



TRABAJO FINAL DE GRADO

El derecho real de propiedad horizontal. Análisis de la incorporación en el Código Civil y Comercial de la Nación como nuevo derecho real.

Alumno/a: Matias E. Pellegrino.

Profesor/ Tutor: Luis Maria Caballero- Manuel Celedonio Malbran

Carrera: Abogacía.

2018

Agradecimientos

Este trabajo está dedicado a todos aquellos que me acompañaron en cada etapa de mi vida. Como estudiante, a todos los docentes que me brindaron sus conocimientos a lo largo de mi carrera, muchos de los cuales lo hicieron de pura vocación. Como en mis primeros cuatros años de carrera universitaria en la universidad pública.

A mis padres, quienes fueron se esforzaron día día para que nunca me falte nada, apoyándome en todos los desafíos que me fui planteado y sobre todo transmitiendo valores únicos. A quien con seguridad les pertenece este logro, por haberme brindado la posibilidad de educarme y formarme en una carrera de grado.

A mi compañera de vida, mi novia. Con quien seguramente para cuando defienda este trabajo ya estaremos casados. Con ella inicie mis primeros años universitarios, estudiando juntos y compartiendo el gusto por esta hermosa carrera. Quien es mi pilar, mi mano derecha, mi compañera de vida que he elegido para este proyecto de vida juntos que ya iniciamos.

Por último, a todos mis amigos. Con muchos de los cuales comparto la pasión por esta carrera. Pero en especial a uno, que más que amigo fue como un padre y que hoy no me va poder acompañar en este gran momento. Sin dudas fue y será una gran fuente de inspiración en mi vida y estaría muy contento de este logro.

A todos, simplemente. ¡Gracias!

Resumen

La inclusión del derecho real a la propiedad horizontal en la modificación del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación implica un avance manifiesto en su regulación. Aun en dichas instancias en las que se logra superar los sesenta y cinco años de legislación restrictiva al respecto, se mantienen algunas limitaciones y confusiones que parecen no aportar a la normativa adecuada sobre la propiedad horizontal, especialmente en su diferenciación con la figura del condominio. En cuanto a ello, vale analizar el régimen vigente que afecta al consorcio conformado para la nueva incorporación de la propiedad horizontal, ya que resulta insuficiente si se maneja aun el esquema legal previo. Por esta razón el objetivo eje de la investigación será interpretar la figura del consorcio como persona jurídica, las ventajas y desventajas de su reconocimiento en el nuevo Código, al igual que la contrastación de legislaciones acorde al Derecho Comparado como aporte.

Palabras claves: Propiedad horizontal – Consorcio – Código Civil y Comercial Argentino

Abstract

The inclusion of the real right to the horizontal property in the modification of the New Civil and Commercial Code of the Nation implies a manifest advance in its regulation. Even in those instances in which the sixty-five years of restrictive legislation have been overcome, some limitations and confusions remain that do not seem to contribute to the proper regulation of horizontal property, especially in its differentiation from the figure of the condominium. In this regard, it is worth analyzing the current regime that affects the consortium formed for the new incorporation of the horizontal property, since it is insufficient if the previous legal scheme is still managed. For this reason the objective of the research will be to interpret the consortium as a legal person, the advantages and disadvantages of its recognition in the new Code, as well as the comparison of legislation according to the Comparative Law as a contribution.

Keywords: Horizontal property - Consortium - Argentine Civil and Commercial Code

Índice

Introducción	4
Capítulo 1: Definiciones y conceptos generales	
Introducción	6
1. Propiedad horizontal	6
2. Límites a la propiedad	9
3. Figura del consorcio; mandato; sociedad.	10
3.1 Inscripción de consorcio como persona jurídica	15
4. Responsabilidad civil; responsabilidad contractual; responsabilidad extracontractual.	21
5. Personas jurídicas.	23
Conclusión parcial	24
Capítulo 2: Recepción en Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.	
Introducción	26
1. Regulación en ley 13.512; origen.	26
2. Regulación de propiedad horizontal desde la ley 26.994. Comparación con la ley 13.512.	29
Conclusión parcial	51
Capítulo 3: Derecho comparado.	
Introducción	52
1. Regulación en derecho latino americano.	52
2. Regulación en derecho europeo.	55
Conclusión parcial	57
Capítulo 4: Consecuencias de nueva regulación.	
Introducción	58
1. Incorporación de propiedad horizontal como nuevo derecho real.	58
2. Similitud de la administración del consorcio a una sociedad conforme ley 19.550. ..	61
3. Administración de bienes.	62
4. Aspecto y modo registral del consorcio como persona jurídica.	63
Conclusión parcial	64
Conclusiones finales	65
Bibliografía	68

Introducción

La incorporación en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, de la propiedad horizontal como derecho real autónomo, se establece luego de sesenta y cinco años de permanencia de una anterior regulación: la ley 13.512, hoy derogada.

Si bien remite un notorio avance normativa dicha inclusión en el código mencionado, la nueva figura de la propiedad horizontal aún responde al viejo esquema de sanciones y disposiciones desde el cual se estipulaba a la propiedad horizontal en base a la normativa supletoria y subsidiaria del condominio. Entre las condiciones de la propiedad horizontal, su elemento subjetivo se determina por una sola persona, que puede ser jurídica o una persona humana, y, en cuanto a su objeto necesariamente debe ser un objeto inmueble.

En este mismo sentido podemos decir que, cualquier objeto de propiedad horizontal es susceptible de ser condominio, pero no de modo inverso.

Ahora bien, el avance que representa el artículo 2044 del nuevo Código, de semejante manera deja cuestiones confusas en cuanto a lo legal dada la poca claridad con la que se definen o diferencian como figuras separadas a la propiedad horizontal y al condominio.

Uno de los puntos manifiestos de esta dificultad, se encuentra al conceptualizar la unidad funcional en el artículo 2039, cosas y partes necesariamente comunes en el artículo 2041, al decir que son comunes se asimila implícitamente a la figura del condominio. Pero estas, ¿pertenecen al consorcio?. Los artículos 2046, 2048 y 2056 parecen desacreditar esa posibilidad. Ante estas consideraciones por momentos contrapuestas, surgen preguntas que desde lo práctico no poseen resolución clara, si se pretende aplicar el derecho real incluido.

Algunos de estos cuestionamientos responden a posibles demandas por accidentes pertenecientes a la propiedad en sí, o al cobro de beneficios extra por el uso de dicha propiedad, medianera, etc.

De estas observaciones conceptuales, entonces emerge el problema de investigación que refiere a determinar si la incorporación de la propiedad horizontal como derecho real en el nuevo Código Civil resultan adecuadas a la denominación misma del instituto. Cabe considerar que al incorporar a la propiedad horizontal, puede haberse ceñido su regulación a la del condominio, en pos de una clarificación de su naturaleza e implicancias sobre los propietarios, cayendo equívocamente en el error legal de restringir los derechos sobre el inmueble.

Para el debido análisis del derecho real de la propiedad horizontal dentro del CCyCN, será pertinente realizar una revisión documental, de carácter cualitativo, es decir, que mediante la interpretación de las fuentes primarias y secundarias se desarrollará la temática mencionada. Dichas fuentes son las pertinentes al derecho real de la propiedad horizontal, por lo que se indagará en los artículos del nuevo Código Civil y Comercial y en las legislaciones desde el Derecho comparado.

Como guía de la investigación se plantean las siguientes preguntas: ¿Qué diferencia se plantea entre la nueva regulación en el CCyCN con la derogada ley 13.512 respecto al consorcio?, la nueva regulación, ¿importa una mayor responsabilidad a la figura del consorcio incorporándola como persona jurídica? ¿Cómo se regulan hoy los bienes del consorcio? ¿Cómo se configura la organización del consorcio actualmente?.

El análisis propuesto se desarrollará desde las conceptualizaciones básicas sobre los conceptos específicos del tema hasta la interpretación de las ventajas y desventajas de la incorporación de la figura de la propiedad horizontal en el régimen mencionado. Para consignar el contenido de manera apropiada, se determinan los siguientes capítulos de éste trabajo:

Capítulo 1: Definiciones y conceptos generales

Introducción

Éste trabajo expone una temática que vislumbra ciertas confusiones o ambigüedades dentro del marco de la ley, que en orden a regular de manera adecuada se deben precisar: la propiedad horizontal, presenta en la actualidad un reconocimiento legal que no existía anteriormente, por lo que se considera que toda modificación implica un proceso de estudio y revisión para que la normativa sea lo suficientemente clara al respecto.

En consideración de esa necesidad, es pertinente disponer las definiciones fundamentales sobre la figura, ya que de ello luego se desprenderán los análisis sobre las disposiciones referidas a la misma desde lo legislativo.

1. Propiedad horizontal

La conceptualización de propiedad horizontal puede comprenderse básicamente como conformada por cada uno de los pisos de un edificio, o bien de cada uno de los departamentos en caso de que el edificio cuente con un solo piso, debiendo los mismos conectarse con una salida de calle de manera directa o bien a través de un pasillo común.

Esta definición no ha sido expresada con anterioridad en la Ley 13.512, por lo que en dicha regulación se consignaba el derecho al dominio y al condominio, lo cual en sus aspectos más confusos ya habían sido sorteados desde lo doctrinario y jurisprudencial.

Ahora bien, la nueva disposición desde el Código presta la siguiente conceptualización:

es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privadas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece la Ley y el reglamento. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible (art. 2037, C.C.yC.N.).

Necesariamente se colige de ello, que lo que determina una propiedad horizontal es una cosa inmueble, como condición imperativa, lo cual a su vez remite a que entre los propietarios que comparten un espacio, a su vez; mantienen independencia dentro de sus límites. La propiedad entonces, involucra una cantidad de departamentos, los cuales son autónomos entre sí pero los derechos de los consorcistas recaen en la cosa inmueble común. El hecho de que la propiedad horizontal se indique desde la relación independiente-

dependiente, se ve aclarada cuando se especifica que la misma debe responder a una construcción realizada en un mismo bloque, como lo explica Chialvo (2014).

El amparo legal, de ésta manera recae en lo que es compartido por los propietarios de los diferentes departamentos, cuestión que significa comprender cabalmente lo que implica dicho sector construido bajo la noción de unidad funcional:

unidad funcional a los pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino que tengan independencia funcional y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común y que comprende la parte indivisa en el terreno, las partes comunes o indispensables para su seguridad y las unidades complementarias (Chialvo, 2014, p. 140).

