos con la posición de este autor, porque desafectar el inmueble del régimen provocaría la extinción del consorcio, el cual es una sujeto de derecho colectivo, que esta conformado por la voluntad de los propietarios, y se estaría dejando al arbitrio de una sola persona el destino de la misma.

Es requisito ineludible para que nazcan los distintos derechos de propiedad horizontal que esté constituido el estado de Propiedad Horizontal, pero como estamos en presencia de un derecho real, es necesario que se cumpla con algunos de los distintos modos de adquisición, tales como tradición, sucesión en los derechos del propietario, prescripción, entre otras.

Además deberán estar en instrumento público para ser oponible el derecho a terceros y se requiere que este inscripto en el registro.

Partes privativas y partes comunes

En lo referente a los derechos reales sobre las cosas que componen el edificio sometido al régimen de la ley 13.512, éste está compuesto por partes, que son: I) partes privativas, es decir, partes de propiedad exclusiva de los copropietarios, y II) partes comunes, que les

corresponderán en condominio indiviso.

1) Respecto de las partes privativas, éstas serán del dominio exclusivo de su titular o titulares.

Al respecto, dice el art. 1: "Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento 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".

Conforme este artículo, para poder ser de propiedad exclusiva, las partes del edificio, que se pretenda revistan esta calidad, deben reunir estos dos requisitos: a) tener independencia funcional, y b) tener salida a la vía pública, sea directamente, o por un pasaje común.

Al efecto, dice el art. 2 de la ley 13.512: "Cada copropietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad...".

2) Con relación a las partes comunes, son partes de propiedad común todas aquellas cosas: a) que sean de uso común, o b) que sean indispensables para la seguridad del edificio. El art. 2 "in fine" de la ley hace una enumeración que tiene "carácter no taxativo".

En cuanto a los derechos que ostentan los copropietarios respecto de las partes privativas, o de propiedad exclusiva y las partes comunes, estos están legislados en los arts. 3 y 4 de la ley 13.512.

a) Respecto de la propiedad exclusiva, el titular del derecho real se comporta con relación a la cosa como el titular del derecho de dominio de un inmueble no sometido al régimen de la propiedad horizontal, en lo que al aspecto jurídico del mismo se refiere. Al respecto, dice el art. 4: "Cada copropietario puede, sin el consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales sobre el mismo". Es decir que, respecto del dominio del inmueble, en lo que a la parte privativa respecta, el propietario tiene el ius utendi, el ius

fruenti, y el ius abutendi, clásicos del derecho romano en lo que al dominio perfecto se refiere. En cuanto al ejercicio fáctico de sus derechos, solamente estará constreñido en lo que se refiere a las limitaciones que la ley, el Reglamento de Copropiedad y la sana convivencia entre copropietarios imponen (arts. 4, 6 y 14 de la ley).

b) En lo que respecta a las partes comunes, rige el art. 3, que dice: "Cada copropietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. ...".

El condominio sobre las partes comunes es accesorio del dominio sobre las partes exclusivas. Dice el art. 3º, 2º párrafo: "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".

Es decir que bajo ningún concepto se podrá disponer de ninguna forma de los bienes en condominio, separadamente de la disposición de los bienes de propiedad exclusiva de su titular. Consecuencia de esa accesoriedad es la última parte del segundo párrafo del art. 3, que dice que "el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad....".

Conversión de partes comunes en partes propias

Como vimos, las partes propias y las partes comunes tienen distintas finalidades y diferente tratamiento jurídico, pues mientras las primeras serán del uso exclusivo de sus titulares, las segundas, en principio, serán de uso o beneficio común de todos los integrantes del Consorcio, o indispensables para la seguridad del edificio.

El problema que se puede vislumbrar es:

1) si se puede convertir en propias partes comunes del edificio, y, viceversa, si se pueden convertir en comunes partes propias del mismo, y

2) en caso de ser ello posible, a) qué cosas se pueden convertir de un régimen al otro, y b) cuál es el modo o procedimiento para lograr dicha conversión.

1) Posibilidad de conversión. Respecto del primer tema planteado, la doctrina en general entiende que dicha conversión es posible. Aún la ley, en su art. 2, último párrafo, establece un caso específico en que es posible la conversión de una parte común a parte exclusiva. Al respecto, dice: "Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario". Es decir que, si el Reglamento no especifica el carácter de estos lugares del edificio, ellos serán comunes. Para revestir el carácter de exclusivos, esta circunstancia deberá constar expresamente en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Estas partes del edificio, de ser tenidas como privativas, podrán serlo como partes de las unidades funcionales a las que puedan acceder. Si se estableciera que las mismas tuvieran el carácter de unidad autónoma, deberán reunir los requisitos de independencia funcional y de salida a la vía pública.

2) Siendo que es posible que alguna parte común se convierta en parte de propiedad exclusiva, veamos el primer interrogante que nos planteamos:

a) qué cosas se pueden convertir de un régimen al otro

Al respecto, algunos autores, como Laje, entienden que los elementos que enumera el art. 2 deben tener forzosamente el carácter de comunes, sin que puedan los propietarios disponer lo contrario, es decir, pasarlos al dominio particular, salvo en lo que el último párrafo establece respecto de los sótanos y las azoteas, que pueden cambiar de régimen mediante convención en contrario. "Quiere decir que los demás elementos se mantendrán irremediabilmente en condominio forzoso" .

En cambio, para otros autores (Raciatti, Hernán, Laquis, Manuel Antonio y Siperman, Arnoldo ; Mariani de Vidal, Marina,) existiría una diferencia entre las partes necesariamente de propiedad común, y

aquellas que lo son convencionalmente.

Serán necesariamente de propiedad común aquellas partes del edificio que: a) sean de uso común indispensable (hall de entrada, puerta de acceso, único ascensor, escaleras comunes), o b) las cosas que sean indispensables para mantener la seguridad y el funcionamiento del edificio (paredes, muros maestros, patios solares, el suelo, etc.).

Serán convencionalmente partes comunes, aquellas a las que el Reglamento de Copropiedad haya asignado tal carácter, sin tener dichas partes la calidad de ser de uso común indispensable, ni indispensables para la seguridad del edificio (algún patio, un departamento asignado como vivienda del encargado, etc.).

Finalmente, existe una categoría de bienes que son aquellos que, por su naturaleza se consideran partes comunes, pero que por su ubicación o funcionalidad, son de uso exclusivo de alguno o algunos de los copropietarios, como por ejemplo, un patio solar, o un balcón de acceso limitado a alguno de los propietarios del edificio).

En resumen: algunas partes comunes no podrán ser privatizadas, aún con el consenso y la voluntad del total de copropietarios del edificio, pues estas partes hacen al uso común, o son indispensables para el funcionamiento del Consorcio como tal, o son esenciales para la seguridad del edificio. En cambio, otras que, en principio serían de uso común, pero no se encuentran dentro de los supuestos precedentemente señalados, podrán ser privatizadas, tanto al momento de la suscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio, o con posterioridad, si se cumplen todos los requisitos legales correspondientes.

Y esto nos lleva al segundo interrogante planteado, que es:

b) cuál es el modo o procedimiento para lograr dicha conversión.

sería posible la conversión de un espacio común a un espacio

privativo, siempre que este espacio no fuera esencial para el funcionamiento o la seguridad del edificio, o hiciese a la existencia misma del funcionamiento del Consorcio.

Para lograr este objetivo, los pasos a seguir serían los siguientes:

- 1) Aprobación unánime de la modificación del plano que convierte la parte común en parte privativa, con la modificación de los respectivos porcentuales. Para la modificación del Reglamento en lo que se denomina "cláusulas estatutarias", es decir, las que hacen al fondo de la situación dominial, estatuyen modificaciones en los derechos reales sobre partes físicas del edificio, es necesaria la unanimidad, conforme lo acepta unánimemente la doctrina;
- 2) otorgamiento de poder especial, otorgado por todos los copropietarios, para el diligenciamiento de aprobación de dichos planos por ante la Autoridad de Aplicación. Este poder es optativo, pero muy útil a efectos de las presentaciones administrativas correspondientes, y, eventualmente, al momento del otorgamiento de la escritura modificatoria del Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio;
- 3) presentación y trámites de aprobación del plano de modificación por parte de la autoridad competente;
- 4) una vez aprobado el plano, realización de la obra u obras a realizar, que modificarán las superficies de alguna de las unidades funcionales que integran el edificio, y los porcentuales del mismo;
- 5) confección y trámite para la aprobación por parte de la autoridad de aplicación, de un nuevo plano de mensura horizontal; y
- 6) una vez aprobado el mismo, escritura de modificación del Reglamento, con la nueva asignación de superficies y porcentuales conforme las obras efectuadas. En estas escrituras, deberá contarse con el asentimiento conyugal del art. 1277 del Cód.Civil, por tratarse de actos de disposición sobre derechos reales sobre inmuebles.

El no haber cumplido el demandado ninguno de los pasos correspondientes para lograr el fin perseguido, el haber tratado de apropiarse de partes comunes y la oposición del Consorcio a sus pretensiones de apropiación de espacios del edificio que no le correspondían, dieron como resultado el correcto fallo que se comenta.

Reglamento de Copropiedad y Administración:

Es el vínculo que une a los copropietarios en la gestión de los intereses comunes y regula sus derechos y obligaciones.

Las cláusulas de dicho reglamento son ley para las partes, debiendo ajustar sus relaciones recíprocas al mismo. A su vez forman parte integrante del título de dominio y su acatamiento propende al normal desarrollo de las relaciones entre los copropietarios y el buen funcionamiento del régimen comunitario. Por ello la obligación de respetarlo pesa tanto sobre los dueños de las unidades como sobre los locatarios.

Antes de tratar el tema del reglamento de copropiedad y administración, dentro de régimen sometido a análisis, pretendemos allegar algún elemento de juicio sobre tan debatido tema, en relación a la naturaleza jurídica del proyecto del reglamento de copropiedad y administración en el periodo de pre-horizontalidad.

Como ya hemos expuesto el periodo de pre-horizontalidad abarca desde el instante en que se ofrece una unidad que esta todavía en construcción, hasta aquel que finaliza la edificación cumpliéndose los tramites de adjudicación del dominio de cada una de las unidades. El proyecto de reglamento a nuestro entender lo consideramos, como condición de existencia de la inscripción prepromisoria, es que con su contenido se habrá de efectuar la oferta del contrato o lo que es lo mismo, la oferta del contrato se hace en termino tales que los eventuales adquirentes saben que de firmar el boleto que se les ofrecen quedaran sujetos al régimen legal del proyecto referido. Se trata en síntesis de una oferta de contrato. Pero tampoco podemos dejar de lado lo que más controversias ha suscitado en la doctrina, que es la caracterización de la naturaleza o esencia del reglamento de copropiedad y administración en la ley 13.512

La postura que pasaremos a desarrollar, a la cual adhieren autores como Borda, Raccitti, donde manifiestan que el Reglamento de Copropiedad y Administración no es un contrato, sino que es un conjunto de normas que rigen la vida de los copropietarios dentro del régimen. Borda niega el requisito de unanimidad para la formación del reglamento de copropiedad y administración, pero reconoce que la tesis mayoritaria contraria a la unanimidad puede ocasionar dificultades desde que la minoría puede negarse a firmar la escritura de otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, lo cual a juicio del referido jurista desembocaría necesariamente en una acción judicial.³

Desde nuestra ínfima visión, no concordamos con esta postura, ya que consideramos que el Reglamento de Copropiedad y Administración es un contrato que regula el derecho real, aunque no le sirve de título al mismo. Este constituye un reglamento de adhesión, por medio del cual hay acuerdo de partes y un consentimiento prestado por cada uno de los copropietarios al momento de prestar conformidad y realizar la correspondiente escritura pública. Por este motivo también creemos oportuno, que sea un contrato de asociación, quedando cumplidos los requisitos exigidos, en cuanto a la regulación de esta figura jurídica en su artículo 1137 del código civil.

La naturaleza contractual no alcanza a ser desvirtuada, por el hecho que la ley imponga ciertas cláusulas, que deben constar obligatoriamente, porque esto implica una razonable limitación a la autonomía de la voluntad.

Desde nuestra consideración, el reglamento es un contrato multilateral que forma parte del título de dominio de cada uno de los consorcistas, siendo su acatamiento fundamental en el sistema organizado por la ley como medio para propender al normal desarrollo de las relaciones entre los copropietarios y el buen funcionamiento del régimen comunitario estatuido en aquel.

³ BORDA, Guillermo A , “ Tratado De Derecho Civil”- Derechos Reales- T I P 626 ed Abeledo Perrot Buenos Aires 1978.

Desde nuestra humilde opinión, este es el fin fundamental y lo que determina que pese a no ser los mismos consorcistas originarios quienes adquieren luego las unidades funcionales, el contrato se mantiene vivo, de tal modo que al efectuarse sucesivas transmisiones de dominio los copropietarios adquirentes de las unidades se adhieren a las cláusulas integrantes del estatuto que rige la vida comunitaria.

Modificación del reglamento:

Si se realiza un somero análisis del artículo 9 de la ley podremos divisar, que dicho artículo impone, que el reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante mayoría no menor de dos tercios.