Siguiendo ésta conceptualización, los derechos sólo abarcaría lo que se distribuye de manera autónoma en cada departamento, pero a lo explicado ut supra se agrega que la unidad funcional también incluye a cualquier sector complementario común, que se encuentre dentro de tal espacio, como por ejemplo, depósitos o espacios descubiertos como garages y semejantes que no se encuentren demarcados específicamente. La ley considera que estos lugares también conforman la propiedad horizontal y debe responder a lo dispuesto de igual manera.

Dentro de la conformación de éstos espacios, considerando que los mismos deben de alguna manera estar precisados planimétricamente o divididos para determinar igualmente su uso, cada área o cosa, sea propia o común debe acatar ciertos requisitos o conservan características, por lo cual se mencionan:

1) *Cosa o parte común*: acorde a la incorporación en el Código, la determinación de lo común se da según lo que los propietarios deban mantener para seguridad del edificio y los sectores que no sean denominados con una función especial. Es decir que, las unidades sin vida propia (Chialvo, 2014), son entendidas como cosa común a todos los propietarios.

2) *Cosas y partes propias*: en el Código Civil y Comercial, se encuentra expuesto que los propietarios poseen como parte propia a toda la dimensión delimitada por las estructuras que dividen su departamento, aunque se aclara que la reglamentación sobre la propiedad horizontal puede manifestar ciertas particularidades al respecto, siempre y cuando se mantenga la convivencia ordenada respetando dicha disposición.

De ésta manera se puede comprender con mayor precisión la conformación de una propiedad horizontal en el sentido físico, aspecto relevante puesto que a su vez, delimita el derecho de los propietarios y de aquella acción que afecte al consorcio.

Entonces, además de determinar la denominación de la propiedad como unidad funcional, que puede ser autónoma y común, vale indicar a los sujetos involucrados y los derechos que los mismos poseen, al reconocerse como usuarios de estos espacios.

En la disposición de los sujetos que conviven en la propiedad horizontal, se encuentran diferentes funciones en cuanto al rol que ocupan y a los derechos y obligaciones que los afectan, por lo que en ese sentido se encuentran los sujetos usuarios de las unidades o propietarios y los administradores o representante legal de la unidad. Ambas partes pueden igualmente conformar una asamblea para resolver conflictos que emerjan en cuanto a la propiedad.

Con relación a los propietarios, los mismos poseen facultades y obligaciones con respecto a la propiedad horizontal, por lo que primero se puede mencionar que sus facultades, según Chialvo (2014) implican como se indica en el artículo 2045 del CCyCN, la posibilidad de que el propietario determine sin consentimiento de los demás propietarios, las modificaciones o construcciones de derechos sobre la unidad de la que es poseedor. Igualmente cualquier tipo de alteración sobre la unidad funcional influye sobre el espacio común por lo que debe respetar, el propietario que accione sobre el bien, lo que dispone el artículo 2039 del mencionado Código. Precisamente dicho artículo versa:

ARTICULO 2039.-Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Por otra parte, las obligaciones de los propietarios remiten a respetar las reglamentaciones existentes sobre la propiedad horizontal que pueden ser internas y externas, disponer de manera adecuada de la unidad al igual que facilitar su acceso para arreglos, contribuir en los acuerdos que se determinen en asamblea, los cuales pueden significar aportes monetarios para la conservación del lugar y la obligatoria notificación al representante legal sobre cambios que afecten el domicilio dispuesto por la propiedad misma.

Otro de los sujetos involucrados, es el administrador o representante legal: Chialvo (2014) indica que:

Se establece expresamente que el representante legal del Consorcio es el administrador, que lo será en carácter de mandatario, que pueden ser elegidos administradores tanto un propietario como un tercero, sea persona humana o jurídica: art. 2065 C.C.yC.N. Tenemos que recordar aquí, que el art. 148 C.C.yC.N. incorpora al Consorcio como persona jurídica y el art. 2044 C.C.yC.N. menciona al administrador como uno de sus órganos. Esto implica que el administrador podrá representar al Consorcio de propietarios frente a los consorcistas y a los terceros extraños a la comunidad consorcial (p. 155).

El administrador entonces, como órgano del consorcio facilita el intercambio entre los sujetos propietarios y terceros vinculados en alguna acción en relación a la propiedad horizontal, siendo integrantes de la misma o ajenos a ella. La forma en la que puede representar a los propietarios, puede ser voluntaria por el sólo hecho de que se genere un acto jurídico, legal si es que su designación es acorde a reglamento o bien orgánica, como en éste caso; cuando se reconoce una persona jurídica (Chialvo, 2014).

2. Límites a la propiedad

La propiedad horizontal encierra igualmente, en su incorporación ciertas limitaciones o alcances, al igual que los sujetos involucrados en la misma, por lo que son restrictivos algunos criterios asociados a dicha persona jurídica.

Las limitaciones a la propiedad horizontal en su aspecto funcional, responden al uso que se genera de ella, por lo que se consigna que en la misma no deben realizarse tareas que trasgredan lo adecuado para las partes propias y las partes comunes de la unidad.

Está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal; b) perturbar la tranquilidad de los vecinos de cualquier manera que exceda la normal tolerancia; c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio; d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales: art. 2047 C.C.yC.N. El antecedente legal de este artículo es el art. 6 de la ley 13.512 que juntamente con el art. 15 habilita la vía judicial en caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, trámite que debe seguirse por el procedimiento más corto que establezca la normativa procesal de la jurisdicción correspondiente.

El nuevo Código prescribe que los legitimados activos para iniciar la acción en caso de incumplimiento son: a) el consorcio de copropietarios, ahora persona jurídica, por lo que no puede actuar más que a través de su representante legal que es el administrador del edificio y b) El propietario que invoca un perjuicio directo. Art. 2069 C.C.yC.N., en tanto los legitimados pasivos son a) el propietario del derecho real o b) el ocupante

3. Figura del consorcio; mandato; sociedad.

El consorcio como figura es reconocido en el artículo 2044 del CCyCN. A razones de aclarar de forma básica su definición podemos conceptualizar al consorcio como el conjunto de propietarios de las unidades funcionales, por lo que el consorcio se establece a un solo lugar o domicilio. Dicho artículo expresa:

ARTICULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.

Acorde en lo establecido por ésta disposición se comprende que el consorcio sólo existe mientras se reconozca la unidad como propiedad horizontal y cualquier modificación en esa disposición del inmueble afecta al consorcio de igual manera.

Ahora bien, como se indicaba previamente el consorcio es dirigido u organizado por un administrador quien posee ciertas obligaciones en torno al consorcio y a las asambleas que se celebran para resolver conflictivas o proponer cuestiones que afectan a los copropietarios (denominados propietarios, aunque compartan una unidad funcional).

Para profundizar sobre ese rol, se menciona que el administrador es un representante legal, rol que pueden ejercer las siguientes personas:

- 1) Copropietario honorario: según Ghersi (2015)

Si se tratare de un consorcista / copropietario o un conjunto de ellos y lo realizan honorariamente, serán regulados por las disposiciones de este título y las del mandato, como contrato gratuito (3).

Si bien esta relación la encuadramos de esta forma, entendemos que en cuanto a las obligaciones emergentes hacia el consorcio son las mismas que las de los administradores que lo ejercen en forma onerosa, que enunciaremos seguidamente (4) (s.p.).

- 2) Copropietarios o terceros onerosamente: Ghersi (2015) agrega que:

Si se tratare de un copropietario o un conjunto y lo realizan onerosamente, no habría diferencia con terceros (un tercero: persona humana o jurídica), en cuyo caso sostenemos que se le aplica la Ley 26.361 de Derechos del Consumidor, por tratarse de un servicio y no estar excluido por el art. 2 de la citada ley (s.p.).

Estas especificidades son relevantes puesto que, si el copropietario administrador del consorcio resulta ser un profesional, ello no implica que es un ejercicio de su profesión concretamente, aunque su actividad se asocie a las tareas que realiza como representante legal de la unidad funcional. Es por ello, además que se dispone un reglamento en donde se precisan las formalidades para establecer asambleas, las exposiciones de reclamos y demás circunstancias que impliquen el accionar del administrador.

Teniendo en cuenta que la función del mismo se hace evidente en torno a la celebración de las reuniones o asambleas donde se exponen problemáticas de la propiedad horizontal, el administrador posee un vínculo especial con tales encuentros. Ghersi (2015) consigna al respecto que las reuniones de los copropietarios de la propiedad horizontal se llevan a cabo para discutir cuestiones reglamentarias, nombramientos o problemáticas específicas de la unidad.

El administrador, es quien regula o aclara los puntos del reglamento en caso de que los reclamos se vinculen al mismo, o bien se expresa para considerar determinaciones referidas al personal del consorcio, si es que su función no permite que decida independientemente de los demás copropietarios. De ésta manera el autor explica que:

ante la omisión o en contradicción con el administrador, un número determinado de consorcistas (representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas) decide someter cuestiones a la asamblea (remoción del administrador o pedido de explicaciones) y la reparación de los daños (13) (Ghersi, 2015, s.p.).

Como función extra del administrador, los informes de las asambleas también recaen como una obligación, por lo que el mismo deberá archivar actas de las asambleas llevadas a cabo como documentación de la propiedad horizontal, a manera de control de lo decidido.

Entonces, se puede establecer por lo indicado ut supra, que existe precisiones sobre el mandato de la administración o representación legal de quien sea intermediario entre los intereses de los copropietarios.

El administrador representa a los propietarios de la propiedad horizontal, acorde al artículo 9° inciso a de la ley 13.512. Como lo estipula dicho artículo, las actividades administrativas pueden realizarse por un integrante del consorcio o un tercero, de igual manera el administrador posee un carácter de mandatario, y tiene facultad de organizar y supervisar los elementos que son tanto comunes como individuales y que conformen la propiedad horizontal. A su vez, para administrar las cosas de las unidades, puede realizar tareas de recaudación y empleo de fondos, por ello, se considera que la actividad del administrador responde a la del mandato, como se indica en el artículo 1869 y siguientes del Código Civil anterior.

Todas las tareas del administrador debían estar registradas y acordadas, al igual que la persona que iba a desempeñarlas, mediante asamblea en donde se ratificaba su existencia. Esta obligatoriedad, daba reconocimiento legal a la figura del administrador, como lo dispone el artículo 2066 del Código Civil y Comercial, aunque también expone que la primera asamblea debe realizarse dentro de los 90 días de cumplidos los dos años del reglamento.

Lo que se comprende de esta normativa, con respecto al administrador, es que sus tareas están circunscriptas en esencia, a la existencia de las asambleas. Por ende, la remoción del administrador debe respetar la decisión de la asamblea.

En cuanto a la remoción, la misma puede justificarse por cualquier trasgresión que realice el administrador en su actividad representativa. Estas faltas pueden ser por negligencia, mal desempeño administrativo entre otras conductas que justifiquen el rechazo de la administración.

Una vez que el período de administración del primer administrador haya concluido, sea por remoción o por no renovación de su elección por asamblea, se puede designar nuevamente un representante.

Quiroga (2016) destaca que:

Si partimos de la base que el primer administrador es el que figura en el Reglamento de propiedad horizontal, que debe ser instrumentado por escritura pública, aún cuando se diga expresamente en el art. 2065 CCyCN que su sustitución no implica una modificación del reglamento, queda pendiente si es o no necesaria la escritura pública para este caso. Este tema ya había sido motivo de debate en el régimen anterior y tiene repercusiones en cuanto a la oponibilidad frente a terceros, como en el terreno procesal para acreditar personería. De acuerdo al art. 2067 inc. m) ejerce la representación en ámbitos administrativos y judiciales del consorcio de propietarios (p. 3).

Ahora bien, sobre este registro del administrador, cabe considerar ciertas cuestiones particulares, ya que acorde a diferentes interpretaciones, se establece que la designación del

administrador debe realizarse mediante escritura pública, mientras que otras miradas indican que dicha inscripción no sería necesaria.

Igualmente, el artículo 2038 del código, dispone que el reglamento de la propiedad horizontal se redacte por escritura pública, y que el mismo debe registrarse en el Registro de la Propiedad Inmueble. En este sentido es importante destacar, que cuando es sustituido un administrador, este cambio no se indica en el reglamento, por lo que podría resultar innecesaria la inscripción por escritura pública, y solamente podría realizarse en las formas expuestas en el artículo 310 de dicho código.

Como otra característica de la figura del administrador, Quiroga (2016) agrega que:

Aunque lo establecía claramente la ley, es bueno recordar que el administrador era, en la LPH, el encargado de designar, controlar, en su caso sancionar, y despedir al personal que trabajare en relación de dependencia. La remuneración generalmente surge de convenios colectivos, pero en caso de no celebrarse estos, era facultad del administrador establecer (p. 5).

El administrador entonces, funciona como una gerente de la propiedad horizontal y como tal sus acciones deben ser consabidas por los consorcistas, por lo que se estipula que a cualquier acción dolosa de su parte, le corresponde una sanción.

Principalmente, el consorcio debe tomar conocimiento de la recaudación del administrador, esto es, de las expensas ordinarias y extraordinarias, los fondos y las inversiones, lo cual implica una actividad de rendimiento. En este sentido, la administración trabaja como si el consorcio fuese un negocio, que debe funcionar y controlarse según las disposiciones de la norma.

En este caso, el artículo 859 del código, explica que la rendición de cuentas que realiza el administrador, debe ser descriptiva, comprobada (de ingresos y egresos y verificada con los libros del rendimiento).

En caso de que el administrador retenga esos fondos, parcial o totalmente, se debe iniciar el reclamo de dicha devolución.

Finalmente, cuando se hayan comprobado las cuentas y las retenciones del administrador, si el mismo desarrolla un mal desempeño o comete un dolo al consorcio, se resuelve aprobar mediante asamblea las devoluciones de la siguiente manera (artículo 864):

a) su saldo debe ser pagado en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de diez días; b) el obligado a rendirlas debe devolver al interesado los títulos y documentos que le hayan sido entregados, excepto las instrucciones de carácter personal (Quiroga, 2016, p.9).

En cuanto al mandato, el mismo se determina también por reglamento, y en él se disponen las funciones y pertinencias de la figura del administrador como se lo ha expuesto en líneas anteriores. El representante de los copropietarios es considerado un mandatario legal, por lo que se establece que le corresponde supeditarse a lo que se disponga en las normas del mandato, que se distinguen en el artículo 1869 del Código Civil, el cual postula que:

Art. 1.869. El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.

Art. 1.870. Las disposiciones de este título son aplicables:

1° A las representaciones necesarias, y a las representaciones de los que por su oficio público deben representar determinadas clases de personas, o determinadas clases de bienes, en todo lo que no se oponga a las leyes especiales sobre ellas;

2° A las representaciones de las corporaciones y de los establecimientos de utilidad pública;

3° A las representaciones por administraciones o liquidaciones de sociedades, en los casos que así se determine en este código y en el Código de Comercio;

4° A las representaciones por personas dependientes, como los hijos de familia en relación a sus padres, el sirviente en relación a su patrón, el aprendiz en relación a su maestro, el militar en relación a su superior, las cuales serán juzgadas por las disposiciones de este título, cuando no supusiesen necesariamente un contrato entre el representante y el representado;

5° A las representaciones por gestores officiosos;

6° A las procuraciones judiciales en todo lo que no se opongan a las disposiciones del Código de procedimientos;

7° A las representaciones por albaceas testamentarios o dativos.

Art. 1.871. El mandato puede ser gratuito y oneroso. Presúmese que es gratuito, cuando no se hubiere convenido que el mandatario perciba una retribución por sus trabajos. Presúmese que es oneroso cuando consista en atribuciones o funciones conferidas por la ley al mandatario, y cuando consista en los trabajos propios de la profesión lucrativa del mandatario, o de su modo de vivir.

Lo dispuesto en el art. 1871, responden a las características mencionadas previamente sobre el administrador de la propiedad horizontal. En los artículos subsiguientes de dicho código se expresan las peculiaridades del mandato en sí mismo, como por ejemplo, la forma en la que se puede expresar, pudiendo ser tácito o escrito, general o especial, su aceptación puede darse entre presentes o en ausencia de integrantes de la asamblea, se conforma por los

actos administrativos inequívocamente de forma general, mientras que se necesita un poder específico para que mediante mandato se determine por ejemplo, una sociedad.

El consorcio de la propiedad horizontal puede ser considerado como una sociedad anónima, tal formación implica mayores responsabilidades que las que se comprendían previa modificación del CCyCN. Desde los cambios vertidos en la normativa en 2015, se tiene en cuenta que en tanto sociedad, el consorcio debe controlar todos los aspectos económicos y relativos a finanzas, como lo hace una sociedad anónima por lo que ante ineficacia o inadecuada actividad por parte del consejo conformado por los copropietarios, el mismo puede ser demandado (Irigoyen, 2015). Esas facultades, entonces, producen un cambio en la autoridad del administrador quien, pierde capacidades representacionales frente al resto de copropietarios.

3.1 Inscripción de consorcio como persona jurídica.

El proceso de inscripción de persona jurídica del consorcio, se realiza mediante una gestión en la página web de la AFIP. Esta consignación se determina en el manual del organismo, en donde se precisa que todos los organismos que se encuentre en Buenos Aires, pueden realizar el trámite mediante el formulario 420/J, o mediante el formulario 186, que se encuentra regulado por la Resolución General No 2325/07.

Por su parte, los organismos que deban inscribirse y se encuentren en otra provincia, podrán realizar el proceso únicamente mediante su inscripción virtual en dicha página, a través del formulario 420/J.

Para generar dichos formularios, los requisitos serán varios: la instalación del programa que permite descargar el formulario (SIAP), y la clave fiscal generada para ingresar a los servicios de inscripción.

A continuación se expone el cuadro explicativo del formato de la inscripción y las regulaciones o reglamentos que amparan acorde al tipo de sociedad inscripto.

Cuadro 1. Circuito de solicitud de Inscripción de persona jurídica.

CIRCUITO PARA LA SOLICITUD DE INSCRIPCION

1º El recurrente/remitente debe ingresar en el SIAP su número de CUIT y datos personales. Ingresar en el aplicativo “Módulo de Inscripción de Personas Jurídicas”.

2º Completar los siguientes datos de la sociedad: • Datos identificatorios: denominación social y otros datos y domicilio legal • Integrantes: autoridades y socios • Datos comerciales: datos de interés fiscal, actividades y domicilio fiscal

3º Generar el archivo para la transferencia electrónica de datos accediendo al ícono del diskette.

4º Imprimir el formulario de declaración jurada F. 420/J por duplicado accediendo al ícono de la impresora.

5º El recurrente Ingresar debe ingresar con su número de CUIT y clave fiscal a la página web de la AFIP, www.afip.gov.ar a la opción “Presentación de declaraciones juradas y pagos”.

6º Completar el compromiso de “veracidad” de los datos.

7º En la pantalla de “Presentación de declaraciones Juradas y Pagos” al presionar el botón “Examinar” debe buscar el archivo que contiene la declaración jurada generada con el aplicativo “Módulo de inscripción de Personas Jurídicas”.

8º Obtenido el archivo presionar el botón “Aceptar” para presentar la declaración jurada.

9º Imprimir 2 copias del acuse de recibo que contiene el número verificador y el de transacción.

10º Consultar el estado del trámite accediendo a la “e – Ventanilla” de la página web de la AFIP www.afip.gov.ar con el CUIT y la clave fiscal del recurrente.

11° El estado del trámite puede ser “Aprobado” o “Rechazado”, la consulta se efectúa con el número de transacción que surge del acuse de recibo.

- Trámite rechazado: Descargar el archivo con el detalle de los errores. Una vez subsanados los errores, se debe comenzar con el proceso nuevamente desde el punto 1°.

El sistema efectúa las siguientes verificaciones a los efectos de determinar los trámites rechazados:

- Verificación del CUIL y CDI de cada uno de los integrantes que no están obligados a tener
- Verifica que la CUIT de los siguientes tipos de integrantes: Director de Sociedad Anónima socios, gerentes de sociedades de responsabilidad limitada, socios de sociedades colectivas, socios de sociedades de hecho, socios de sociedades de capital e industria socios de cooperativa, fiduciante, y administrador fiduciario de los fideicomisos y fideicomisos financieros, presidente del consejo de administración de cooperativas efectoras, (personas físicas o jurídicas), sea válida, activa, y esté registrada en el padrón de la AFIP.

En el caso que la CUIT posea algún error el integrante deberá presentarse en la dependencia de la AFIP en donde se encuentra inscripto a los efectos de subsanar la situación.

- Verificación de la correspondencia de nombre, apellido y denominación social respecto de Padrón Único de Contribuyentes.

En el caso que haya diferencias se deberá modificar los datos ingresados en el aplicativo o rectificar la información registrada en el Padrón Único de Contribuyentes según corresponda, presentándose en la dependencia de la AFIP en donde se encuentra inscripto, con el Documento del integrante.