Por eso se puede establecer que, para que este pueda ser modificado, se requerirá la conformación de una asamblea, convocada al efecto, y que la decisión que surja de la misma se tome por una mayoría de dos tercios (2/3) la cual se calcula sobre el total de los copropietarios del edificio. Pero en la jurisprudencia y en la doctrina han surgido algunas consideraciones al respecto, lo que ha establecido que no sea interpretado de la misma forma el artículo, ya que dentro del reglamento podemos encontrarnos con cláusulas estatutarias, las cuales a nuestro entender y también lo que se ha considerado la mayoría de la doctrina, es que para la modificación de las mismas se requiere la unanimidad de los copropietarios, y al modificarse, se están alterando derechos subjetivos de cada uno de los copropietarios.⁴

Y las cláusulas reglamentarias para su reforma solo requieren los dos tercios de votos.

Las modificaciones del reglamento no inscripto tampoco son oponibles a un adquirente. En general se ha resuelto que aunque en la escritura de adquisición se hubiere hecho constar que el comprador

⁴ Extraído de Marina Mariani de Vidal, T II Pág 270 y sig. Modificación según el reglamento.

conocía y aceptaba el Reglamento, ello solo puede entenderse respecto de reglamento inscripto en el registro de propiedad y no en las cláusulas modificadas de este y no inscriptas. Concordantemente se ha resuelto que si los propietarios compraron sus unidades y se les entregó el reglamento de copropiedad inscripto en el registro de la propiedad inmueble, sin modificaciones alguna, este es el reglamento que debe regular la vida del consorcio, pues si la voluntad del dueño original era modificar el reglamento debió cumplir con los requisitos que establece la ley, que claramente especifica que toda modificación deberá consignarse en escritura publica e inscribirse en el Registro de Propiedad.

Nosotros pensamos que todo lo que afecte la médula de los derechos de propiedad de los comuneros debe reflejarse en el reglamento, dado que el mismo marca los límites y define los contornos concretos del derecho real y por tanto no le son oponibles al consorcistas modificaciones a su derecho de propiedad.

Consortio:

La cuestión atinente a la personalidad del consorcio de copropietarios, ha sido motivo de numerosas publicaciones e innumerable cantidad de decisorios judiciales.

Este inconveniente se encuentra planteado, ante la ausencia de una referencia expresa en la ley 13.512, el mismo había sido superado, hasta que en 1984, a partir de un pronunciamiento de la sala A de la Cámara de Apelaciones en los autos Consortio de propietarios Marcelo T de Alvear c/ Armiemf” en donde, el tribunal estableció “que era impropio calificar al consorcio como una persona jurídica. Adviértase la ley 13512, establece claramente que cada copropietario es dueño exclusivo de su propio piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener la seguridad (Art 2). Es decir, existe un condómino con indivisión forzosa sobre las cosas, partes servicios comunes o al menos las normas

relativas al condómino con indivisión forzosa son aplicables por analogía en el caso”

Los fundamentos de la tesis negativa, y a los cuales queremos hacer referencia, los podemos resumir de la siguiente manera:

- ❖ La norma no atribuye personalidad jurídica a dicho ente.
- ❖ La postura que le reconoce, la personalidad carece de base normativa.
- ❖ La atribución de la personalidad jurídica es cuestión de orden público, relacionando a esa decisión con la ley, carece de atribución legal expresa dicha personalidad.
- ❖ Si bien admite la representación ante la justicia del administrador, por parte del consorcio, esto no significa que sea un sujeto de derecho distinto de sus integrantes.

Abocándonos en el tema y realizando un análisis profundo, no es descabellado, pensar que el legislador no haya visto al consorcio de propietarios como una persona jurídica al momento de sancionar la ley 13512. Sin embargo no por ello, este instituto no deja de tener naturaleza, efectos o cualidades que otras normas y el ordenamiento en general le confieren, por un reconocimiento expreso de estos elementos en la ley sancionada. Por lo dicho podemos agregar, que la falta de reconocimiento expreso de la naturaleza jurídica del consorcio en la ley que lo instituye no debe verse como un defecto de la misma, sino que permite que dicha naturaleza se determine e incluso pueda ir evolucionando de la norma, doctrina y la jurisprudencia y con el derecho en general.

Desde nuestra humilde posición, no consideramos apropiado que esta aparente carencia de naturaleza jurídica, pueda ser tildada de defectuosa, sino que la misma puede estar correspondiendo a un mero método legislativo, el cual trata de evitar redundancias, aprovechando y conjugando las normas.

Autores como Laquis, y Siperman, afirman que la tesis que niega la existencia de un sujeto de derecho en la Propiedad Horizontal se fundamenta, en el predominio de los derechos individuales de los propietarios. Nosotros no concordamos en este punto, ya que adherimos, a la doctrina mayoritaria que establece que el consorcio de copropietarios es un sujeto de derecho, distinto de las persona que lo integran y que se encuentra dentro de las personas jurídicas de características reconocidas por el actual artículo 33 segundo párrafo del código civil (ya que sería una entidad conforme a la ley, tiene capacidad para adquirir derecho y contraer obligaciones y que no requiere autorización expresa del estado para funcionar).

Otra fuerte oposición o crítica que efectúa la doctrina negatoria de la personalidad, se funda en que la atribución de dicha personalidad sería una cuestión de orden público, y ve la omisión legal del reconocimiento de personalidad como una negación implícita de esta.

A nuestro entender, y refutando estos argumentos, consideramos que es claro, que la atribución legal de la personalidad jurídica es una cuestión de orden público, lo que es lógico por las implicancias que la misma genera, y que no se haya dado reconocimiento expreso en la ley 13.512, no implica que el mismo no sea dado por el resto del ordenamiento legal.

Se ha sostenido en el ámbito procesal que el reconocimiento de la personalidad efectuado por la jurisprudencia a los efectos de actuar ante los estrados judiciales no es tal sino que, por necesidades procesales se ha investido al administrador de la facultad de representar al consorcio, y se ha visto a éste último no como sujeto de derecho distinto de sus propietarios, sino como una ficción jurídica. Pero no debemos olvidar que los múltiples inconvenientes no generan en realidad necesidad de atribuir personalidad al consorcio, ya que la normativa procesal ha contemplado y regulado la actuación de varias personas

conjuntamente en el proceso a través de los litisconsorcios activos y pasivos.

Lo que nos lleva a concluir que la necesidad de conferir personalidad al consorcio, esta fundamentada en motivos de conveniencia y de orden práctico.

Sinceramente podemos finalizar diciendo, que el consorcio tiene capacidad para ser titular de todos los derechos y obligaciones acordes, con la finalidad para la cual fue instituido y sujeto a la limitación impuesta por el artículo 35 CC, los cuales, son algunos de los aspectos que confirman la personalidad del consorcio:

Nacimiento del ente:

Un sector de la doctrina y algún pronunciamiento judicial entienden que el reglamento de copropiedad y administración, con los requisitos que le imponen la ley constituye el acta de nacimiento jurídico en el ente. Es a partir de ese momento que el ente trasciende como entidad jurídica diferenciada de sus integrantes, frente a terceros.⁵

Alterini, establece que sería de aplicación el artículo 46 del Código Civil, del cual se desprende la personalidad de las simples asociaciones cuando la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública.

Capacidad:

Quienes aceptan la existencia del consorcio como persona jurídica como los que niegan, tal atribución coinciden en que la capacidad

⁵ Extraído de Lilian N Gurfinkel de Wendy. Pág 285 y sig Revista de derecho Privado y Comunitario (2002- 2) Propiedad Horizontal.

no es consecuencia de la personalidad sino que se da la situación inversa la capacidad permite inferir la personalidad.

Aquellos que niegan la personalidad entienden que el consorcio es el representante de los propietarios, tal como se menciona en la ley, el mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato, si su ejecución fuese manifiestamente dañosa para el mandante por el cual el administrador no podía accionar contra los consorcistas ni siquiera para perseguir el cobro de las expensas.

Pero nosotros no coincidimos con esta postura, porque consideramos que el mismo tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones y así como también puede reclamar el cobro de las expensas y fondo de reserva, y los créditos por rentas que tenga derecho a percibir.

Patrimonio:

El patrimonio de una persona es su poder jurídico considerado de una manera absoluta y desprendido de todos los límites de tiempo y espacio comprende tanto el activo como el pasivo del sujeto de derecho.

Es acertado sostener que el patrimonio del consorcio es escaso, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia han aceptado que las expensas comunes y el fondo de reserva constituyen el patrimonio de la persona jurídica.

Para comenzar debemos hacernos una pregunta crucial ¿Puede el consorcio ser titular de unidades funcionales?

Vinassa sostiene que ello no es posible, no solo por participar esta autora de la opinión que niega la personalidad del consorcio, sino por entender que aun situándose en las teorías que le asignan al consorcio personalidad, ello se agota en los actos de administración, pero que carece de capacidad dentro de los fines de la ley para realizar un acto de

disposición de la más alta categoría jurídica, cual es ser titular de un derecho real de dominio.

Nosotros, por el contrario, entendemos que si se admite la personalidad del consorcio de propietarios, el mismo puede actuar plenamente dentro de los fines de la institución conforme al artículo 35 del código civil.

Mariani de Vidal y Abella sostiene la posibilidad del consorcio de ser dueño de unidades funcionales ya sea por adjudicación originaria en el reglamento de copropiedad o por compra realizada con posterioridad. Entre sus argumentos merece destacarse el artículo 8 de la ley 13512 que expresa que los copropietarios están obligados a contribuir al pago de las expensas debidas a innovaciones dispuestas en las partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en miras de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Como las partes comunes en principio no podrían dar renta, la mayor renta podría vincularse con estas unidades funcionales disminuyendo y evitando los cargos de las expensas.

Coincidimos en lo substancial con las reconocidas juristas, por lo pronto si la atribución de la titularidad de la unidad funcional al consorcio se encuentra asignada en el propio reglamento, por la hipótesis ello requirió la unanimidad necesaria para sancionar aquel acuerdo previsto en el artículo 9 de la ley 13.512.

Respetuosamente, no concordamos con el criterio que sustentan en tal sentido, que la adquisición deber ser decidida por la asamblea por unanimidad, con argumento en el artículo 14 de la ley 13512. El mencionado artículo 14 se refiere a la necesaria unanimidad para hipotecar el terreno común, habiéndolo extendido la doctrina a otros supuestos como la constitución de servidumbres sobre el inmueble común y en todos los casos en que se lesione el derecho de algo en común.

En estos casos se explica el requisito de unanimidad porque sobre las cosas comunes existe un condómino y por tanto rige con todo rigor las reglas 2680 y 2682 del código civil.

Pero desde la cuestión en examen el consorcio actúa como un ente independiente sobre bienes que le serán propios y no para adquirir cosas o incorporarse a un condómino, por ello parece lógico que cese la regla de la unanimidad y se haga primar la voluntad de las mayorías.

Ello tendrá apoyo en el artículo 8 de la ley 13.512 y también puede encontrar sustento en el artículo 19 de la misma ley, en cuanto dispone que los asuntos de interés común serán resueltos por resolución de la asamblea previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos.

Entendemos que tal situación se condice mejor con la perpleja realidad, por inasistencia de los copropietarios a la asamblea, será prácticamente imposible lograr la unanimidad y por ende se frustraría una ventajosa solución para el consorcio sobre todo cuando pretende ser adquirente en una subasta donde el mismo es actor.

Para finalizar, podemos concluir que el consorcio puede ser propietario de bienes muebles, la administración, el uso y goce de dichos bienes deberá redundar en beneficio del consorcio, y por lo tanto en forma directa a sus integrantes. Asimismo creemos oportuno la posibilidad de adquirir el dominio de bienes inmuebles, los cuales no tiene por que estar limitados a unidades integrantes dentro del mismo edificio.

Siguiendo la opinión de Marcela Trandini y aceptado la posibilidad de que el consorcio sea titular dominial de bienes no encontramos razón en impedir la adquisición de inmuebles linderos al edificio. Por ejemplo con el objeto de destinarlos a cochera.

Fondo de reserva:

Pudimos divisar al leer sobre el tema que esta figura jurídica no tiene un gran tratamiento en la doctrina y en la jurisprudencia Argentina, creemos que la misma se debe a que el fondo de reserva no se encuentra regulado dentro de la ley 13.512, ni tampoco dentro del decreto reglamentario, se ha producido un vacío legislativo respecto de este tema al que brevemente nosotros expondremos nuestra opinión.

Como primer paso consideramos oportuno definirlo como el aporte que realizan lo copropietarios y que forma parte del patrimonio del consorcio, y es una especie de ahorro para ser utilizado ante circunstancias excepcionales que se requiera, así como también para reparación, mejoramiento de las cosas o partes comunes.

Al producirse un vacío legislativo, este fondo de reserva es introducido en los reglamentos de copropiedad y administración, en donde contiene previsiones al respecto, determinando la forma de integrarlo, la contribución que al efecto deben realizar los consorcistas, destino de los correspondientes fondos, etc.

Ahora un interrogante que se plantea, en relación al tema tratado, es si al momento de enajenación de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal y estando esta figura incorporado en el reglamento, el enajenante puede retirar la parte proporcional al aporte realizado en este fondo.

Esto es una gran controversia que no ha tenido un tratamiento relevante, y a nuestro parecer, la solicitud del enajenante de que el consorcio le reintegre lo que le hubiere aportado como suma equivalente al porcentual que le corresponde sobre los bienes comunes carece de toda consistencia, así como no puede reclamar una cuota parte equivalente al mueble del hall de entrada por poner un ejemplo, tampoco le asistirá ningún derecho sobre aquellos aportes. Esto se debe a que

este fondo de reserva constituye a nuestro entender parte del patrimonio del consorcio.

JURISPRUDENCIA:

Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfé, S. A.

HECHOS:

La demanda promovida en su contra por el consorcio de propietarios del edificio de la calle Marcelo Torcuato de Alvear 1275/1277. Dicha sentencia manda pagar a los copropietarios integrantes de dicho consorcio, dentro del plazo de 20 días, la suma de pesos 1.300.000 en concepto de daños y perjuicios derivados de los vicios redhibitorios en la construcción del citado edificio que provocaron filtraciones, humedad y otros deterioros en partes comunes de él (pared medianera, sótano y bauleras, azoteas y terrazas, etcétera).

La sentencia que se tratara a continuación, es significativa, ya que a la misma no adhiere a la doctrina y jurisprudencia dominantes, según las cuales el consorcio de propietarios, en el régimen de la propiedad horizontal, es un sujeto de derecho diferenciado de sus integrantes.

El juzgador elabora su voto, partiendo de la valoración de la relación jurídica “voluntaria o convencional” entre el consorcio y Armife SACIF fuente determinante de esta última. Con fundamento excluye que esa relación jurídica se haya dado entre el consorcio como sujeto o persona jurídica distinta del conjunto de los propietarios y que haya contratado alguna vez con Armife SACIF.

"Más bien -sostiene- fueron cada uno de los adquirentes originarios de las unidades del edificio quienes contrataron individualmente con esa sociedad y, por efecto propio de sus contratos, adquirieron la propiedad exclusiva de sus pisos o departamentos y se constituyó el condominio sobre las partes o servicios comunes de ese

edificio...".

Es dable establecer entonces, de acuerdo con los términos del voto, que el consorcio no accionó como sujeto o persona jurídica distinto de los propietarios, sino que éstos lo hicieron en "interés propio", por los vicios redhibitorios existentes en las partes comunes, sin un "consorcio" como sujeto interpuesto..."

Con referencia al problema suscitado puntualiza la preeminencia de los derechos individuales de los propietarios, tanto sobre las partes privativas, como sobre las partes comunes, y define que el derecho sobre estas últimas constituye un condominio con indivisión forzosa.

Mas también, que estas partes comunes no integran un patrimonio del consorcio de propietarios.

Entonces el único modo de explicar por qué los copropietarios deban ejercer las acciones y derechos a través del representante del consorcio es declinar la pretendida personalidad y entender que cuando la ley alude al consorcio de propietarios -así, en el párr. 1º del art. 9º de la ley 13.512 (Adla, VIII, 254)- no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones (arg. art. 33, inc. 2º, Cód. Civil -Adla, XXXVIII-B, 1799-) distinta a los integrantes de ella, sino más bien se refiere al conjunto de los copropietarios sometidos a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes. Y este específico o particular modo de conservar y administrar implica, la designación de un administrador que represente a todos los copropietarios, la determinación acerca de la forma y proporción en la contribución de los gastos y expensas comunes, el derecho de cualquier copropietario, ausencia del administrador a realizar expensas necesarias no mediando oposición de los demás.

2. Es impropio calificar al consorcio como una persona jurídica. Adviértase, la ley 13.512 (ADLA, VIII, 254), establece claramente que

cada copropietario es dueño exclusivo de su propio piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad (Art. 2º). Es decir, existe un condominio con indivisión forzosa -arts. 2710 a 2716 del Cód. Civil- sobre las cosas, partes o servicios comunes, o al menos, las normas relativas al condominio con indivisión forzosa son aplicables por analogía en el caso.

3. El consorcio no es titular de un crédito -en este caso contra la empresa constructora por los vicios que provocaron los daños en partes comunes del edificio- sino que ese crédito pertenece a los copropietarios, condóminos sobre esas partes comunes conforme a su respectivo derecho en razón de la proporcionalidad establecida en el Art 3º, Párr. 2º de la ley 13.512 (ADLA, VIII, 254).⁶

NOGUEIRA SEOANE, JOSÉ C. CONSORCIO DE PROPIETARIOS TUCUMÁN 1639 Y OTRO

El consorcio de propietarios instituido por ley 13.512, comporta en su estructura una asociación de personas que se reúnen para un fin lícito determinado en el que se confunden los intereses individuales con los que hacen al bien de la comunidad que integran, quedando bien deslindados los derechos y obligaciones resultantes del doble carácter de propietarios de la unidad y de copropietarios del todo, en lo que a cosas de uso común se refiere. Comienza la existencia del ente a influjo de lo que la ley dispone, subordinando su desenvolvimiento, en el campo de las relaciones jurídicas, a las disposiciones de un estatuto o reglamento redactado con sujeción a las normas obligatorias que la misma ley impone en carácter de básicas y fundamentales, circunstancias éstas que se ajustan a las exigencias del art. 45. La aprobación de estatutos a que alude el citado artículo no significa la existencia de un acto administrativo que así lo establezca, desde que esa aprobación va implícita, cuando, como ocurre con la ley 13.512, obliga al consorcio a constituirse en base a un reglamento de copropiedad y administración por acto público y debida inscripción en el Registro de la Propiedad a los fines de su

⁶ Fallo consorcio de propietarios Marcelo T de Alvear 1275 c/ Armife S A 05/06/1984

publicidad y conocimiento, cuyos lineamientos generales y obligatorios los determina el propio cuerpo legal, lo que induce a pensar que es el Estado por intermedio de sus poderes (Legislativo al sancionar la ley y Ejecutivo al promulgarla) quien está prestando aprobación al instrumento que va a regular la creación y desenvolvimiento del consorcio dentro del campo jurídico y patrimonial, como lo hace respecto de otros entes cuyo nacimiento pudiera ser distinto. Si a todo ello agregamos lo que se ha venido expresando respecto a los órganos deliberativos y ejecutivos propios del consorcio, administración, patrimonio, estatuto, etc., repetimos la pregunta que se formulaba Laje: ¿Qué más puede pedirse para reconocer que el consorcio es un sujeto de derecho con personalidad jurídica? ⁷

CONCURSALIDAD DEL CONSORCIO

La situación del consorcio de propietarios no está contemplada entre tales excepciones y ninguna exclusión se desprende del análisis de su propia normativa específica (ley 13.512).

Desde la doctrina concursalista se ha señalado que para determinar si un consorcio de propietarios regido por la ley 13.512 es o no sujeto susceptible de concurso preventivo o quiebra, es preciso resolver, como condición previa, si se está en presencia de un sujeto de derecho o no.

Pasaremos a exponer la tesis que considera excluido al consorcio de la concursabilidad, la cual es sustentada en doctrina por la profesora Elena Highton⁸, quien reconoce que para la posición que deniega personalidad jurídica al consorcio, la solución es simple: una no persona no puede ser objeto de concurso. Más difícil se torna el tema para quienes como la autora admiten la personalidad, aceptando además

⁷ Fallo Nogueira Seoane, José c/ consorcio de propietarios Tucumán 1639 y otros

⁸ HIGHTON, Elena: Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Derechos reales volumen 4, Hammurabi, Bs.As., 2000, pág. 563/564

que jurisprudencialmente existieron casos en que se decretó el concurso de un consorcio. No obstante se resiste a admitir tal situación, considerando que se trata de una solución disvaliosa, pues habiendo estado de propiedad horizontal y diversos dueños, es una persona necesaria que inevitablemente debe tener continuidad no pudiendo disolverse con la consiguiente desaparición del consorcio de la vida jurídica, ya que la indivisión forzosa del inmueble hace ineluctable la permanencia de la comunidad organizada y el régimen de este derecho real está basado en la existencia del consorcio, ente cuya creación no es optativa sino automática (art.9 ley 13.512).

Concluye la Dra. Highton que la única forma en que desaparecería el consorcio sería a través de la subasta de todo el inmueble, que fuera a parar a manos de un único propietario. De ahí que entiende que el consorcio de propietarios está excluido de la admisibilidad del concurso, a cuyo fin interpretamos en forma amplia el último párrafo del art. 2º de la ley 24.522, según el cual “No son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las leyes 20.091, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales “, entendiendo que la ley 13.512, es una ley especial que, dado el modo en que dispone sobre el consorcio, lo excluye de la contingencia falencial. De admitirse la quiebra, cabría también analizar que la misma importaría la quiebra de todos los propietarios en los términos del art. 160 de la ley concursal.

Nosotros no concordamos con la prestigiosa doctora Highton, ya que como es posible advertir, el reconocimiento de la personalidad independiente del consorcio constituye el punto de partida para considerar los efectos que se derivan del mismo, pues ello incide directamente en la posibilidad de que el consorcio pueda ser parte en juicio, en la posibilidad de ser condenado, en la responsabilidad por las deudas contraídas y por consiguiente en la alternativa de concursamiento. Consideramos al igual que muchos autores como por ejemplo Lorente o Martorell, que el consorcio es una persona jurídica con caracteres especiales en cuanto a su objeto, lo cual puede hacerlo encuadrable en las artículo 2 y 5 de la ley de concurso y quiebra, aunque no persigue

finés de lucro, al realizar contrataciones mediante las cuales satisface sus necesidades y obtiene beneficios, contrae obligaciones, que en caso de ser desentendidas lo vuelven pasible del concurso o quiebra. Para quien intenta lograr la quiebra de los consorcistas, aconseja Martorell, que ajuste su proceder a las pautas establecidas en autos consorcio de propietarios de calle Perú 1724.

Jurisprudencia:

No hay casuística en la materia, por lo que es recurrente la invocación de dos fallos (quizás los únicos) que se encargaron del problema arribando a diversas soluciones y que pueden marcar el camino de futuros precedentes.

A. Precedente Consorcio Edificio 9 de Julio: Se admitió el concursamiento civil de un consorcio insolvente. El fallo data del 22 de abril de 1969 y fue resuelto por la Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala 1ª, confirmándose de este modo la sentencia del juez de primera instancia. Esta solución motivó el comentario favorable del maestro Morello. El tribunal entendió que conforme la ley 13.512 el consorcio de propietarios es un verdadero sujeto de derecho distinto de sus miembros, ya que goza de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos, tiene domicilio, posee un patrimonio propio independiente del particular de los socios, se manifiesta en la vida jurídica por intermedio de su órgano, el representante legal obligatorio y decide asambleariamente, y por todo ello, en consecuencia puede ser declarado en concurso civil.

B. Precedente Consorcio Calle Perú 1724: La Sala A de la CNCom. Tuvo ocasión de pronunciarse sobre este punto, expidiéndose por la improcedencia de la declaración de quiebra del consorcio, advirtiendo que previamente debió haberse constituido en mora a todos y cada uno de los copropietarios.

De este modo se expidió el tribunal al resolver un recurso de apelación deducido contra una resolución que en primera instancia había rechazado el pedido de quiebra de un consorcio de propietarios de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal, argumentando el juez de grado que un ente de esa naturaleza no encuadraba en ninguna de las personas a las que el artículo 2º de la ley 24.522 permite su concursamiento, por carecer de personalidad propia y por configurar una universalidad jurídica.

La Cámara confirma la sentencia de su inferior pero con otros fundamentos.

El fallo de la Sala A inicia su línea argumental recordando la conocida polémica (que a nuestro juicio ha perdido la intensidad de otrora) doctrinaria y jurisprudencial, que se ha desarrollado a lo largo de casi medio siglo, desde la sanción de la ley 13.512, acerca del reconocimiento o la negación de la personalidad jurídica del ente consorcial, enrolándose en la tesis que la admite. Los fundamentos que expone pueden sintetizarse así:

a) **Sujeto de derecho**: El consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes, pues el consorcio posee los atributos de toda persona jurídica: (i) sus órganos de gobierno que son el administrador y la asamblea de copropietarios; (ii) su patrimonio propio distinto del de cada uno de sus integrantes. Este patrimonio está constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes. Así lo admite la doctrina y la jurisprudencia, incluso de esta misma Sala y esta interpretación se ve reforzada a partir de la reforma de la ley 17.711 (art.33 Cód.Civ.).

b) **Comunidad sujeta a una indivisión forzosa**: Frente a lo normado por el art. 1747 del código civil, la ejecución individual o la pretensión de apertura de concurso dirigida contra el consorcio insolvente carece de aptitud para promover una solución disvaliosa y nociva, cual sería provocar la disolución de aquella comunidad, sujeta a una indivisión

forzosa en orden a las prescripciones de la ley 13.512 y el art. 2715 del código civil.

c) **Recaudos para la procedencia de la quiebra**: Para que la ejecución individual o la pretensión de apertura de concurso dirigida contra un consorcio insolvente tuviera andamio , sería menester la constitución en mora o interpelación infructuosa a quienes integran como copropietarios el consorcio, en tanto han asumido una responsabilidad subsidiaria que tutela los créditos legítimos de los terceros, situación que no se verifica en autos, por lo tanto, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto rechaza el pedido de quiebra al consorcio de copropietarios.