- Verificación del estado del domicilio fiscal de los integrantes societarios, el cual no puede ser “inexistente/desconocido”.

En el caso que el domicilio de alguno de los integrantes esté marcado como “inexistente o desconocido” en el Padrón Único de Contribuyentes e mismo deberá concurrir a la dependencia de la AFIP en la cual se encuentra inscripto con el objeto de ratificar o rectificar el domicilio fiscal declarado. A tales efectos deberá completar el F. 460/F debiendo acompañar como mínimo 2 (dos) constancias de domicilio fiscal.

- Verifica si ya existe una inscripción para esa sociedad. En el caso que ya exista una sociedad con la misma razón social se deberá elegir una razón social nueva.

- Trámite aprobado: En el caso que el trámite no registre errores, el titular o la persona debidamente autorizada con formulario 3283 deberá concurrir en el plazo de 30 días a la Agencia de la AFIP que le corresponde según el domicilio fiscal de la sociedad, munido de

los elementos que a continuación se detallan: * Formulario 420/J, * Acuse de recibo de la presentación de la declaración jurada, * Comprobante de aprobación del trámite.

La documentación respaldatoria que a continuación se detalla según el tipo societario:

- Sociedades constituidas regularmente: Fotocopia del estatuto o contrato social y, en su caso, del acta de directorio o del instrumento emanado del órgano máximo de la sociedad donde se fije el domicilio legal y, de corresponder, fotocopia de la constancia de inscripción ante los respectivos órganos de contralor.
- Sociedades en formación: Fotocopia del estatuto o contrato social y, en su caso, del acta del directorio o del instrumento emanado del órgano máximo de la sociedad, donde se fije el domicilio legal. Fotocopia del documento de identidad de todos los responsables de la sociedad (directores o consejeros y fundadores, según documentación de constitución) Constancia de inicio del trámite de inscripción ante el registro correspondiente.

No podrán inscribirse como sociedades en formación las uniones transitorias de empresas. • Sociedades no constituidas regularmente y sociedades de hecho: De corresponder fotocopia del estatuto o contrato social y, en su caso, del acta del directorio o de instrumento emanado del órgano máximo de la sociedad donde se fije el domicilio legal Fotocopia del documento de identidad de todos los socios.

- Fideicomisos: • Fideicomiso no financiero: Fotocopia del contrato de fideicomiso. Según sea el fiduciario persona física o jurídica, deberá acompañarse también: a) Personas de existencia visible: 1. Argentinos nativos o naturalizados y extranjeros: fotocopia del documento nacional de identidad, libreta cívica o libreta de enrolamiento. 2. Extranjeros que no posean documento nacional de identidad: fotocopia de la cédula de identidad, o del certificado o comprobante que acredite el número de expediente asignado por la Dirección Nacional de Migraciones, donde conste el carácter de su residencia.

El otorgamiento de la Clave Unica de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) a los extranjeros está sujeto a las condiciones de la Resolución General N° 3.890 (DGI). 3. Directores de sociedades anónimas no residentes en el país, que no posean la documentación indicada precedentemente: - Fotocopia de pasaporte. Estos sujetos solicitarán su inscripción en la dependencia cuya jurisdicción comprenda al domicilio fiscal de la sociedad en la que ejerce la función de director. Las personas indicadas en los precedentes puntos 1. y 2. deberán, cuando ejerzan las actividades indicadas en la Tabla II del Anexo de esta resolución general, acompañar además de los elementos previstos en dichos puntos: - Fotocopia de la constancia de la matriculación respectiva, o - fotocopia del título habilitante, en el supuesto de no requerir matriculación el ejercicio de la profesión.

Quedan exceptuados de esta exigencia aquellos responsables que ya hubieran presentado dichos elementos con anterioridad, y mientras el juez administrativo no los requiera expresamente. Nota, en carácter de declaración jurada en la cual el fiduciario identifique al fideicomiso. Asimismo, en caso de que dicho fideicomiso haya sido constituido por testamento, se indicará el número de expediente y juzgado ante el cual se tramita la sucesión respectiva. La firma del responsable deberá ir precedida de la fórmula dispuesta en el artículo 28 del Decreto N° 1.397, de fecha 12 de junio de 1979, y sus modificaciones, Reglamentario de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

- Fideicomiso financiero: Documentación que corresponda, según lo indicado en el punto anterior. El número de expediente mediante el cual el fiduciario haya tramitado, de corresponder, la autorización en el Organismo de Contralor respectivo, para la emisión de certificados de participación y/o títulos de deuda, deberá consignarse en el aplicativo en la 6 Fecha de última modificación: 09/10/2008 MANUAL DEL USUARIO DE INSCRIPCION DE PERSONAS JURIDICAS EN LA AFIP opción "Denominación social y otros datos – datos de inscripción de la persona jurídica – N° de sociedad" . Fotocopia de la respectiva Resolución de alcance particular, emitida por el aludido Organismo, por la cual se autoriza la emisión de los mencionados certificados y/o títulos, y se aprueba el fideicomiso.
- Fondos Comunes de Inversión: Fotocopia del "Reglamento de Gestión" en vigor y de la constancia que acredite su inscripción en el Registro Público de Comercio. Fotocopia de la Resolución de alcance particular, en virtud de la cual la Comisión Nacional de Valores haya autorizado a la Sociedad Gerente y a la Sociedad Depositaria para actuar en tal carácter, y haya aprobado el "Reglamento de Gestión" del fondo común de inversión.
- Consorcios de la Ley N° 13.512: Fotocopia del reglamento de copropiedad y su inscripción en el registro correspondiente.

- DOCUMENTACIÓN RESPALDATORIA PARA SOLICITAR LA CLAVE FISCAL DEL REPRESENTANTE LEGAL O DEL ADMINISTRADOR DE RELACIONES SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL ART. 1 DE LA RESOLUCION GENERAL 2288/07: Las personas jurídicas -excepto las de carácter público y las entidades dependientes de las matrices indicadas en los párrafos cuarto y último, respectivamente-, a los fines de utilizar y/o interactuar con los servicios informáticos habilitados, deberán hacerlo a través de la "Clave Fiscal" de su representante legal, quien quedará habilitado para ello a partir de la presentación de la documentación que acredite tal carácter. Cuando la representación legal sea plural, se deberá designar a uno de los representantes legales a efectos que utilice y/o interactúe con los servicios habilitados. A tales fines se presentará una nota conforme al modelo contenido en el

Anexo IV, con la firma certificada por escribano, entidad bancaria, juez de paz o autoridad policial, observando lo previsto en la Resolución General N° 1.128. Las personas físicas que de acuerdo con el art. 35 del Código Civil ejerzan la representación legal o estatutarias de las personas jurídicas de carácter público indicadas en el art. 33 del mismo, asumirán la función de Administrador de Relaciones. Dicha función sólo podrá ser delegada por acto administrativo expreso, estableciendo cual será el cargo del área de estructura de su organización que tendrá ese rol. Lo dispuesto en los párrafos precedentes resulta de aplicación a las sociedades de hecho, asociaciones o entidades de cualquier tipo. La persona que desempeñe el cargo de la citada unidad de estructura deberá tener Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) o Código Único de Identificación Laboral (C.U.I.L.) y "Clave Fiscal" con nivel de seguridad 3. De no poseer "Clave Fiscal" deberá concurrir a la dependencia de la AFIP a los fines de su obtención. Una vez cumplidos tales requisitos, deberá presentarse en este Organismo el original o copia auténtica de la siguiente documentación: • Acto administrativo expreso por el cual ha quedado establecido el cargo de la unidad de estructura como Administrador de Relaciones. • Acto administrativo expreso del nombramiento de la persona física como titular del cargo respectivo. En cada oportunidad que se efectúen cambios en la titularidad de las jefaturas designadas como Administrador de Relaciones, será responsabilidad del representante legal o estatutario de la persona jurídica de carácter público dar cumplimiento a lo establecido en este artículo. Igual procedimiento de delegación deberán observar las entidades matrices, cuyas organizaciones dependientes se encuentren alcanzadas por lo dispuesto en la Resolución General N° 3.843 (DGI) y su modificación".

- DOMICILIO FISCAL: En todos los supuestos contemplados en los incisos precedentes, además de los recaudos propios que para cada caso se establecen, deberá acreditarse la existencia y veracidad del domicilio fiscal denunciado, acompañando como mínimo DOS (2) de las siguientes constancias: 1.Certificado de domicilio expedido por autoridad policial. 2.Acta de constatación notarial. 3.Fotocopia de alguna factura de servicio público a nombre del contribuyente o responsable. 4.Fotocopia del título de propiedad o contrato de alquiler o de "leasing", del inmueble cuyo domicilio se denuncia. 5.Fotocopia del extracto de cuenta bancaria o del resumen de tarjeta de crédito, cuando el solicitante sea el titular de tales servicios. 6.Fotocopia de la habilitación municipal o autorización municipal equivalente, cuando la actividad del solicitante se ejecute en inmuebles que requieran de la misma.

- DOCUMENTACION: En todos los casos deberán exhibirse los originales de la documentación respaldatoria detallada en los puntos precedentes.

• FOTOCOPIAS: En caso de acompañarse fotocopias de la documentación, éstas deberán ser claras y legibles y estar suscriptas por el responsable que realice el trámite respectivo y certificadas por escribano público, entidad bancaria, juez de paz o autoridad policial. Las fotocopias de actos registrados en libros sociales deberán contener indicación de la denominación de la persona jurídica, libro, tomo y folio en las que se encuentran asentados, y datos sobre la rúbrica -autoridad que la otorgó y fecha de la misma-. La documentación respaldatoria a la que se hace referencia en el presente manual podrá ser presentada por terceras personas a cuyo efecto deberán estar debidamente autorizadas a través de formulario N° 3283 suscripto por el responsable que solicite la inscripción y con su firma certificada por escribano público juez de paz, entidad bancaria o funcionario de la dependencia de la AFIP en la que se realiza la presentación, en cuyo caso este actuará como autoridad certificante.

12° Una vez verificados los elementos aportados y en el caso que los mismos sean correctos y completos, el funcionario de la dependencia de la AFIP procederá a otorgar: • Otorgar el número de Clave de Identificación Tributaria C.U.I.T a la sociedad. • Relacionar la clave fiscal del Representante legal con el CUIT de la sociedad.

13° El representante legal ingresará a la página web de la AFIP www.afip.gov.ar con su número de CUIT y clave fiscal y en la opción “Administrador de relaciones de clave fiscal” dará de alta e servicio de “Padrón Único de Contribuyentes” para la sociedad. 14° Luego deberá solicitar el alta en los Impuestos y/ o Regímenes correspondientes.