Para concluir sobre el tema planteado podremos establecer que esta fuera de discusión la proclamada personalidad del consorcio y la titularidad de una patrimonios para hacer frente a las deudas consorciales, naturalmente se desprende como lógica consecuencia la posibilidad de concursamiento de este sujeto de derecho en los términos del los artículo 2 y 5 de la LCQ.

Por tanto la posibilidad de los acreedores del consorcio de dirigir su acción individual contra los consortes frente a la eventual insolvencia de aquel se halla expedita en razón de la responsabilidad subsidiaria que asumen por las deudas contraídas por el consorcio, del que forman parte una importante corriente doctrinaria acepta esta interpretación, en base a lo establecido por el artículo 1713 CC, en el sentido de que los acreedores de la sociedad civil son al mismo tiempo acreedores de los socios.

RESPONSABILIDAD

Como ya lo hemos receptado en líneas anteriores, y al considerar al consorcio como una persona jurídica distinta de sus integrantes, que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones en la esfera de su actuación, también debemos admitir que es un ente colectivo, el cual constituye un centro de imputación de las consecuencias

de hechos y actos jurídicos que afecta al grupo como tal. Divisaremos a lo largo de este somero análisis una responsabilidad ante los consorcistas, ante terceros y una responsabilidad de tipo contractual y extracontractual.

Responsabilidad contractual del consorcio:

Hasta lo aquí expuesto, hemos establecido una de las consecuencias de la admisión de la existencia de la personalidad del consorcio esta dada por la posibilidad de resultar actor o demandado en juicio, con prescindencia de sus integrantes, y con la posibilidad de ser condenada por deuda contraídas.

La responsabilidad civil que rige las relaciones entre el consorcio y el consorcista o entre los distintos copropietarios, debemos ubicarla dentro del marco de la responsabilidad contractual.

En el reglamento de copropiedad, es donde van a estar reguladas las relaciones y las cláusulas del mismo, a las que se deberán recurrir para el caso de solucionar una litis. No dejando de lado la ley que rige el régimen de propiedad horizontal 13512, y su respectivo decreto reglamentario.

Responsabilidad del consorcio frente a los consorcistas:

En virtud de que la responsabilidad, que liga a los consorcistas y a ellos con el consorcio es de carácter contractual, la parte actora que imputa incumplimiento deber acreditar la violación del reglamento. Esa vulneración hace nacer la responsabilidad pues la culpa se presume frente al incumplimiento. La sola vulneración de lo pactado basta, si solicitan daños y perjuicios obviamente queda en cabeza del demandante la acreditación de los perjuicios acaecidos como consecuencia de ese incumplimiento. Para que el demandado se exima de responsabilidad deberá demostrar el cumplimiento de la obligación o circunstancia por la cual se vio impedido de cumplir la extinguida obligación.

Extensión del resarcimiento:

Para la fijación de la extensión del resarcimiento hay que fijar algunos lineamientos, ya que en virtud del régimen que estamos analizando, resulta de gran complicación establecer a priori, este punto, ya que en todos los casos dependerá de las circunstancias del hecho de probarse y del criterio amplio o restringido del juez interviniente.

En cuanto al daño emergente, señala Highthon que deben primar los siguientes criterios:

- ❖ De la reparación específica, esto es reparar en especie los daños causados en las partes privativas por el incumplimiento de funciones previas y específicas del consorcio.

- ❖ El criterio de la generalidad e igualdad según el cual la reparación debe limitarse a la necesaria para restablecer las cosas a su estado anterior de acuerdo al tipo de construcción originaria y no siguen los detalles suntuarios que cada propietario tenga en su departamento.

- ❖ Contribución al gasto, inclusive por el perjudicado según la proporción establecida en el reglamento.

Otro tema que ha traído aparejada controversia, en los estrados judiciales, es la relativa al lucro cesante que ha sufrido el copropietario a raíz de humedades, filtraciones, etc., cuya reparación queda a cargo del consorcio.

Muchas veces, sucede que la unidad funcional, perjudicada estaba destinada a la locación y por las condiciones que prestaba a causa de las filtraciones no pudo ser ofertada o su propietario no encontraba interesado. En algunos fallos jurisprudenciales, se ha establecido que lo que corresponde indemnizar es la pérdida de la chance o sea la privación de una posibilidad suficiente de obtener una ventaja patrimonial o de evitar una pérdida, en tanto que en ocasiones se dispuso resarcir el total del mismo, por entender que en el caso lo sustancial era la imposibilidad de dar el inmueble en locación.

En todo habrá que tener en cuenta el daño para determinar el lucro cesante fundado en la imposibilidad de dar la unidad en locación,

deberá ser probado adecuadamente demostrando además que ese inmueble sea destinado a producir frutos civiles para su titular.

Daño moral:

Al tratarse de un daño proveniente de un incumplimiento contractual, su interpretación es restrictiva, pues lo que se trata es de la afectación de un interés económico.

La facultad de acordar indemnización por daño moral, es facultativa del juez en virtud del artículo 522 del código civil, de acuerdo a las particularidades del caso, es a cargo de quien reclama el rubro su prueba concreta ya que no basta lo del incumplimiento a las obligaciones contraídas pues estas conllevan al resultado del pleito y no al contenido conceptual del daño.

En materia jurisprudencial, en ocasiones excepcionales se ha admitido tal resarcimiento proveniente de situaciones o de hechos en los que pudo llegarse a demostrar enfermedades causadas por la excesiva humedad, daños en objetos personales de valor no comercial, etc.

También se ha reconocido el resarcimiento del daño moral, en el supuesto de que las molestias o contrariedades ocasionadas por filtraciones e interrupción de la energía eléctrica comprometan el confort de quienes habitan el inmueble, obligándolos a hacer abandono del mismo mientras se adjuntan los trabajos.

Mora:

En este supuesto analizamos las distintas situaciones en la que el consorcio debe responder por daños que causará el incumplimiento de sus deberes contractuales de reparación y mantenimiento de las partes comunes.

En estas situaciones habrá que tener en cuenta que las obligaciones consumadas por el consorcio no tiene un plazo pactado y por ende la mora en su cumplimiento no es automática por lo cual el copropietario damnificado deberá constituir en mora al consorcio, intimándolo.

Responsabilidad extracontractual:

Ya hemos visto que el consorcio puede ser responsable contractualmente, en base al Reglamento de Copropiedad y Administración, pero veremos que también, desde nuestra ínfima visión puede ser imputado por lo daños y perjuicios tanto patrimoniales como morales causados por las cosas comunes que se encuentran bajo su guarda.

Consideramos oportuno aclarar que esta responsabilidad extracontractual, que pasaremos a analizar, deviene de considerar que el consorcio por medio del administrador, es el encargado de mantener, en perfecto estado de conservación y funcionamiento las cosas o partes comunes tales como balcones, ascensores y cualquier daño que se produzca por el riesgo o vicio de la cosa, tendrá que responder en virtud del artículo 1113 CC.

Entendemos que esto es así, porque aunque el consorcio no sea el dueño de las cosas comunes, ya que la titularidad le pertenece a los copropietarios; se podría atribuir responsabilidad a los propietarios de las unidades funcionales.

A nuestro parecer consideramos, que ambos deben ser responsables, ya que los propietarios en su carácter de dueños deberán responder de manera solidaria; por el daño causado en los términos del artículo 1109 CC.

Al leer sobre el tema en tratamiento, nos preguntamos que ocurriría si se arrojan cosas a la calle o expuestas a caer del edificio por su defectuosa colocación.

Nuestro Código Civil se ocupa de estos casos en el artículo 1119 del Código Civil en su tercer párrafo, que extiende la aplicación de la regla de la responsabilidad por el hecho del otro.

Pero cuando se trata de cosas defectuosamente emplazadas o suspendidas y que podrán caer y lesionar a peatones, lo que se configura es más bien el riesgo de la cosa, que en rigor está mencionado en el artículo 1113 in fine del CC.

Hay algunos autores que buscan el fundamento de dicha responsabilidad dentro de la culpa in vigilando pese a establecer la norma una presunción que no admite prueba en contrario.

Nosotros no podemos concebir una responsabilidad fundada en la culpa y por tanto disentimos con esta y nos sumamos a quienes piensan que se trata de una responsabilidad objetiva o sin culpa.

Pero otro caso que se puede suscitar es el de cosas arrojadas desde el edificio, en este supuesto la solución que se le da al tema puede ser diferente, ya que nos encontramos frente al hecho humano de quien tira o arroja la cosa

En estos supuestos, se va a producir una distinción si en el caso la cosa arrojada provenía de una parte privativa o de una parte común, a nuestro entender, varía la responsabilidad.

Si estuviese determinado el sector privativo del inmueble desde donde fuera lanzada la cosa, la responsabilidad debería corresponderle concreta y únicamente al titular de la unidad en virtud del artículo 1109 CC. Pero puede ocurrir como ya expusimos, que la cosa pueda ser

arrojada desde una parte común como el techo o una azotea, en este caso consideramos que la responsabilidad sería del consorcio.

Es innegable que nuestro codificador solo pensó en dos o más casas, y nunca pensó en las cifras de edificios que actualmente están sometidos al régimen de la propiedad horizontal y también es cierto que después de la sanción de la ley 13512, el mantenimiento sin modificaciones de la parte final del artículo 1119 CC ha provocado una anomalía legislativa ya que no coincide el legitimado pasivo de la ley 13512 con el de la responsabilidad establecida en la normativa del Código civil.

A nuestro entender, este defasaje legislativo, podría ser corregido mediante una vía hermenéutica que posibilite una armonización de las normativas incongruentes, y en el caso que se produzcan daños desde los edificios de propiedad horizontal se podría lograr, posibilitando la acción colectiva del artículo 1119 contra el consorcio, ya que a nuestro entender esta persona es quien en última instancia abarca y engloba a los propietarios que lo integran.

Insolvencia del consorcio:

El tema que ahora nos ocupa y que ha preocupado a la doctrina nacional, es el relativo a la insolvencia del consorcio al momento de ejecutar la sentencia condenatoria.

Un interrogante que nos podemos realizar, está dirigido a conocer si existe responsabilidad directa de los copropietarios, postura sostenida porque quienes niegan la personalidad del consorcio, según la cual, a pesar de que procesalmente pueda haber sido el consorcio legitimado pasivo, el cumplimiento de la sentencia condenatoria hacerse efectivo en el patrimonio de los propietarios de conformidad con el porcentual que a cada uno le corresponda sobre las partes comunes, según lo establecido en el artículo 8 de la ley.

Siguiendo el lineamiento, que hemos adoptado desde el principio de este ínfimo análisis que estamos realizando no concordamos con esta postura y consideramos que al ser el consorcio una persona jurídica la cual tiene y cuenta con un patrimonio propio, este debe responder con el mismo y solo en caso de resultar insuficiente cabe analizar la responsabilidad que les cabe a los copropietarios.

Responsabilidad subsidiaria

Se ha sostenido que los consorcistas, son subsidiariamente responsables en caso de insolvencia del consorcio o insuficiencia de su activo.

Para fundamentar tal posición, se hace aplicación analógica del artículo 1713 del código civil, en donde este cuerpo normativo establece que los acreedores de la sociedad son acreedores al mismo tiempo de los socios y del artículo 56 de la ley 19550, que prescribe que la sentencia contra la sociedad tiene efectos de cosa juzgada contra los socios previa excusión de los bienes sociales.

Aceptada la responsabilidad de los consorcistas también se ha sostenido que esta es subsidiaria y accesorio al igual, que la de los socios, respondiendo de la misma manera.

En este sentido Alterini, sostiene que los copropietarios responderán por partes iguales por aplicación analógica de los artículos 1747 Y 1750, y los débitos se repartirán según la proporción a que contribuyan al pago de la expensas, según lo establecido en el artículo 1752 del código civil.

Alterini sostiene si bien los consorcistas no responden mancomunadamente con el consorcio por los débitos que asumiera, puesto que la responsabilidad es subsidiaria y en tal medida no cabe que

se los demande conjuntamente con el ejecutado que es el consorcio. y excutidos sus bienes, se abre paso a la agresión del patrimonio de los consorcistas, y la sentencia contra el consorcio tiene fuerza de cosa juzgada contra los consorcistas.

Esta solución ha sido expresamente receptada por la jurisprudencia ante la insuficiencia de las expensas y el fondo de reserva para cumplir la sentencia condenatoria contra el consorcio de copropietarios. Si se acepta la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas como lo hace la gran parte de la mayoría no se podría ejecutar el patrimonio de estos en forma directa, sino que previamente se deberá proceder a la excusión de los bienes del consorcio.

En cuanto al aspecto procesal no es necesario demanda conjuntamente al consorcio y a los consorcistas, sino que la sentencia condenatoria que se dicte será oponible a estos últimos quienes podrán articular las defensas que opone la sociedad y las suyas personales.⁹

Mariani coherente con su posición sostiene que es aconsejable por razones de orden practico, ejecutar la recaudación de expensas comunes y por ellos propone la ejecución directa de las unidades de los copropietarios con fundamento en el artículo 8 de la ley, al igual que los opositores a la personalidad del consorcio, solución cuya puesta en practica resulta dificultosa ya que el acreedor solo podría ejecutar la porción de la deuda que deba soportar el consorcistas contra el cual se dirige.

A nuestro entender, y no coincidiendo con la propuesta de la doctora Mariani, la única alternativa valida podrá provenir de una modificación legislativa que otorgue expresamente al consorcio de copropietarios, el carácter de sujeto de derecho, independiente de las personas que la integran y con la extensión necesaria a sus fines específicos definiendo la responsabilidad frente a terceros que le

⁹ Highton derechos reales cit., Pág. 246.

corresponden, tanto al consorcio propiamente dicho como a los copropietarios de unidades funcionales.

ADMINISTRACIÓN:

Para satisfacer las necesidades e intereses comunes de todos los copropietarios, la ley 13.512, erige un sistema de administración y obliga a colocar a su frente un administrador, artículo 9 Inc. a-.

La administración del consorcio consiste en la realización de todos los actos que tiendan a la conservación normal del edificio y la de aquellos de mayor significación, que las meramente conservatorios, en los que la urgencia torna inconvenientes la pérdida de tiempo para recordar el mandato pertinente.¹⁰

La existencia del administrador en el consorcio reviste carácter obligatorio, o sea que es un órgano esencial, del que no se puede prescindir artículo 11 de la ley 13512.

Podría definirse al administrador, en virtud de las consideraciones precedentes, como aquel funcionario que ejerciendo la representación legal del consorcio, ejecuta su voluntad mediante actos que manifiestan su personalidad.

Dichos actos se ejercen dentro de los límites del mandato.

Naturaleza jurídica del administrador:

Con respecto a la naturaleza jurídica del administrador, la doctrina se halla dividida, y expondremos a continuación las diversas posturas, alegando nuestra conclusión al final.

¹⁰ Extraído de Highton de Nolasco Revista de derecho privado y comunitario.

Para un sector de la doctrina el administrador es un mandatario legal, al cual se le aplica las normas del Código Civil, sobre el mandato. Si bien la ley hace referencia al administrador, como mandatario de los copropietarios, la doctrina y la jurisprudencia están contestes en reconocer el carácter de mandatario del consorcio, siendo este último, una persona jurídica distinta de sus componentes.

Constantino, en franca oposición, entiende al igual, que la doctora Hitghon de Nolasco, que el administrador, no es un mero mandatario, sino un órgano legalmente necesario y permanente de administración, y representación del consorcio.

Según la postura de Laje, la figura del administrador no corresponde exactamente a ninguna de las representaciones de nuestro derecho, y sin embargo que por su origen constituye una representación legal, ya que sus funciones, deben ser retribuidas, como por otra parte lo establece expresamente la ley especial. Es forzoso, porque los propietarios no pueden prescindir de su designación, la cual ofrece las propias características de la representación no convencional.

Laje concluye que su naturaleza deriva del objeto administrado, que este está limitado, ya que no es un patrimonio, sino un edificio y no en su totalidad, sino en las partes comunes. En segundo lugar, a pesar de que la ley especial habla de administrador en un sentido genérico a diferencia de otras representaciones, el administrador no debe suplir las capacidades de sus representados, ya que estos tienen plena capacidad y tiene la posibilidad de ejercer la administración en forma personal.

Por último, la esfera de atribuciones del administrador, se reduce aun mas, ya que su actuación, se limita a las autoridades administrativas, ya que no comprende la representación en el orden judicial donde deberá desempeñarse obteniendo un poder especial que le otorguen todos los propietarios.

Naturaleza jurídica del administrador: Nuestra postura

El administrador del consorcio actúa como representante legal de este y contrata en su nombre. Independientemente de su naturaleza jurídica y cualquiera sea el carácter que se le atribuya a la relación entre el administrador y el consorcio las normas aplicables son las del contrato de mandato regladas por el código civil, además de las que estatutariamente se hubieran adoptado con arreglo de la 13.512.

Es decir que en dicha relación se aplican las normas del mandato (art. 1869 y subsiguientes del CC) y no las del socio administrador (art. 1676 del CC), pues ese administrador es un mandatario o representante.

Art. 1880: *“El mandato concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración...”*

Art. 1884: *“El mandato especial para ciertos actos de una naturaleza determinada, debe limitarse a los actos para los cuales a sido dado y no puede extenderse a otros actos análogos...”*

Art. 1904: *“El mandatario queda obligado por la aceptación a cumplir el mandato, y responder de los daños y perjuicio que se ocasionaren al mandante por la inejecución total o parcial del mandato”*

Art. 1905: *“Debe circunscribirse en los límites de su poder, no haciendo menos de lo que sea le ha encargado”*

Art. 1906: *“No se consideraran traspasados los límites del mandato, cuando ha sido cumplido de una manera más ventajosa que la señalada por éste”*

Art. 1907: *“El mandatario debe de abstenerse de cumplir el mandato, cuya ejecución sea manifiestamente dañosa al mandante”*

Art. 1908: *“El mandatario no ejecutara fielmente el mandato, si hubiese oposición entre sus interés y los del mandante, y diese preferencia a los suyos”*

Órgano ejecutivo (mandatario)

Lo constituye el administrador, quien cumple y ejecuta las resoluciones asamblearias sin perjuicio de otras facultades que le son propias (ello no significa que también no la posea la asamblea) y de las que más adelante damos cuenta.

Es el representante legal y que actúa en nombre del consorcio. No se requiere ser propietario para ejercer dicho cargo.

El funcionamiento del consorcio requiere de esta persona (física o jurídica) que dinamiza el ente y permite su funcionamiento constante.

Este cargo o función puede ser oneroso o gratuito. En primer caso estaríamos ante la figura de una locación de servicio, en el segundo ante una mera prestación gratuita.

Lo puede ejercer tanto un copropietario como un tercero.

Por todo ello entendemos que el régimen jurídico que mejor explica, la relación entre el consorcio y el administrador es la figura del mandato, con las particularidades propias que surgen del régimen de la Propiedad Horizontal.

El hecho de no tener que recurrir a instrucciones o verificar un respaldo asambleario, no significa que no actúe en representación del consorcio, ya que el mandato no está rigurosamente detallado.

Aunque el administrador tiene atribuciones, que no han sido dadas por el consorcio, ello no significa, que sean actos en nombre de la asamblea.

El administrador es un mandatario y como en todo mandato hay una relación jurídica interna entre mandante-mandatario y una externa dada entre el mandatario que actúa en nombre del mandante y del tercero.

Hay dos negocios jurídicos, el primero está dado por el mandato en si (relación entre consorcio y administrador) y el segundo nace entre el consorcio a través de la acción de su representante (el administrador) y el tercero.

Nombramiento del administrador:

Según el artículo 9 de la ley 13.512, cuando se refiere a la redacción del Reglamento, se estipula que en el mismo debe constar la designación de un administrador. Dado que el reglamento se consolida por unanimidad el primer administrador, solo puede elegirse con igual número de adhesiones. De no existir tal acuerdo no puede existir el reglamento, ya que la inclusión de la cláusula designada al administrador es obligatoria. En todo caso quedara la acción para acudir a la vía judicial.

El administrador es designado, por la asamblea de copropietarios, se planteo en doctrina una controversia, en cuanto a la mayoría necesaria para la designación de los posteriores administradores, un sector de la doctrina considera la designación como una reforma del reglamento, y en consecuencia se requerirá las dos terceras (2/3) partes del voto del consorcio para su designación.

Por otro lado están aquellos, que entienden que el nombramiento del nuevo administrador no hace a la esencia del sistema en consecuencia, la mayoría necesaria para su designación será la del 51 % del total de los votos.

Nuestra postura: particularmente consideramos, que salvo que el reglamento establezca mayoría especial, la designación es válida cuando es efectuada, alcanzando la mayoría absoluta de votos.

Si bien el artículo 10 hace mención a mayoría de votos, entendemos que por el carácter que tiene el administrador, la mayoría necesaria seria la que reúna la mitad de los votos de los copropietarios.

Designación judicial.

En casos en los que pelagra la vida del consorcio y la convivencia dentro del edificio, es necesario la designación de administrador de oficio, sujeto ajeno a los intereses de los copropietarios y de quien se venía desempeñando en el cargo.

La designación de un administrador judicial es una medida que se caracteriza por su transitoriedad mientras dure la situación de emergencia, que le dio origen.

En líneas generales ante el fracaso de las asambleas por falta de quórum o de mayorías necesarias la designación judicial del administrador se torna necesaria.

Por tratarse de una medida cautelar, está sujeta a todos los presupuestos de las mismas, se ejerce hasta que cesan las condiciones que originaron su pedido.

Las funciones del administrador pueden variar en cuanto a su actitud e intensidad, se puede nombrar para tomar medidas urgentes y convocar a asambleas, para designar un administrador definitivo, puede ser una designación sin límite en el tiempo y con amplias facultades, como puede tratarse de un simple valor para cumplir funciones de vigilancia y controlar el desarrollo de la administración.

Facultades y obligaciones del administrador.

El administrador debe velar por el cumplimiento de los deberes, que emanan del artículo 6 de la ley 13.512 y del reglamento de copropiedad.

Constituye esta actividad un típico acto de administración, que le compete al administrador en su calidad de órgano del consorcio.

Para determinar su competencia hay que remitirse al reglamento, en segunda instancia a la ley y por último a la asamblea de copropietarios.

Surge de el artículo 9 Inc. a de la ley 13.512 que el administrador tiene facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y provee a la recaudación y empleo de los fondos necesarios. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio del inmueble común y despedirlo.

El artículo 11 agrega “el representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante autoridades administrativas de cualquier clase como mandatario legal y exclusivo de aquellas, está además obligados asegurar el edificio contra incendio”.

Enumeración de las funciones del administrador:¹¹

- ❖ Administrar en el edificio las cosas de uso común.
- ❖ Cuidar del buen funcionamiento de los servicios
- ❖ Disponer la reparación y el mantenimiento de las cosas comunes.
- ❖ Ejecutar las resoluciones de la asamblea y cumplir y hacer cumplir la ley, el reglamento, y el reglamento interno.
- ❖ Asegurar el inmueble contra incendio y contra otros riesgos que determine la asamblea contratar seguros de vida respecto de trabajadores en relación de dependencia.
- ❖ Elegir el personal de servicio del inmueble común, vigilar su actuación suspenderlo, despedirlo y fijar su remuneración.
- ❖ Promover una recaudación para el empleo de fondos necesarios

¹¹ Extraído de Elena Higthon, pág 192 y sig. Revista de Derecho Privado y Comunitario.

- ❖ Dar cuenta de su gestión en forma documentada y periódica.
- ❖ Convocar a la asamblea y comunicar a los propietarios ausentes las decisiones tomadas en estas, protocolizar las actas.
- ❖ Llevar registro del dominio constituido por los propietarios y mantener al día su nomina.
- ❖ Mantener en depósito los títulos originales del inmueble, testimonio del reglamento de copropiedad, planos y demás instrumentos de intereses común de todos los copropietarios.
- ❖ Representar al consorcio ante las autoridades administrativas.

Remoción del administrador:

Ciertamente, existen diversas hipótesis por las cuales el administrador puede dejar de ejercer su cargo, como ser el cese, la renuncia o la remoción. Todos los supuestos tienen algunas interesantes variantes.

Para hacer cesar al administrador no se requiere unanimidad; más, por otro lado, es más difícil que un magistrado haga lugar a una asamblea judicial para obtener la remoción, por cuanto la falta de quórum o mayorías necesarias, en principio, significa que el representante tiene suficiente apoyo de los propietarios.

No hay disposición legal que requiera alguna formalidad para renunciar al cargo de administrador de un consorcio. Por tanto, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 1978 y siguientes del Código Civil, toda vez que el administrador de un consorcio es un mandatario legal, de acuerdo a como lo califica el artículo 11 de la ley 13.512, y en consecuencia, las relaciones jurídicas que derivan de su actuación están

regidas por las disposiciones del contrato de mandato en cuanto no se encuentran derogadas por estipulaciones entre las partes o disposiciones específicas.

Falta de cesación por el mero vencimiento del término:

Dado que las relaciones jurídicas que se derivan de tal carácter de mandatario y de su actuación frente a los mandantes y a los terceros están regidos por las reglas generales propias de ese contrato, de lo dispuesto por el artículo 1969 del código civil, se deriva que el simple vencimiento del término para el que fue designado el administrador no produce la cesación ipso facto de la representación conferida, máxime si se tiene en cuenta que en materia de propiedad horizontal, el administrador en sus órganos esencial del que no se puede prescindir.

Impedimento de remoción judicial:

Desde nuestra visión, consideramos oportuno comentar, que justamente a pesar de la terminología de la ley, no es representante de los propietarios, sino del consorcio, y no pueden estos individualmente revocar el nombramiento. De modo que, si ha sido designado por la asamblea en un acto colegiado que expresa la voluntad del conjunto como consorcio, debe también ser removido por resolución de este órgano, salvo justa causa y siempre que el reglamento no condicione este ejercicio a que lo pida una cantidad de propietarios.

Naturaleza de la remoción del administrador:

Según el artículo 9 inciso b el reglamento debe determinar la forma de remoción del representante, debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública. De acuerdo a estos términos,

se presenta el interrogante de conocer si la remoción del administrador implica la reforma del reglamento, pues su nombre figura en el y es expresión de la voluntad común. A nuestro parecer consideramos que no es así, pues la designación no es propiamente una norma reglamentaria, sino un hecho administrativo. La ley exige que figure, pues requiere asegurarse que desde el primer momento el consorcio tenga su representante legal. La innecesaria inscripción en el registro de la propiedad demuestra que no se trata de una modificación del reglamento.