Fuente: AFIP --- 2008.

4. Responsabilidad civil; responsabilidad contractual; responsabilidad extracontractual.

En cuanto a la responsabilidad civil del consorcio, el nuevo código, expone que el administrador ya no sólo debe garantizar el contrato de un seguro por incendio, por ejemplo, sino que debe incluir la responsabilidad civil y otros riesgos de prácticas, lo cual se aclara en el artículo 2067 de dicha normativa.

Vale recordar que la responsabilidad civil supone la obligatoriedad de responder ante daño producido por una inobservancia de las regulaciones, siendo en éste caso, una inadecuada acción que transgrede el reglamento del consorcio.

Entre los daños que pueden ocasionarse los mismos responde en general a cuestiones de moras o deudas referidas a las expensas, o bien a abusos en el cobro de las mismas, lo cual resulta en una sanción de remoción del administrador que incumpla el reglamento consensuado.

En este sentido, la responsabilidad contractual, es aquella determinada por la obligatoriedad del reglamento explicitado por los copropietarios, y ante cualquier daño, como en el caso de malas condiciones de los accesos de la unidad funcional; Del Viso (1999) aclara que:

Existe un deber de seguridad del consorcio respecto de los usuarios, que garantice la indemnidad de las personas y los bienes que en él se transportan; o sea el consorcio como guardián asume la responsabilidad que le es inherente, y ante una situación adversa tiene la obligación de detectarla, detener y prohibir el acceso hasta que sea subsanada (p. 1).

La responsabilidad extracontractual, por su parte, indica que el resarcimiento del daño ocasionado debe ser integral, esto quiere decir que quien comete el ilícito debe una totalidad, aunque su compensación puede no responder totalmente de forma material al tercero vulnerado.

En el marco de estas cuestiones, cabe cuestionar cuál es la responsabilidad asociada al consorcio, puesto que antes que esto se encuentran los derechos y bienes de los consorcistas. De acuerdo a este cuestionamiento, existen tres teorías generales que disponen tres tipos de responsabilidades en cuanto a su extensión, como lo indica Podestá (2007):

1) Teoría que niega al consorcio como personalidad jurídica y, en tanto niega la responsabilidad del mismo: estas postulaciones se basan en la noción de que el administrador es un representante de los copropietarios y no del consorcio, además de que “todos los gastos (...) debe(n) ser solventada(dos) con el patrimonio individual de cada consorcista (...)” (pp. 60-61).

2) Teoría que reconoce la personalidad jurídica amplia y, la responsabilidad del consorcio: acorde a Curutchet (citado por Podestá, 1999):

3) (...) Hay una voluntad común de los condóminos en la cual cada uno de ellos delega la facultad de tomar decisiones importantes que lo afectan en su derecho de disponer de lo que es suyo. Es así que la mayoría puede decidir sobre innovaciones a realizarse en el edificio para obtener mayor renta o sobre su demolición (...), o sobre su reconstrucción en caso de destrucción parcial (...) u obligar a cada propietario a contribuir a la misma o vender su departamento (pp. 62-63).

4) Teoría que acepta la personalidad jurídica restringida del consorcio y su responsabilidad: por su parte Laje (s.f.) precisa que dicha restricción se basa en que “el consorcio no es una persona jurídica en los términos de los arts.

33 y ss. del Cód. Civil, eso es indudable. Pero constituye, no obstante ello, un sujeto de derecho distinto de los propietarios de unidades que lo integran” (p. 64). De esta consideración se comprende las restrictivas responsabilidades que se le asignan al consorcio en algunas cuestiones.

5. Personas jurídicas.

En relación a lo que se indicó anteriormente, se puede distinguir que las suposiciones sobre la personalidad jurídica del consorcio responde a las perspectivas doctrinarias que cada autor tenga en cuenta, pero para acortar distancias conceptuales, en éste trabajo se dispone que el consorcio es una persona jurídica con particularidades obligaciones, lo cual está sostenido en que “el Código unificado prevé en el Libro Primero: De la Parte General, Título II: De la Persona Jurídica, Capítulo 1: Parte General, Sección 1ª, en el artículo 148, que son personas jurídicas privadas “h) el consorcio de propiedad horizontal” (Rodríguez Acquarone, 2015, s.p.).

Ante esta precisión se define que el consorcio como persona jurídica está conformado, como se indicaba previamente, por el conjunto de copropietarios de las unidades funcionales, lo que a su vez, predeterminaba que su constitución debía tener sustento físico en un inmueble, o estar asociado a un inmueble en particular, sometiendo al mismo a una normativa en conjunto.

Lo dicho, se establece en el artículo 2075, el cual reza:

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Según Rodríguez Acquarone (2015), debido a que el consorcio es una persona jurídica, es aplicable al mismo las normas de los conjuntos inmobiliarios, esto es las normas del derecho real de propiedad horizontal.

Conclusión parcial

En éste primer capítulo, se definió la figura de la propiedad horizontal y las nociones asociadas al consorcio, asamblea y a la personalidad jurídica.

A manera de explicación breve sobre el desarrollo vertido se destacan los siguientes puntos clave del contenido:

- 1) Lo que determina una propiedad horizontal es una cosa inmueble, como condición imperativa, lo cual a su vez remite a que entre los propietarios que comparten un espacio, a su vez; mantienen independencia dentro de sus límites. Por esta razón los copropietarios, comparten partes comunes, o de la cosa común, pero también poseen derechos sobre la cosa propia. Ello conlleva, a indicar según un reglamento de cada unidad funcional, lo que es considerado cosa propia y cosa común para el entendimiento de la función que cada copropietario pueda darle a los espacios.
- 2) En cuanto a los derechos del propietario, éste puede determinar sin consentimiento de los demás propietarios, las modificaciones o construcciones de derechos sobre la unidad de la que es poseedor. Igualmente cualquier tipo de alteración sobre la unidad funcional influye sobre el espacio común. Acorde a artículos vertidos en el Código Civil y Comercial que incorpora la figura de la propiedad horizontal, se deben respetar de semejante manera los derechos individuales y las obligaciones de cada copropietario, por lo cual se hace imperativa la conformación de un consorcio.
- 3) El consorcio es un resultado del conjunto de copropietarios, que es como organismo, administrado o representado legalmente por un administrador, que puede ser copropietario de manera onerosa o no. Las diferentes funciones de este sujeto recaen sobre la economía y finanzas de la unidad funcional, al igual que la organización, control y responsabilidad de tal consorcio, ya que es considerado una persona jurídica.
- 4) Cuando se indica que el consorcio es una persona jurídica, ello implica que se encuentra amparado ante delitos que vulneren sus derechos, pero a su vez, debe responder por daños que haya ocasionado, sea a copropietarios o a cualquier empleado que esté en asociación a la unidad funcional. Ello, se precisa en la responsabilidad civil, contractual y extracontractual del consorcio. Es punto de debate

la extensión de estas responsabilidades, acorde a las teorías que debaten sobre la personalidad jurídica de dicha figura.

- 5) En relación a las responsabilidades que toma el consorcio, este puede ser tomado como una sociedad anónima, aunque las regulaciones que controlan las sociedades deben ajustarse igualmente al reglamento específico que disponga cada consorcio de manera consensuada. Si se admite la formación de una sociedad entre los copropietarios, tanto derechos como obligaciones resultan de una mayor amplitud que, si se niega la personalidad jurídica del mismo. Todas las normativas a las que debe ajustarse el consorcio, para precisar, deberán indicarse en asambleas organizadas para resolver conflictivas o decidir modificaciones, o nombramientos administrativos. De igual manera, la disolución de un consorcio o remoción de un administrador se decide en tales reuniones.

Capítulo 2: Recepción en Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Introducción

En este siguiente capítulo se precisará el articulado referido al derecho real de la propiedad horizontal, desde la actual recepción del Código Civil y Comercial.

1. Regulación en ley 13.512; origen.

La ley 13.512 se sanciona el 30 de Septiembre de 1948, continuando con una serie de regulaciones internacionales que reconocen la figura de la propiedad horizontal. El origen de la actual regulación se basa en el Código Civil francés de 1804, en el cual se estipulaba que en edificios conformados por diferentes pisos, cada uno de ellos poseía un propietario diferente (artículo 644°). Seguidamente en 1865 es el Código Civil italiano el que incorpora la noción de co-propiedad o co-propietario.

Estas nociones primeras sobre la propiedad horizontal han encontrado un auge notorio en nuestro país recién luego de un gran crecimiento poblacional que obligaba a determinar divisiones en edificios, justificando la obligatoriedad de su regulación.

En el articulado de la ley 13.512, se precisan las características de la propiedad horizontal al igual que las restricciones sujetas a la figura. En su artículo 1°¹ se encuentra la definición clara sobre la propiedad horizontal como la conformación de las unidades en las que se subdivide un edificio, siendo departamentos o pisos, que poseyendo salidas independientes unos de otros, poseen dueños únicos. A su vez, estos propietarios comparten un terreno común que no sólo se constituye por el departamento que utiliza para su vida cotidiana por lo que serán considerados igualmente co-propietarios del terreno total del edificio, lo cual supone deberes y derechos (artículo 2°)².

¹ Art. 1° - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

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

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

En el segundo artículo además se precisan los detalles de la unidad horizontal, ya que es necesario determinar los sectores comunes de los individuales. Por ende, los sectores que serán compartidos por los co-propietarios se refieren a las instalaciones de servicios, a la zona de portería y depósito, a los muros divisorios de los departamentos, al igual que los ascensores. De todas maneras, según convenio entre los integrantes del consorcio algunas áreas pueden consensuarse que pertenezcan a uno u otro co-propietario si se dispone que se ajusta a su unidad debidamente.

El artículo 3° precisa que los bienes comunes comparten el valor proporcional de la unidad individual para todos los co-propietarios, por lo que considerando ese valor, cada propietario puede decidir sobre su unidad como bien real (artículo 4°).

En éste sentido, la ley dispuesta obliga a los propietarios a responsabilizarse por los gastos de mejoras o reparaciones correspondientes al departamento o unidad que sea propio (artículo 5°) y para su conservación igualmente deben preservar el uso del piso o departamento para conductas o actividades apropiadas a la buena moral, sin generar perjuicios a los demás co-propietarios (artículo 6°).

Dentro de los deberes de la co-propiedad, se determina además que según el valor de cada unidad, a cada co-propietario le corresponde responder monetariamente por los gastos que ocasionen los bienes comunes, aunque estas circunstancias como las innovaciones o los reparos deban ser gestionadas mediante el administrador, en caso contrario cualquier co-propietario puede decidir sobre estas expensas que le serán reembolsadas debidamente (artículo 8°).