Las causales de remoción pueden ser por causa o sin causa.

Sin causa, por regirse por las reglas del mandato teniendo en cuenta que esta remoción se realice con las mayorías necesarias, estipuladas en el reglamento.

Con causa, se puede remover cuando el administrador incurre en las causales previstas en el reglamento, que generalmente no son taxativas, o en todo caso, si no figuraran estas, cuando existiere causa justificada de remoción por haber contravenido o excedido sus funciones y poderes por mal desempeño, falta de rendición de cuentas, etc.

Nombramiento de un nuevo administrador:

Respecto de la designación de un nuevo administrador, cuando ello es necesario por renuncia, remoción o muerte, etc., del anterior, vuelve a plantearse el problema de si debe dicha designación considerarse como reforma del reglamento o no, requiriéndose para los que se pronuncian por la afirmativa, la mayoría de dos tercios y la absoluta, en caso contrario.

El artículo 9 inc. b) de la ley, establece que el Reglamento de Copropiedad debe prever la forma de remoción del representante, debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por escritura pública.

Con ello dicho, la formalidad que debe, como mínimo, revestir la designación de un nuevo administrador, sin perjuicio de que el reglamento pueda agregar otros requisitos.

Como el nombramiento del nuevo administrador debe resolverse en asamblea, de la realización de la misma se labrará acta, la cual, para dar cumplimiento a la exigencia legal, debe elevarse a escritura pública.

¿Es necesario la inscripción en el Registro de la Propiedad?: si se acepta que el nombramiento implica la reforma del Reglamento de Copropiedad, la escritura pública donde se lo designa deberá inscribirse en el registro de la propiedad inmueble, por aplicación de la parte del artículo 9 de la ley 13.512.

Pero a nuestro entender, el artículo 9 deja librado al reglamento de copropiedad y administración la determinación de la forma de remoción del administrador e impone como única exigencia para el nombramiento del reemplazante la escritura pública.

Rendición de cuentas:

Podríamos comenzar, el tema definiendo a la rendición de cuentas como la acción de presentar al interesado un informe con la forma, condiciones y resultados de un determinado negocio, consistente en una representación gráfica y contable de todas las operaciones, acompañando los comprobantes de respaldo y con las explicaciones del caso.

Revistiendo el administrador el carácter de representante o mandatario, resulta aplicable el artículo 1909 del código civil el cual dispone:

“el mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato...”

La rendición de cuentas debe ser constituida, como lo dispone el artículo 70 del código de comercio, que contiene un principio general aplicable a todas las situaciones.

El trascurso de 30 días sin formular objeción a la liquidación de gastos presentada por el administrador de la propiedad afectada a la ley 13512 comporta una aceptación tacita de esa liquidación.

Por eso consideramos, oportuno, decir que la rendición es el medio que tiene el administrador para validar su actuación patrimonial por parte del ente que el puede atribuir y/ o asignar facultades y no por parte de un titular individual.

El único habilitado para requerir la rendición de cuentas al administrador es el Consorcio de copropietarios y ello lo hará a través de la mentada reunión, esta obligación es la culminación del ejercicio financiero del administrador.

Jurisprudencia:

“El administrador de un consorcio es designado y removido por la asamblea de copropietarios, según la mayoría que determine el reglamento de copropiedad, razón por la cual debe rendir cuentas ante la asamblea, su mandante. En consecuencia, los propietarios no pueden demandar la rendición de cuentas y solo pueden solicitar la convocatoria de asamblea a tal efecto. De fracasar esta, cuentan con los medios legales previstos en la ley 13.512”¹²

COSORCIO DE PROPIETARIOS AVDA CORONEL DIAZ 1489/97 C/ ADMINTRACION ANIBAL AZULAY SRL:¹³

¹² Cn civil sal f 13.8.96 LLS- 39-202 Extraído de Mariani de Vidal, tomo II

¹³ Extraído la ley 2010 B 158. ENFOQUES 12/04/2010 Autor Peralta Mariscal Leopoldo.

El consorcio demandó a quien fuera su administrador para que rinda cuentas de su gestión hasta su renuncia en el cargo. La demandada sostuvo en su replica que su obligación de rendir cuentas ya se encontraba cumplida por haber entregado al nuevo administrador la totalidad de documentos y dinero que obraba en su poder, la que considero tácitamente aprobada a tenor de lo dispuesto en el Art 73 del código de comercio. Planteo además que la asamblea había aprobado todas las cuentas correspondientes a las gestiones de 1972 a 1999.

La cámara hizo lugar a la demanda instaurada, condenando a la administración emplazada a la rendición de cuentas por los dos últimos periodos de su gestión como administrador del consorcio accionante. Con los siguientes fundamentos por un lado estableció que la entrega del libro de sueldos y jornales, la documentación del conservador de ascensores, el comprobante de C.U.I.T., del consorcio, dos copias de planes de modificación, pólizas de seguros vigentes, etc., no constituyo una rendición de cuentas final, ni en la forma, ni en el contenido. Asimismo estableció, que la asamblea ordinaria y extraordinaria, es la única facultada para recibir, considerar, valorar y finalmente aprobar o no la rendición de cuentas.

No basta con cumplir con la obligación de rendir cuentas, poner a disposición de la asamblea o de la nueva administración libros del consorcio, es necesario un acto positivo consistente en un informe documentado, amplio, claro y preciso, suscripto por el administrador. En el deben detallarse los flujos de ingresos y egresos y el eventual saldo resultante, por otro lado aclaro que lo que había aprobado la asamblea no era un rendición de cuentas, sino las liquidaciones mensuales.

**CÁMARA 5 DE APELACIONES EN LA CIVIL Y COMERCIAL
DE CÓRDOBA 10/10/2008 RESK FERRARI NOEMÍ LILIANA C/
KREIKER DE LLOYD CAMILA:**

El titular de una unidad funcional de un inmueble sometido a la ley 13512, acciona contra el administrador y el consorcio de propietarios por rendición de cuentas. Demanda al administrador por las

consecuencias patrimoniales disvaliosas, que conforme declara su actuación le han producido.

Responsabiliza al consorcio de propietarios por haber aprobado la gestión del administrador cuando existían dudas sobre su obrar.

El juez de primera instancia consideró, en base a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, que el copropietario carecía de legitimación activa para obrar.

Ello fue apelado, pidiendo su revocatoria. El eje central de su apelación, radica en que considera que goza de legitimación para actuar por haber sufrido un perjuicio económico en virtud del obrar del administrador y que ante tal circunstancia no requiere que la asamblea de propietarios se expida a favor o en contra de su posible reclamo. La cámara confirma la sentencia de grado y por lo tanto admite la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada, contra el titular de la unidad funcional del inmueble.

El eje de la fundamentación se encuentra en que la acción no le compete personalmente al copropietario contra el administrador por rendición de cuentas, sino al consorcio. Ello por cuanto así fuese previsto en el reglamento de copropiedad, y administración.

De los fallos podemos concluir que la rendición de cuentas debe ser pedida por el consorcio de propietarios, y que la misma debe ser realizada en forma detallada, clara y precisa ante el ente.

Personería del administrador para actuar ante la justicia:

El artículo 11 de la ley 13.512 determina que “el representante actuara en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos”

Podemos decir entonces que el administrador del consorcio tiene amplias facultades para actuar ante las autoridades judiciales , por lo que debe considerársele con suficiente personería.

Ante este artículo, podemos decir que el administrador se halla facultado por la ley para actuar ante las autoridades administrativas, sin necesidad de tener que ser apoderado de los copropietarios y debiendo simplemente acreditar su carácter de administrador.

Compete al administrador la representación judicial del consorcio, teniendo en cuenta como fundamento central la amplitud de representación, implícita en las facultades de aquel. Por este motivo, no corresponde exigir facultades especiales, porque las mismas fueron otorgadas en el reglamento, tanto para contestar acciones como para promoverlas.

También podemos divisar en la ley, en su artículo 15, que el mismo lo autoriza para presentarse en juicio, en caso de violación por parte de los copropietarios u ocupantes de las unidades, de las prohibiciones contenidas en el artículo 6.

El administrador se encuentra facultado a iniciar acciones a los copropietarios, cuando estima que uno de ellos no cumple lo que los consorcistas convinieron en el reglamento, que es ley para ellos.

Es función primordial del administrador, hacer cumplir las normas que rigen, y la ley le brinda las herramientas necesarias para que pueda cumplir esta función esencial, como lo es la denuncia judicial, del artículo 15, la cual se hace extensiva no solo a los casos del artículo 6 sino también a los artículos 5 y 7.

Otra facultad otorgada al administrador, es la de reclamar judicialmente el pago de las expensas comunes. Cuando un reglamento de copropiedad exige la autorización de la asamblea para otorgar poder para actuar en juicio, debe considerarse solo respecto de casos específicos determinados.

Tal recaudo se justifica en orden a la importancia del asunto, pero nunca para el cobro de las expensas comunes, cuyo ingreso es más que indispensable para el funcionamiento pleno del consorcio.

Responsabilidad del Administrador:

De la actividad del administrador surge una diversidad de relaciones jurídicas, cuyo cumplimiento puede traer aparejada su propia responsabilidad personal y la del conjunto de copropietarios.

El administrador puede ser responsabilizado, cuando actúa como órgano de la persona jurídica o en cumplimiento del mandato recibido, si lo hace en forma negligente según los requerimientos de las circunstancias de personas y cosas.

Por cierto el deber de responder, solo aparecerá cuando se produzca un daño, no obstante que la inejecución tardía que no den lugar a perjuicios pueda originar causales de remoción.

Por ejemplo, sino se produce el siniestro, la demora en cubrir con seguro no dará espacio a una acción de daños y perjuicios, más indudablemente constituye un incumplimiento que permite quitar la confianza al representante. Un caso típico de responsabilidad del administrador es el de retención en beneficio propio o mal empleo de los fondos recaudados.

A nivel de fallo plenario se decidió que la responsabilidad por vía del mandato es aplicable aún antes de constituirse el consorcio, si la parte vendedora, promotora de un consorcio por la ley 13.512, se ha reservado la administración como condición de venta, y la ha ejercido durante el tiempo en que todavía no quedo constituido el consorcio. La responsabilidad por mal desempeño de esa administración se rige por las reglas del mandato.

La corte de casación francesa ha llegado a responsabilizar no solo civil, sino también penalmente al administrador, inclusive por no haber verificado la dimensión de los balcones construidos en ejecución de una decisión de la asamblea general.

En nuestro país, sin perjuicio de los supuestos de falta de mantenimiento de elementos riesgosos del edificio, se ha decidido que el desvío de expensas y la retención de libros y documentos consorciales pueden configurar delitos.

Así en un importante precedente, se entendió que configura delito de administración fraudulenta del artículo 173 inciso 7, del código penal, la conducta del administrador de diversos consorcios de propiedad horizontal que cobra dentro de las liquidaciones mensuales de expensas, sumas destinadas al pago de tasa, impuestos y gastos varios, desviándolas en provecho traicionando así la confianza de sus administrados, expresada en un control tenue y distante de los asuntos delegados.

Asamblea:

Reafirmando nuestra postura sobre el consorcio, como una persona ideal, tiene virtualidad voluntarista, se mueve como tal, actúa, decide en forma similar a la persona jurídica, manifiesta su personalidad en la vida jurídica por intermedio de actos que son producto o consecuencia de su voluntad.¹⁴

La voluntad se forma mediante el único órgano del ente: la asamblea de copropietarios.

Queremos recordar que aun cuando en ninguna parte de la ley 13512 y su decreto reglamentario 18734/39 aparezca la palabra asamblea, ya que el artículo 10 de la ley se refiere siempre a la reunión de

¹⁴ Extraído de Gabas Alberto Aníbal Pág 21 y sig. Derecho Practico de Propiedad Horizontal. T I Editorial Hamurabi.

los copropietarios, ya sea en su alternativa extrajudicial como judicial, y entre el decreto reglamentario utiliza una similar denominación, estamos persuadidos de que esa reunión de propietarios que debe adoptar decisiones sobre cuestiones consorciales, se les denomina asamblea, en cualquiera de las variantes posibles.

La asamblea de propietarios ha sido definida como la reunión de propietarios constituida un cuerpo deliberante convocada a tal fin.

El procedimiento esta dado por el funcionamiento de reuniones de consorcistas, culminada esta, en la manifestación de dicha voluntad.

Formada la voluntad por la actividad de la asamblea se hace cumplir por medio de administrador y se constata su cumplimiento a través del consejo de administración.

A nuestro entender el único órgano es la asamblea, siendo el administrador un mero prestador de servicios y el consejo de administración una autoridad o ente de control legislado, que puede no existir y que no cumple funciones de formador de voluntad, ni ejecutor de ella.

Por eso queremos concluir, que es el modo o forma como se exterioriza la voluntad de un cuerpo colegiado, para cuya validez es necesario que confluyan diversos requisitos al modo y tiempo de su convocatoria, número mínimo para deliberar, y los votos suficientes para adoptar decisiones eficaces.

La asamblea implica un proceso complejo, integrado por varias etapas o fases para su constitución, deliberación y decisión y todo esto segmentos constituyen un todo inescindible.

Compartimos la clasificación que realiza Gabás que diferencia entre órgano deliberativo y órgano ejecutivo. Dentro de la primera clasificación separa al órgano decisorio del de control, sin embargo no significa que puede haber otro tipo de clasificación. Así Racciotti distingue entre obligatorios y facultativo, principales y secundarios.

1. Órgano Ejecutivo.

Lo constituye el administrador, es quien cumple y ejecuta las resoluciones asamblearias, sin perjuicio de otras facultades que le son propias (ello no significa que también no la posea la asamblea).

Es el representante legal y quien actúa en nombre del consorcio. No se requiere entonces ser propietario para ejercer dicha carga.

El funcionamiento del consorcio requiere de esta persona (física o jurídica) que dinamiza el ente y permite su funcionamiento constante.

Esta carga o función puede ser onerosa o gratuita. En el primer caso estaríamos ante una locación de servicio; en el segundo ante una mera prestación gratuita. Lo puede ejercer tanto un copropietario como un tercero.

2. Órgano deliberativo.

Lo constituyen aquellos organismos colegiados y como tales que sesionan a fin de formar una decisión única, producto de la deliberación de sus integrantes. Ello no quiere decir que todos los casos van a formar una voluntad consorcial, ámbito exclusivo de la asamblea.

Por ello dentro de esta categoría incluimos por un lado, al órgano decisorio y por otro, al órgano de control o vigilancia

Clases.

a. Órgano decisorio: este órgano es formado por exclusividad por la asamblea de copropietarios, único con facultad para resolver válidamente sobre la vida, desarrollo y acto, en definitiva, del consorcio.

b. Órgano de control: es de existencia facultativa y en caso de haberlo, tiene como función exclusiva de vigilancia y contralor el desenvolvimiento administrativo. No tienen poder de decisión, sus recomendaciones no son vinculante para el administrador y menos para el consorcio.

Otra clasificación diferencia entre a asamblea extrajudicial y judicial.

Convocatoria:

Como dijimos anteriormente, la asamblea esta integrada por varias etapas, o fases y una de ellas es la convocatoria, la cual desde nuestra perspectiva, el primer recaudo que se debe observar para que la decisión tomada sea valida, es que esta debe ser oportuna y efectiva.

Desde nuestra ínfima visión, la oportunidad la relacionamos a la anticipación que debe tener la citación término que no se encuentra regulado dentro de la ley 13512, la magnitud de la anticipación debe estar medida por criterios de razonabilidad, salvo que estuviera expresamente establecido en el reglamento.

Por otro lado la efectividad de la convocatoria a nuestro parecer se encuentra vinculada a que sea cursada a todas las personas legitimadas para concurrir, que son los copropietarios. Para poder cubrir este aspecto es importante atender a la forma o instrumento empleado, al contenido y el lugar en que se realiza.

La ley como ya hemos dejado expresado en líneas anteriores ha omitido algunas medidas y aquí nos encontramos con un vacío legislativo ya que la forma o instrumento esta regulada legalmente aunque podrá estar especificado en el reglamento de copropiedad.

En la práctica generalmente se efectúa por escrito mediante nota o volante, que la gran mayoría de las veces no suele tener ni siquiera la firma del administrador sino la aclaración mecanografiada y la colocación en algún lugar visible del edificio.

Los usos y costumbres resultan en general el parámetro a tener en cuenta. A falta de una regulación específica, el criterio genérico de buena fe lealtad que se desprende del artículo 1198 CC, teniendo en cuenta la naturaleza contractual que le asignamos al reglamento de copropiedad y administración, debe ser aplicado a nuestro entender de la forma más conveniente y deseable. Se debe realizar la convocatoria por medio fehaciente, tales como carta documento, telegrama e indicando

exclusivamente día y hora, así como el lugar donde se realizará la reunión y los asuntos a considerar, temario del orden del día a tratar, carácter de la asamblea, requisitos etc.-

También consideramos que debemos dejar planteado en este pequeño análisis, la cuestión del orden del día ya que es deseable que el temario sea lo más detallado posible. Aunque es habitual que se incluya un punto abierto, denominado varios, en el que suelen contenerse luego diversas cuestiones que se suscitan en la deliberación; desde nuestra opinión, la interpretación de este punto no debe ser amplia, ya que sin caer en rigorismo excesivos que es inconveniente para la vida consorcial, porque el propósito del temario que integra el orden del día es anunciar a los consorcistas sobre cuestiones a tratar de modo que se pueda interiorizar anticipadamente, evitando tener que decidir en forma intempestiva, lo que además resguarda el derecho de las minorías y el de los copropietarios que no asistan.

Formación del Quórum. Diferencia con la mayoría.

El pedido de convocatoria se rige por lo estipulado por el reglamento de copropiedad, y ante el silencio debe efectuarla el administrador, y un grupo mínimo de propietarios puede solicitar al representante legal que realice la citación. En caso de negativa injustificada queda expedita la facultad de solicitarla judicialmente.

El quórum es el número mínimo de copropietarios para sesionar. Por lo general todo reglamento prescribe determinado número de cotitulares para formarlo. El quórum no debe confundirse con la mayoría para resolver, que es el número de votos necesario para tomar una decisión válida.

La existencia de quórum no significa que haya mayoría para decidir.

El quórum debe existir al comienzo de la reunión, mientras que la mayoría al momento de tratar la cuestión.

Las mayorías se cuentan no sobre los copropietarios que asisten a la asamblea sino sobre la totalidad de los copropietarios del edificio, por lo tanto el quórum deberá coincidir con las mayorías de cada caso o ser superior.

Distintas clases de mayorías.

Participamos de la idea de que las mayorías pueden ser modificadas, pero siempre que las mismas sean agravadas y nunca disminuir su número.

Unanimidad. Se exige para hipotecar el terreno o para decidir sobre toda obra nueva que afecte el inmueble común.

Dos tercios. Es la exigida para modificar el reglamento de copropiedad, pero debemos hacer una distinción al respecto, las cláusulas reglamentarias se modifica con dos tercios, mientras que las estatutarias se requieren unanimidad.

Mayoría absoluta. La exigida para tratar los restantes temas.

Cuarto intermedio

La asamblea puede resolver pasar a un cuarto intermedio. El mismo se define como el lapso que va desde la suspensión de la asamblea hasta su reapertura. Las razones que conducen a adoptar tal decisión van desde la necesidad de consultas técnicas necesarias para resolver un tema, razones de fuerza mayor o la necesidad de contar con documentación que en ese momento se carece.

Acta

Todo consorcio tiene la obligación de llevar un libro de actas, su contenido esta integrado por las distintas actas labradas durante las asambleas.

Un resumen de lo acaecido en la asamblea formará parte del contenido de las actas. Remite el administrador copia a los propietarios de dichas actas, notificando en la misma lo sucedido en esta.

Funciones del presidente

Tiene que abrir la sesión, leer el orden del día, determinar si se logra el quórum, las mayorías, mantener el orden de la sala, dirigir el debate, controlar la votación, cerrar el acto y firmar el acta.

Clases de asamblea extrajudicial

Asamblea preliminar. Determinada en el art. 9 de la Ley 13.512, es aquella que constituye el consorcio, ya que los adquirientes se reúnen para sancionar el reglamento de copropiedad y administración.

Es muy raro que se celebre pues por lo general el constructor o vendedor originario redacta e inscribe el reglamento sin intervención de los copropietarios. Por ello se lo llama a este reglamento pre-constituido.

Asamblea ordinaria. Ordinario significa regularidad, el consorcio como persona jurídica necesita funcionar y por lo tanto debe manifestarse periódicamente. Estas reuniones revisten carácter de obligatorias ya que se trata el estado patrimonial y financiero del consorcio, el balance y la rendición de cuenta del administrador, y es de cumplimiento riguroso anual.

Asamblea extraordinaria. Para que sesione debe ser convocada expresamente, según lo que determine el estatuto del consorcio. Para tratar temas cuya trascendencia no revisten demora.

ASAMBLEA JUDICIAL:

Como hemos comentado, es frecuente que la reunión a la asamblea no se produzca por diversas causas, que sería largo enumerar, y que pueden comprender desde la apatía de los integrantes del consorcio para ocuparse de los problemas de interés común, hasta graves disidencias internas que obstaculizan toda deliberación y más aun cualquier decisión.

La ley 13512 prevé que cuando no fuera posible lograr la mayoría necesaria de propietarios se solicitara al juez que convoque a la reunión que se llevara a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes.

Una primera interpretación literal que podemos observar en la norma, es que indica que el único requisito que exige es la imposibilidad de lograr que se reúna el número mínimo necesario de propietarios para poder deliberar validamente.

La jurisprudencia ha entendido que la convocatoria judicial de la asamblea, prevista por el artículo 10 de la ley, es un remedio subsidiario, ha resuelto que solo resulta procedente cuando se ha agotado todos los medios normales de convocatoria sin haber podido lograr el quórum exigido por la ley o por el reglamento.

Nosotros creemos que esta posibilidad que tienen los copropietarios de acudir al recurso jurisdiccional, debe ser entendida como la última "ratio" ya que lo natural es que las cuestiones que allí se ventilen no excedan del ámbito de la asamblea, provocando rupturas en la relación entre los copropietarios.

Si bien el objetivo de la asamblea judicial es llegar al acuerdo, la función que tiene el juez es la de mediar, posibilitando que los condóminos no deterioren más sus relaciones de convivencia.

Finalizada la asamblea se redacta un acta que no equivale a una sentencia. En todos los casos, el juez debe dictar una resolución para homologar y dar validez y ejecutividad a ese acto; dicha sentencia debe notificarse al copropietario y al administrador.

Realizada la asamblea se puede originar la parte contenciosa de la misma ya sea por vía de apelación de lo resuelto, por vía de nulidad del acto jurídico asambleario o por errores o defectos procesales. Es siempre obligatoria la citación del administrador ya que es su representante legal.

En cuanto legitimación activa son posible de solicitarlo el administrador, el consejo de administración, si lo hubiere, y los copropietarios.

Impugnación de los actos asamblearios:

Un tema algo controvertido es el relacionado con el término para impugnar los actos asamblearios, que eventualmente pudieren estar afectadas de vicios determinantes de su invalidez, sea en la faz constitutiva, como en la deliberatoria o la resolutive.

La doctrina prevaleciente entienden que a falta de disposición específica en la ley de la materia debe estarse al término decenal indicado por el código civil, para la prescripción de las acciones personales por remisión de las leyes análogas, salvo la posibilidad de recurrir a la prescripción de dos años, si al acción se fundare en vicios del consentimiento. (4030 CC)

En un fallo se dio el caso, que la remoción del administrador, que era el fin de la convocatoria judicial de la asamblea, requería según el reglamento de copropiedad, la mayoría de dos tercios de los propietarios. Sin embargo, la sala hace lugar a la revocación del mandato a pesar de

haberse logrado un porcentaje inferior al reglamentado, atendiendo para ello a las circunstancias del caso donde la gestión del administrador aparecía prima facie como inconveniente y peligrosa para los intereses de los administrados, lo cual resulta ajustado a derecho, porque como lo hemos puesto de relieve, en los casos extremos como el de la especie, el órgano jurisdiccional no solo puede, en la instancia suplir la falta de quórum sino también integrar el consentimiento deficiente de la mayoría, para lograr el normal desenvolvimiento de la vida comunitaria.

No coincidimos, con los argumentos de la sala para arribar a esta conclusión, específicamente, cuando afirma apoyándose en alguna doctrina nacional, que la cuestión atinente al plazo para formular impugnaciones a las asambleas celebradas por la vía ordinaria, no debe ceñirse a las disposiciones del código civil, sino a las particularidades del caso concreto, ya que aquella preceptiva no se ajustaría a la finalidad práctica de toda decisión asamblearia.

A nuestro juicio, esta conclusión además de contradecir el sistema de derecho positivo que nos rige, resulta peligrosa, porque admitir la posibilidad de que el juzgador se aparte de la norma jurídica expresa (aunque sea de aplicación analógica) con el argumento de no resultar adecuada a una determinada circunstancia de hecho, supone perjudicar la estabilidad y seguridad jurídica, así como la misma certeza del derecho que se pretende proteger.

Nulidad de la asamblea

La nulidad de la asamblea se configura cuando la decisión adoptada por la misma es contraria al reglamento o a la ley

Puede suceder que en el desenvolvimiento de una asamblea, algunos de sus pasos o incluso la decisión que brote de la misma adolezcan de irregularidades, por no estar de acuerdo con el reglamento o con la ley. Frente a tal circunstancia puede lograrse el amparo jurisdiccional a efecto de declarar la nulidad.

La ley 13.512 carece de una regulación específica, en consecuencia se aplican las normas del código civil relativas a las nulidades de los actos jurídicos.

El pedido de nulidad puede basarse en la falta de competencia de la asamblea para resolver sobre determinada materia, por no mediar convocatoria en legal forma, por sesionarse sin quórum, porque la deliberación no concuerda con lo determinado en el reglamento, cuando la decisión ha violado las mayorías legales o reglamentaria, o alcanzando dichas mayorías la decisión ha sido contraria al reglamento, a la ley o es injusta o arbitraria.