En el artículo 9°, se dispone sobre la conformación del consorcio. Esta figura es la integración de todos los propietarios, quienes regulan sus deberes y derechos mediante un reglamento consensuado y mediante la gestión de un administrador. En dicho reglamento se deberá detallar quien representará a los propietarios y de que manera se dispondrán las reuniones y contribuciones de los miembros del consorcio.

Desde el artículo 10° al 15° se ha expuesto en esta ley, algunas consideraciones acerca de la figura del representante del consorcio, y ciertas circunstancias que repercuten en los

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

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

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

propietarios según su responsabilidad, como ser la destrucción del edificio, los impuestos y expensas³.

Finalmente los últimos artículos que se presentan en la ley mencionada *ut supra*, remiten a las decisiones sobre el estado del edificio, puesto que ante condiciones de antigüedad de la edificación, los propietarios pueden determinar su demolición o venta por mayoría de votos (artículo 16°), y además se indica que todos los gastos del total del edificio deben solventarse por los aportes de los propietarios necesariamente (artículo 17°).

3 Art. 10. - Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán; en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Art. 11. -El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Esta, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Art. 12. - En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

Art. 13. - Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

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

Art. 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6°, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese, un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

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

(Nota Infoleg: por art. 1° de la Resolución N° 497/1991 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 02/05/1991, se actualiza el monto establecido en el presente artículo en $\$$ 302.558,03. Vigencia: Los montos reajustados regirán a partir de la publicación de la presente en el Boletín Oficial. Actualizaciones anteriores: Resolución 1441/1990 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 21/11/1990; Resolución 1663/1990 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 02/01/1991; Resolución 6/1991 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 08/02/1991; Resolución 93/1991 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 28/02/1991; Resolución 243/1991 de la Corte Suprema de Justicia, B.O. 26/03/1991).

2. Regulación de propiedad horizontal desde la ley 26.994. Comparación con la ley 13.512.

La ley 26.994, que modifica e incorpora la figura de la propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial, puede comprenderse mediante una comparación con la ley 13.512.

Primeramente vale destacar que la conformación del articulado de la ley 13.512 detallada ut supra, supone una cantidad menor de artículos en relación con la que se encuentra incluida en el código, por lo que puede inferirse que la ley 26.994 resulta ser mas específica que la norma anterior.

Considerando el orden de la ley 13.512, se estipula que la regulación del artículo 1° corresponde por obvias razones, a varios artículos de dicha incorporación legal, respondiendo a lo dispuesto en los artículos 2037°, 2039°, 2044° 148°, 159° y 160° del código mencionado.

En tanto, según lo que el artículo 1° indica, los demás indicados regulan de manera detallada desde la conceptualización de propiedad horizontal y unidad funcional (artículo 2039°), para además mencionar la figura del consorcio como organización que es reconocida como persona jurídica en el artículo 148° y sus responsabilidades en el artículo 160°.

Lo que se puede precisar de esta revisión, es que la ley 26.994 no aclarar diferentes precisiones conceptuales, ni tampoco indica en detalle a que se refieren los derechos y obligaciones de un consorcio y su necesaria existencia en el caso de las propiedades horizontales, a fin de determinar su administración. Por ello se considera que estas omisiones en el articulado inicial resultan en una regulación incompleta.

Posteriormente el artículo 2° de la ley 26.994, dispone las responsabilidades y derechos de los propietarios de cada unidad funcional y de las limitaciones espaciales a las que deben ajustarse sus usos, tanto individuales como grupales. Estas distinciones son contempladas en los artículos del 2040° al 2043°, donde se describen además de las cosas o partes comunes entre los propietarios como las individuales, también se distinguen los sectores que resultan indispensables o no para los propietarios, sean espacios comunes o no.

Esta distinción no se precisa en la ley de propiedad horizontal, por lo que resultaría confusa su aplicación según casos específicos donde se vea afectado algún sector que la misma no estipula dentro de la administración de la propiedad horizontal.

En cuanto a los artículos 3°, 4° y 5° estos de manera sintetizada se corresponden con lo explicado en el artículo 2045° aunque en éste último, no se esclarece cual es el nivel de responsabilidad de decisiones acorde a las dimensiones de la unidad que le corresponde a cada propietario, sino que se acentúa únicamente la posibilidad de concretar decisiones sin la consulta a los demás propietarios. En éste sentido, el código favorece la figura del propietario como independiente, y su accionar libre de consenso, lo cual resulta insuficiente si se estipula que la figura del consorcio es esencial en torno al instituto de la propiedad horizontal.

Las prohibiciones a diferentes acciones que pueden llevar a cabo los propietario se distinguen en el artículo 6° en comparación a los artículos 2047°, 2618° y 1973° del código mencionado. De estas disposiciones se infiere que las prohibiciones en la última norma, resultan más detalladas y precisas, ya que se definen los tipos de acciones molestas y perjudiciales para terceros y las sanciones judiciales al respecto.

Los artículos 7° y 8° de la ley 13.512 a su vez son semejantes a los artículos 2051° al 2053° del código, donde se indica que cualquier mejora u obra independientemente de que el propietario pertenezca a una unidad funcional específica (como ser el último piso del edificio) debe ajustarse al consenso del consorcio, lo cual puede resultar contradictorio a la disposición previamente explicada en la que el propietario posee decisión más allá del grupo de propietarios. Ahora bien estos últimos artículos disponen como obligatoria la unanimidad, entonces el acento se coloca en el carácter de la obra y en su afección a los demás propietarios, no a la unidad funcional en sí.

De manera similar, el fragmento restante del artículo 8° se ajusta al artículo 2054° del código, donde se indican las responsabilidades en torno a las reparaciones de las unidades, las cuales de ser urgente pueden determinarse por algún propietario de manera justificada en ausencia del administrador.

Por su parte, el artículo 9° de la ley 13.512, sobre la conformación del consorcio resulta mucho menos desarrollado que los artículos del código alusivos a la figura, los cuales son el 2038°, 2056°, 2057°, 2065° y 2066°. En estos últimos se enumeran de manera más específica el contenido del reglamento, parte esencial del manejo del consorcio (art. 2056°⁴).

⁴ **ARTICULO 2056.- Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener:**

- a) determinación del terreno;
- b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- c) enumeración de los bienes propios;
- d) enumeración de las cosas y partes comunes;
- e) composición del patrimonio del consorcio;
- f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;

El artículo 10° reviste de importancia porque si bien no menciona a la asamblea, indica que de existir asuntos específicos que involucren a los propietarios las reuniones deben consignarse por reglamento o por pedido de juez, lo cual está igualmente indicado en el artículo 2063° del código.

En cuanto al artículo 11°, el mismo representa una abreviación del artículo 2067° que desarrolla los derechos y obligaciones del administrador del consorcio. El artículo 12° sobre la destrucción del edificio, a su vez, se ajusta a artículo 2055° del código, donde se refiere que la mayoría de propietarios en asamblea, deberá determinar la destrucción del edificio en mal estado.

Los artículos 13° y 14° no poseen representación en el articulado del código, por lo que el artículo 15° sobre las infracciones, se encuentra expresado en el artículo 2069° del código. Allí, se determina que acorde al reglamento el procesamiento del propietario infractor será de manera breve según las normativas locales.

El artículo 16° alusivo a la antigüedad del edificio, responde al artículo 2055°, ya indicado previamente, en el que se dispone la demolición acorde a unanimidad de la asamblea.

Finalmente, los artículos 17° y 18° que refieren sobre las obligaciones de los propietarios, son considerados en detalle en los artículos 2046°, 2048°, 2049° y 2050°, donde se indican la obligatoriedad a respetar las expensas y el reglamento dispuesto.

Aún así, desde el código, se han precisado mas artículos que agregan diferentes nociones, como la de su consorcio (artículo 2068°), consejo de propietarios (artículo 2064°), y las especificidades de las asambleas (artículo 2058°).

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

Como se estipuló entonces, acorde a las disposiciones desde el código y su incorporación de la figura de la propiedad horizontal resulta más clarificador los detalles de los diferentes elementos asociados a la propiedad, a la figura de los propietarios y al administrador, por lo que vale considerar al código como una norma que se orienta a los caracteres de quienes disponen de la unidad funcional con mayor relevancia, que aquello que sostenía la ley 13.512, en donde se indicaban con más detenimiento las condiciones del edificio en sí.

De ésta manera se comprende cómo puede ser reconocido el consorcio como persona jurídica, ya que se esclarecen las obligaciones y los derechos de cada propietario en pos del mantenimiento del edificio en su totalidad, como una organización concreta de la cual depende el funcionamiento de cada unidad.

Para indicar comparativamente la ley 13.512 sobre Propiedad Horizontal frente a la incorporación de la figura en el nuevo Código Civil y Comercial, se establece el siguiente cuadro:

Cuadro 2. Comparación Ley 13.512 – Incorporación de propiedad horizontal en Código Civil y Comercial.

Ley 13512 Propiedad Horizontal	Nuevo Código Civil y Comercial: Propiedad Horizontal
<p>Art. 1° - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.</p>	<p>ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.</p> <p>ARTICULO 2039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u</p>

	<p>otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.</p> <p>La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.</p> <p>ARTICULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.</p> <p>ARTICULO 148.- Personas jurídicas privadas. Son personas jurídicas privadas:</p> <ul style="list-style-type: none">a) las sociedades;b) las asociaciones civiles;c) las simples asociaciones;d) las fundaciones;e) las iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas;f) las mutuales;g) las cooperativas;h) el consorcio de propiedad horizontal;i) toda otra contemplada en disposiciones de este Código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento. <p>ARTICULO 159.- Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario. Los administradores de la persona jurídica</p>
--	---

	<p>deben obrar con lealtad y diligencia. No pueden perseguir ni favorecer intereses contrarios a los de la persona jurídica. Si en determinada operación los tuvieran por sí o por interpósita persona, deben hacerlo saber a los demás miembros del órgano de administración o en su caso al órgano de gobierno y abstenerse de cualquier intervención relacionada con dicha operación.</p> <p>Les corresponde implementar sistemas y medios preventivos que reduzcan el riesgo de conflictos de intereses en sus relaciones con la persona jurídica.</p> <p>ARTICULO 160.- Responsabilidad de los administradores. Los administradores responden en forma ilimitada y solidaria frente a la persona jurídica, sus miembros y terceros, por los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión.</p>
<p>Art. 2° - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:</p> <p>a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;</p> <p>b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;</p> <p>c) Los locales para alojamiento del portero y portería;</p> <p>d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;</p> <p>e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.</p> <p>Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter</p>	<p>ARTICULO 2040.- Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.</p> <p>Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.</p> <p>Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.</p> <p>ARTICULO 2041.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:</p> <p>a) el terreno;</p> <p>b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;</p> <p>c) los techos, azoteas, terrazas y patios</p>

<p>de comunes, salvo convención en contrario.</p>	<p>solares;</p> <p>d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;</p> <p>e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;</p> <p>f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;</p> <p>g) la vivienda para alojamiento del encargado;</p> <p>h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;</p> <p>i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;</p> <p>j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;</p> <p>k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;</p> <p>l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.</p> <p>Esta enumeración tiene carácter enunciativo.</p> <p>ARTICULO 2042.- Cosas y partes comunes no indispensables. Son cosas y partes comunes no indispensables:</p> <p>a) la piscina;</p> <p>b) el solárium;</p> <p>c) el gimnasio;</p> <p>d) el lavadero;</p> <p>e) el salón de usos múltiples.</p> <p>Esta enumeración tiene carácter enunciativo.</p> <p>ARTICULO 2043.- Cosas y partes</p>
---	---

	<p>propias. Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.</p> <p>También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.</p>
<p>Art. 3°- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.</p> <p>El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.</p> <p>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.</p> <p>Art. 4°- Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.</p> <p>Art. 5° - Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.</p> <p>Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.</p>	<p>ARTICULO 2045.- Facultades. Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.</p>
<p>Art. 6°- Queda prohibido a cada</p>	<p>ARTICULO 2047.- Prohibiciones. Está</p>

<p>propietario y ocupante de los departamentos o pisos:</p> <p>a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;</p> <p>b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.</p> <p>Art.2618 Código Civil Las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque mediere autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la indemnización de los daños o la cesación de tales molestias.</p> <p>En la aplicación de esta disposición el juez debe contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad; asimismo tendrá en cuenta la prioridad en el uso.</p> <p>El juicio tramitará sumariamente.</p>	<p>prohibido a los propietarios y ocupantes:</p> <p>a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;</p> <p>b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;</p> <p>c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;</p> <p>d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.</p> <p>Art.1973 Código Civil y Comercial- Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.</p>
<p>Art. 7°- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.</p> <p>Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.</p> <p>Art. 8°- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y</p>	<p>ARTICULO 2051.- Mejora u obra nueva que requiere mayoría. Para realizar mejoras u obras nuevas <u>sobre cosas y partes comunes</u>, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.</p> <p><u>Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.</u></p> <p>El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y</p>

<p>reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce mas cómodo o de mayor renta.</p> <p>Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.</p> <p>Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.</p> <p>Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.</p>	<p>aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.</p> <p>ARTICULO 2052.- Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio <u>sobre cosas y partes comunes</u>, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.</p> <p>ARTICULO 2053.- Mejora u obra nueva en interés particular. Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos.</p>
<p>Art. 8°- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad</p>	<p>ARTICULO 2054.- Reparaciones urgentes. Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el</p>

<p>comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce mas cómodo o de mayor renta.</p> <p>Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.</p> <p>Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.</p> <p>Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.</p>	<p>consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.</p>
<p>Art. 9° - Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la</p>	<p>ARTICULO 2038.- Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.</p> <p>El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.</p>

<p>Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:</p> <p>a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades, para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo;</p> <p>b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;</p> <p>c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;</p> <p>d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.</p>	<p>ARTICULO 2057.- Modificación del reglamento. El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.</p> <p>ARTICULO 2056.- Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener:</p> <p>a) determinación del terreno;</p> <p>b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;</p> <p>c) enumeración de los bienes propios;</p> <p>d) enumeración de las cosas y partes comunes;</p> <p>e) composición del patrimonio del consorcio;</p> <p>f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;</p> <p>g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;</p> <p>h) uso y goce de las cosas y partes comunes;</p> <p>i) uso y goce de los bienes del consorcio;</p> <p>j) destino de las unidades funcionales;</p> <p>k) destino de las partes comunes;</p> <p>l) facultades especiales de las asambleas de propietarios;</p> <p>m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;</p> <p>n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;</p> <p>ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;</p> <p>o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;</p> <p>p) forma de computar las mayorías;</p>
---	---

	<p>q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;</p> <p>r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;</p> <p>s) plazo de ejercicio de la función de administrador;</p> <p>t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;</p> <p>u) facultades especiales del consejo de propietarios.</p> <p>ARTICULO 2065.- Representación legal. El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.</p> <p>ARTICULO 2066.- Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.</p> <p>Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.</p>
<p>Art. 10. - Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán; en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a mas de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la</p>	<p>ARTICULO 2063.- Asamblea judicial. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares</p>

<p>reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin mas procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.</p>	<p>para regularizar la situación del consorcio.</p>
<p>Art. 11. –El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Esta, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.</p>	<p>ARTICULO 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:</p> <ul style="list-style-type: none">a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;b) ejecutar las decisiones de la asamblea;c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;

	<p>i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;</p> <p>j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;</p> <p>k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;</p> <p>l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;</p> <p>m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.</p>
<p>Art. 12. - En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.</p>	<p>ARTICULO 2055.- Grave deterioro o destrucción del edificio. En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.</p> <p>Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los</p>

	disconformes, según valuación judicial.
Art. 13. - Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.	
Art. 14.- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a este y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.	
Art. 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6º, el representante o los propietarios afectados formularan denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarisino la transgresión , se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese, un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.	Infracciones ARTICULO 2069.- Régimen. En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.
Art. 16.- En caso de vetustez del edificio , la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella,	ARTICULO 2055.- Grave deterioro o destrucción del edificio. En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los

<p>pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.</p>	<p>materiales, la reparación o la reconstrucción. Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.</p>
<p>Art. 17. - La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil. Art. 18. - A los efectos de la presente ley, quedan derogados los arts. 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.</p>	<p>ARTICULO 2046.- Obligaciones. El propietario está obligado a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay; b) conservar en buen estado su unidad funcional; c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa; d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay; e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación; f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional. <p>ARTICULO 2048.- Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.</p> <p>Igualmente son expensas comunes</p>

	<p>ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.</p> <p>Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.</p> <p>El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.</p> <p>ARTICULO 2049.- Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.</p> <p>Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.</p> <p>El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.</p> <p>ARTICULO 2050.- Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.</p>
SUBCONSORCIOS	<p>Subconsorcios</p> <p>ARTICULO 2068.- Sectores con independencia. En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa,</p>

	<p>en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.</p> <p>Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.</p> <p>Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.</p>
CONSEJO DE PROPIETARIOS	<p>Consejo de propietarios</p> <p>ARTICULO 2064.- Atribuciones. La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:</p> <ul style="list-style-type: none">a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia. <p>Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.</p>

<p>ASAMBLEAS ART.9° INCISO D) ACTAS</p>	<p>Asambleas</p> <p>ARTICULO 2058.- Facultades de la asamblea. La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:</p> <ul style="list-style-type: none">a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal;b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;d) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere. <p>ARTICULO 2059.- Convocatoria y quórum. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.</p> <p>La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.</p> <p>Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.</p> <p>ARTICULO 2060.- Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.</p>
---	--

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

ARTICULO 2061.- Conformidad expresa del titular. Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

ARTICULO 2062.- Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

Del cuadro elaborado se colige, que en apariencia la figura de la propiedad horizontal desde su comprensión en la Ley 13.512 y la incorporación de la misma en el código, resulta en una mayor responsabilidad para el consorcio, puesto que el foco está orientado hacia la observancia de las decisiones que tome la administración, siendo siempre comprobadas y registradas en las asambleas donde participan todos los copropietarios.

De tal manera, las condiciones de la propiedad horizontal, ya no residen únicamente en las decisiones sobre el inmueble, sino sobre la interrelación entre el sujeto y la cosa, es decir, que reconocer como derecho real a la propiedad horizontal afecta a los copropietarios a futuro. El consorcio debe decidir mediante comprobación todas las acciones financieras y de recaudación, de pagos y de rendimiento del administrado, además de controlar el registro del reglamento y decidir remoción del representante al igual que la designación de uno nuevo, acorde a los articulados del código.

Ello representa una responsabilidad mayor ya que, los copropietarios y el administrador como elementos conformantes del consorcio, sostienen una relación con el inmueble debido a su uso, el cual es común e individual. Suponer que de ese uso, se desglosen mayores implicancias como las económicas y que recaigan sobre desempeño y decisiones equívocas, sanciones pendientes de prueba; en sí genera un cargo mayor del que la denominación de consorcio infiere.

Conclusión parcial

El desarrollo de este capítulo, deja entrever las diferencias entre la normativa dispuesta en la ley 13.512 sobre la propiedad horizontal, y la incorporación de dicha figura en el Código Civil y Comercial vigente (ley 26.994).

Principalmente se puede advertir que la disposición de la primera ley, es menos extensa y detallada que el articulado del código mismo, por lo que de manera general se puede indicar que la ley 13.512 omite varias especificidades sobre la propiedad horizontal.

En contraste, la ley 26.994 incorporada en el código, resulta ser una regulación que está completamente ajustada a los sujetos de derecho, es decir se concentra en las características de los propietarios y en las condiciones de sus acciones acorde al reglamento, a las asambleas y a las decisiones conjuntas que de ellas se deciden.

Esto entonces refiere a un cambio radical de perspectiva que inicialmente se basaba en la cosa o parte, para modificarse considerando más importante al portador de la cosa o parte.

Desde ese giro de mirada legal y de amparo, se considera justificado o factible incluso, pronunciar al consorcio como persona jurídica, ya que en este grupo de propietarios existe una organización, una reglamentación que rige sus accionares e incluso que determina sanciones y decisiones íntegras sobre los propietarios, el administrador y la misma unidad, tanto individual como común.

Lo que se consideraba previamente importante, es decir, la caracterización del edificio, los límites de los espacios y las decisiones sobre los mismos, incluidos detalles de las finanzas; es sustituido entonces por las consideraciones precisas que recaen en los propietarios como únicos responsables de las unidades particulares, por lo que resulta menos detallado las peculiaridades de las unidades y espacios totales.

Capítulo 3: Derecho comparado.

Introducción

En este capítulo se expondrán las regulaciones referidas a la propiedad horizontal expuestas en países europeos y de América latina.

1. Regulación en derecho latino americano.

En Guatemala, la propiedad horizontal se regula en el Libro segundo del Código Civil, vigente desde 1964.