Nosotros pensamos que por los altos intereses que están en juego quien alegue la nulidad debe guardar el más extremo celo a fin de que no se alegue la nulidad por la nulidad misma y debe ser sancionado quien proceda con un obrar temerario.

Legitimación activa:

Para impetrar la acción es necesario no haber votado a favor de la decisión que se cuestiona. El art. 1047 del CC., permite demandar por nulidad absoluta y manifiesta a todos aquellos que tenga un interés y que no la hayan causado.

En principio puede pedirla cualquier propietario o también el administrador, máxime cuando se adopta una decisión que lo perjudique directamente.

Legitimación pasiva:

El sujeto pasivo de la acción de nulidad es el consorcio de propietarios.

El pedido de nulidad procede cuando se trate un interés serio y legítimo, ya que no procede por la nulidad misma.

Es necesario tener en cuenta que las nulidades assemblearias tienen carácter de relativo, por lo cual son susceptibles de confirmación, por lo que carecería de sentido demandar la nulidad de una asamblea si lo resuelto por ella ha sido nuevamente decidido en otra no impugnada.

Nuevas figuras jurídicas enmarcadas en el régimen de propiedad horizontal:

El régimen de propiedad horizontal, puede ser aplicado a otras figuras jurídicas, como mas adelante expondremos, las cuales han surgido debido a la expansión del fenómeno inmobiliario, estas los clubes de campo, barrios cerrados, cementerios privados, los cuales al no tener una regulación específica, son analizados y sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, no siendo la única figura utilizable.

En nuestra realidad actual es necesario que sean tratadas las distintas cuestiones que se presentan en los clubes de campo; ahora y aquí le toca el turno al conflicto tema de la admisión. Y lo abordaremos reconociendo un problema que no podemos soslayar, y que también es observable en los centros humanos, porque si bien la cultura se presenta como un medio de integración en muchos casos oculta también la exclusión social, solapando una ocupación simbólica de la ciudad y un control común en toda organización, sea profesional, social, deportiva, etc. Estos argumentos son razón suficiente para detenernos en el tema, y de la manera mas breve posible, llegar a una conclusión acerca de la admisión de los clubes de campo y exponer de esta manera su naturaleza jurídica.

Según Olive “el club de campo es un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión urbana, limitada en el espacio e integrado por lotes construidos o a construir, independientemente entre si, que cuenta con una entrada común y esta dotado de espacio destinado a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo la vivienda de uso transitorio y debiendo existir entre el área de vivienda y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible”¹⁵

Dentro del abanico de posibilidades que presenta nuestro orden jurídico, la figura a la cual mas se apelo para la regulación de los clubes de campo fue y es la ley 13512, pero en su utilización surgen a menudo inconvenientes de difíciles de solucionar, entre ellos podemos mencionar:

a- "Coproiedad del Terreno donde se asienta el edificio construido".

Art. 2 ley 13.512: " *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 ". Siendo el terreno del edificio sometido a este régimen, necesariamente un bien común mejor dicho el bien común por excelencia- , se torna arduo compleja su aplicación a los Clubes de Campo, en donde*

¹⁵ CLERC, Carlos M. "Derecho Reales e Intelectuales" Tomo 2

los adquirentes pretenden ser propietarios exclusivos de la parcela que ocupan y sobre la cual se halla asentada su casa. Por ello surge la pregunta que no ha tenido respuesta en el sistema actual: ¿qué compra en verdad un adquirente en estos complejos? ¿Adquiere un derecho real sobre esa parcela o simplemente un derecho personal? porque ese espacio destinado a ser construido no constituye una unidad funcional o departamento, como bien lo dice la Ley de Propiedad Horizontal.

b- "Unidades funcionales terminadas" Art. 9 Ley 13.512 *"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 a dos tercios e inscribirse en el Registro (...)"* Art. 4 Dec. Rleg. 18.734/49. *"Para la inscripción del Reglamento de Copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario N° 1 a que se refiere el Art. 29 y un plano del edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designaran (...) se consignarán las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva".*

Este es el punto a nuestro criterio que mas inconvenientes provoca a la hora de aplicar la Ley 13.512 a los complejos en examen, y se debe a la necesidad de Unidades Funcionales todas terminadas, a un edificio ya construido, en aparente contradicción con lo que son los lotes, sin edificación, comercializados en los Clubes de Campo. Se ha dicho

reiteradamente que redactado el Reglamento de Copropiedad y Administración, instrumentado en la respectiva escritura pública e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, produce a partir de ese momento la conversión de la Propiedad Normal en Propiedad Horizontal, resultando esta formalidad indiscutiblemente esencial para el sometimiento al régimen de la ley y sin ella no se podrán inscribir ningún otro título de constitución o transferencia de derechos reales sobre las unidades funcionales.

c- "Unanimidad para las modificaciones y ampliaciones". Art. 5 y 7 Ley 13.512 *"Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio departamento o piso; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes." "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, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios".*

Todas las sucesivas construcciones y/o ampliaciones de viviendas en los Clubes de Campo, implican la necesidad periódica de rectificar y/o presentar nuevos planos, modificar reglamentos, etc., para ello y teniendo en cuenta su dudosa legalidad, los organismos provinciales y los propios reglamentos de copropiedad han ido instrumentando diferentes mecanismos para sortear este obstáculo, previendo una suerte de rectificación automática a través de los organismos de catastro o del registro de la propiedad local, como ocurre en la provincia de Bs. As.;

como también estableciendo en los reglamentos de copropiedad de cada complejo en particular, poderes especiales irrevocables para poder llevar adelante estas modificaciones y posteriormente confeccionar los planos y realizar las rectificaciones necesarias.

d- "Distribución de los gastos comunes". Art. 8 y 9 Ley 13.512. *"Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, (...) las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro (...)"*. "El Reglamento debe proveer obligatoriamente por lo menos a los siguientes puntos :....c-la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes". Según surge de la propia Ley 13.512, los propietarios de las unidades funcionales, tendrán la obligación de soportar los gastos de mantenimiento de los sectores comunes y/o de esparcimiento, en función de la proporción de su unidad con referencia al complejo en su totalidad, y al no poder determinarse o mejor dicho al existir incertidumbre en cuanto a esta determinación, clubes de campo, es que se producen grandes inconvenientes entre los participantes de estas contribuciones.

La particularidad de los derechos reales es que ella solo puede ser creada por ley y que nuestro codificador adopta el sistema romanista de NUMERUS CLAUSUS; pero así como sucedió con el derecho real de superficie forestal, que fue creado por ley del congreso, es menester que dicho cuerpo legislativo adopte una similar postura con relación a dicha figura jurídica en cuestión. Y que, atento al reparto de competencia que establece nuestra querida Constitución Nacional en su art. 75 inc. 12, las

provincias carecen de imperio para dictar normas común o de fondo, toda regulación a fin merece la tacha de inconstitucionalidad por más que sea un paliativo ante la ausencia del referido precepto legal.

Conclusión:

Luego de un profundo trabajo de recopilación y corroboración de material y textos legales respecto al tema, hemos podido extraer aquellos principales aspectos con los cuales se vincula al consorcio y su actividad dentro del instituto de Propiedad Horizontal, los que fueron causa de la realización de este mero trabajo.

Estamos persuadidos de que el presente trabajo debe tener sus correcciones pertinentes; ya que debido a la extensión del tema al que hacemos referencia en este trabajo, no es posible, que el se aborde en su totalidad.

Pudimos divisar que el Código Civil regulo rígidamente el dominio inmobiliario, prohibiendo la división superficiaria y desalentando la continuidad de las copropiedades en procura del crecimiento poblacional descentralizado en un país extenso y despoblado, como era el de la época del codificador, pero hace mas de medio siglo la realidad social del momento caracterizada por la concentración urbana en edificios céntricos de gran porte, condujo a la aceptación legislativa de la Propiedad Horizontal, sustancialmente copropiedad sobre el terreno y propiedad exclusiva sobre unidades construidas, muy poco modificables.

Asimismo es singularmente compleja la problemática de las nuevas urbanizaciones organizadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por ello la idea de organizar el club de campo es que cada miembro se sienta propietario de su casa y de su lote y que tenga sectores de terreno que sean comunes para todos los titulares, y que esta propiedad de un lote o parcela aislada y la participación sobre el terreno destinado a servicios comunes y todas las cosas comunes para los propietarios estén indisolublemente unidas, de manera que no pueda acceder a estas cosas quien no integra la comunidad y a la vez estas no puedan quedar independizadas de los lotes en cualquier momento. La organización de todos estos factores constituye un fenómeno nuevo que

esta pidiendo nuevas soluciones, pero mientras no exista un encuadre legal propio se adapta a los vigentes

Todo lo que hemos expuesto revela que el derecho de admisión en las urbanizaciones residenciales resulta complejo, espinoso y plagado de dificultades, muchas de las cuales son de solución sumamente complicada y opinable que por cierto conspira contra la seguridad jurídica. Es por ello que creemos que en la futura regulación que se sancione al respecto, el problema debiera merecer una atención adecuada, y un debate detallado para arribar a una solución ventajosa.

Centrándonos en el tema de Propiedad Horizontal, y más específicamente, en consorcio, coincidimos con la postura que da Mariani de Vidal en que este es una persona de existencia ideal. Que su origen esta dado por la redacción e inscripción en el registro de la propiedad del reglamento de copropiedad y administración.

Como lo sostiene el fallo Nogueira Seoano José / consorcio de propietarios Tucumán 1639, el carácter determinante de la personalidad esta configurado, por la presencia de una voluntad colectiva comunitaria, que se manifiesta por un poder normativo originado en un órgano deliberativo que funciona conforme a un estatuto y un órgano ejecutivo representado físicamente por el administrador.

Como lo expusimos a lo largo de toda este trabajo, estamos persuadidos de que el consorcio es un sujeto de derecho que encuadra perfectamente en las disposiciones contenidas en el artículo 33 del código civil segundo párrafo apartado dos, ya que tiene capacidad para adquirir y contraer obligaciones de acuerdo al principio de especialidad de las persona jurídicas. Su capacidad tiene como limite aquellas que expresamente impone la ley la finalidad del ente y reglamento de copropiedad y administración.

Como pudimos divisar el consorcio tiene atributos propios de la personalidad, ya que tiene un nombre, un patrimonio constituido por las

expensas comunes, un domicilio real que se encuentra en el edificio donde el mismo esta constituido.

Derivado de su carácter de persona jurídica es que la mayoría de la doctrina ha aceptado tanto la responsabilidad contractual, como extracontractual. El consorcio constituye un centro de imputación de las consecuencias de los hechos y actos que afectan al grupo como tal y no a sus integrantes individualmente.

El consorcio al igual que las personas físicas manifiesta su personalidad por intermedio de actos que son consecuencia de su voluntad.

La voluntad se forma mediante el órgano deliberativo del ente, en este caso esta constituido por la asamblea de copropietarios y cosorcistas. Como persona jurídica que es el consorcio precisa de una persona física con plena capacidad civil para que exteriorice su voluntad a través de sus actos.

La ley 13512 erige a figura del administrador como aquel representante legal y necesario del consorcio.

En base a lo expuesto hacemos nuestro el interrogante que se formula Laje ¿qué más puede pedirse para reconocer que el consorcio es sujeto de derecho con personalidad jurídica?

Consientes de la realidad de nuestra Provincia de La Pampa y como ya lo hemos expuesto en esta conclusión al reconocer el carácter de persona jurídica al consorcio, creemos haber realizado un aporte teórico enriquecedor a nuestro sistema jurídico local; para que las futuras controversias de esta naturaleza cuenten con una herramienta para la resolución de conflictos.

BIBLIOGRAFÍA:

- ❖ Abella Adriana N Mariani de Vidal Deudas de los clubes de Campo, publicado en LA LEY 2007-C,832.
- ❖ Cossari Nelson G Consorcio de Propietarios, Personería Jurídica .Publicado en LA LEY 2005-A, 975.
- ❖ Clerc Carlos M Derechos Reales e intelectuales T II. Editorial Hammurabi BS As 2007.

- ❖ Gabas Alberto Aníbal, Derecho Practico, TOMO I y II Editorial Hamurabi Buenos Aires. 1994.
- ❖ Humphreys, Ethel Rendición de cuentas publicado en LALEY 2009, 707.
- ❖ Leiva Fernandez Luis, Naturaleza Juridica del Proyecto de Copropiedad en la ley de prehorizontalidad Publicado en LA LEY 1984-B,716.
- ❖ Mariani de Vidal Marina Derechos Reales. Tomo II. Editorial zavalía. Buenos Aires 2006

- ❖ Peña Guzmán Derecho Civil Derechos Reales Tomo II Editorial Tipografica Editora Argentina Buenos Aires 1975.
- ❖ Peralta Mariscal, rendicion de cuentas publicado en LA LEY 2010-B, 158.

- ❖ Revista de Derecho Privado y Comunitario, (2002-2) Propiedad Horizontal. Editorial Rubinzal-Culzoni Editores
- ❖ Racciatti, Hernán propiedad Horizontal- Asamblea. Publicado en LA LEY 1995-D,365.
- ❖ Slemenson Hector B. Lo propio y lo comun de la propiedad horizontal publicado en LA LEY 30/08/2004, 3- DJ 2004- 3, 246.