Sobre estas disposiciones, Juárez precisa que:

En su artículo 485 establece el CCG indica “hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. “ 244 En relación a la proporción o cuota ideal de titularidad que poseen los copropietarios el CCG indica que “las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas.” (2015, p. 63).

En ésta legislación, se indica que el bien común puede ser de utilidad para cualquier co-propietario siempre y cuando su uso no perjudique a los demás (artículo 487°). Además se indica que la división propuesta de la unidad total o edificio, se mantendrá mientras subsista la división y por ende los derechos de los propietarios sobre el bien individual se mantiene durante el mismo lapso de tiempo (artículo 492°).

Como se puede denotar, la normativa sobre la propiedad horizontal, en éste país resulta más ambigua o incompleta que la de Argentina.

Específicamente, la denominación o conceptualización de la figura de la propiedad horizontal parece no ser del todo semejante, ya que no se distingue necesariamente en que constituye la “copropiedad indivisa”, como indica el Código Civil de Guatemala.

Esa distinción, genera que las incumbencias, derechos y obligaciones de los copropietarios, tampoco resulten muy aclaratorias, ya que se indica que las cuotas de los copropietarios resultan ser iguales entre sí, aunque los beneficios de los mismos sobre la propiedad dependan de la proporción de las cuotas. La noción de la proporcionalidad, es el punto en conflicto en esta normativa: si se predetermina que existe igualdad entre los

copropietarios en relación a expensas, la proporción no existe, o bien; habría que especificar en relación a que elemento jurídico se supedita la proporción. De ello depende, en apariencia los beneficios de los copropietarios, aunque tampoco se distingue si los beneficios son sobre la totalidad de la propiedad o sólo sobre la unidad funcional de la que cada propietario dispone, como lo indica la ley argentina.

Sobre la figura del administrador, no se indica mayores consideraciones, aunque si se establece semejante a lo que indica la ley 13.512 de nuestro país, que el mismo puede ser o no copropietario de la propiedad horizontal.

En cuanto a otras normativas, en Uruguay la propiedad horizontal se regula por la ley 10.751, promulgada en 1946, donde se expone que la propiedad horizontal responde a la misma definición que dispone la ley argentina mencionada *ut supra*. La propiedad horizontal es la división de un edificio en pisos o departamentos, que son propiedades de personas individuales y a su vez estos son co-propietarios del terreno total donde se asienta el edificio compartiendo derechos y obligaciones referidos al mismo (artículo 1° al 3°).

Acorde a lo que se estipula en dicha norma, el articulado es semejante a la ley 13.512 de nuestro país.

Vale aclarar que, en la regulación de la ley 13.512, se manifiestan las especificidades de la propiedad horizontal, en cuanto a su definición, al consorcio y a las asambleas, por lo que la normativa uruguaya, no se enmarca en el reconocimiento de la propiedad horizontal como un derecho real, como lo establece nuestro Código Civil. Con ello, se puede indicar que la orientación legislativa uruguaya se orienta a destacar la figura del propietario, más no integra en su norma, las decisiones específicas que parten del uso de la propiedad y de la conformación del consorcio, lo cual se encuentra claramente indicado en el código argentino.

Se colige que la normativa de Uruguay resulta ser más incompleta que lo que la figura requiere, especialmente cuando se debe establecer sanciones al administrador por ejemplo, ya que el foco legal no se ubica en dicha figura o en las particularidades de los registros de las asambleas y reglamento, sino en las obligaciones y derechos de los propietarios.

Aún así, la ley uruguaya, se adecua a las nociones de nuestro régimen, en cuanto a las obligaciones de los consorcistas, y resulta en ese sentido mucho más completa que la regulación de Guatemala, expuesta previamente.

La propiedad horizontal en Brasil, resulta ser reconocida primeramente dentro del contexto de América latina, en 1928. Mediante una Ley especial, el articulado regula la figura de una manera completa, abarcando las características y definiciones de la misma y los alcances de este derecho referido a propietarios y co-propietarios.

Esta normativa resulta ser una de las más amplias y completas, además de sentar antecedentes para nuestro régimen legal sobre propiedad horizontal, lo cual directamente la vincula a la ley 13512, y la incorporación de la figura en el Código Civil vigente.

De ello, se comprende que, como sucede en Argentina, la importancia de la incorporación de la propiedad horizontal como derecho real, se basa en las especificidades que se establecen sobre los propietarios y sobre el consorcio mismo. En Brasil, sucede algo similar a Uruguay, es decir que la atención se centra en los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades, dejando mas de lado la cuestión del registro y las asambleas, aunque se encuentra amparada la figura de manera más compleja y menos ambigua que en Uruguay, y aún mayor diferencias se encuentra con Guatemala.

En cuanto al registro de los inmuebles, Brasil presenta como obligación, la inscripción de las propiedades en el *Registro de Imoveis*. Esa disposición se encuentra expresa en el artículo 236 de la Constitución Federal, el cual indica su carácter privado y la delegación correspondiente a tal acto, por parte del Poder Público.

Existe para tal registro un notario, y en éste punto se encuentra una diferencia con la administración y registro dispuesto por el régimen argentino, ya que como se indicó previamente, no resulta necesaria la escritura pública en relación al administrador y a sus tareas, sino solo del reglamento de la propiedad.

La obligación de la existencia de un registrador se dispone en Brasil, a través del artículo 3 de la Ley 8.935/94. Estos registradores son en efecto, los administradores o “gerentes” de las propiedades horizontales, y tanto en Argentina como en Brasil se ha expuesto que el pago de sus actividades como tales debe desprenderse de los aranceles abonados por el desarrollo de su actividad, es decir, de las expensas que genere la unidad funcional.

El registrador, en el caso de Brasil es un funcionario autónomo que tiene plena decisión sobre las cuestiones de la propiedad horizontal. Igualmente pesan sobre él, sanciones ante mal desempeño, fraude o culpa, como lo establece el artículo 22 de la Ley 8.935/94.

En relación al Registro de la Propiedad, Santana de Melo (2016) indica que:

Brasil posee un sistema de **registro constitutivo de derechos** que se hace pro medio de folio real, o sea, contiene informaciones indexadas por finca y no por títulos que ingresan. Para eso, antes de la inscripción, existe una fuerte depuración de los títulos inscribibles (calificación), aplicándose principios registrales como el de la prioridad, trato sucesivo, especialidad etc. En todo caso, los derechos sólo serán inscriptos cuando el registrador determine que no afectan a ningún otro derecho real (s.p.)

2. Regulación en derecho europeo.

Juarez (2015) precisa que España en su regulación del año 1889, específicamente en su Código Civil, dispone sobre los bienes y las propiedades, por lo que indica las obligaciones de los propietarios y de los co-propietarios de la siguiente manera:

El CCE, que en adelante se denominará CCE, regula en su título III la comunidad de bienes, en el cual define que “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.” 472 Donde “cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.”

473 Así como todos los copropietarios tienen derechos, el CCE establece que “el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.”474 Además establece el mismo cuerpo legal que corresponde un derecho de los copropietarios el “obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.” (p. 108).

Resulta interesante contrastar este régimen con el de Argentina, precisamente con nuestro nuevo Código Civil ya que, en el código español, el desarrollo y amparo de la propiedad horizontal y sus elementos (copropietarios, consorcio y administrador) resulta semejante a lo establecido en Guatemala: ambiguo y general.

Se estima que esta regulación no es suficiente puesto que los artículos versan casi unívocamente sobre los derechos y obligaciones de los propietarios, mientras que la propiedad horizontal dista de considerarse como derecho real.

Ello acontece porque, no se indican las especificidades sobre la propiedad en si misma, como por ejemplo; determinar las incumbencias del espacio en cuanto a los propietarios, las decisiones sobre la unidad en asamblea y el tratamiento de la administración

El derecho real de propiedad horizontal. Análisis de la incorporación en el Código Civil y Comercial de la Nación como nuevo derecho real.

en cuanto a sanciones al administrador. En éste sentido el consorcio, aparentemente no se consolida como una sociedad necesariamente.

Conclusión parcial

Como se estipula desde los antecedentes mencionados, Brasil es el primer país que se pronuncia sobre la propiedad horizontal en la ley especial de 1928.

De manera semejante, posteriormente Uruguay dispone la normativa sobre la figura, siendo este el mayor referente a las disposiciones de la ley sobre propiedad horizontal de nuestro país.

En cuanto a Europa, en España la regulación resulta ser mucho más anterior (1889), la cual esta expresada en el Código Civil. En dicha norma, las obligaciones de los propietarios y co-propietarios resultan ser mucho menos explicativas y completas que las regulaciones actuales, donde si bien en consonancia se atribuyen caracteres de personalidad jurídica al consorcio, es en estos últimos años cuando esa incorporación aparenta ser más explícita y completa, en cuanto a las condiciones de la propiedad horizontal y sus propietarios, la administración y el consorcio, como elementos esenciales del instituto.

De esta breve exposición, se puede distinguir que la mayor diferencia entre las regulaciones dispuestas en Argentina con respecto a los demás países mencionados, se basa en lo que se comprende por propiedad horizontal como derecho real, además de que las perspectivas de las normas distan de centrarse en la propiedad y sus condiciones, mientras que en un primer plano regulan el accionar de los propietarios y el administrador, en todos los casos.

Capítulo 4: Consecuencias de nueva regulación.

Introducción

En este capítulo se indicarán las consecuencias de la incorporación de la propiedad horizontal dentro de la regulación del Código Civil, es decir, de qué manera se aplica la norma considerando que la propiedad ahora se estipula como derecho real.

1. Incorporación de propiedad horizontal como nuevo derecho real.

Para contemplar a la propiedad horizontal como derecho real, vale establecer inicialmente que un derecho real significa el derecho absoluto que una persona tiene sobre una cosa por ser parte de su patrimonio, generando de ésta manera una relación inmediata entre dichas partes (Allende, 2014).

Por su parte, el nuevo Código Civil y Comercial como lo explica Chialvo (2014), establece que el derecho real se define como:

... el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en el Código (art. 1882 C.C.yC.N.), además de mantener la clasificación tradicional en materia de derechos reales, que se basa en derechos individuales de las personas sobre bienes (susceptibles de valoración económica) y a la vez se distingue de los derechos personales, al mismo tiempo, contempla otros aspectos tales como los derechos de propiedad comunitaria de los pueblos originarios (art. 18) que se dice será motivo de una ley especial⁴; derechos sobre el cuerpo humano y sus partes (art. 17); y los derechos de incidencia colectiva (art.14). Siguiendo la mencionada teoría tradicional que hace diferencia entre derecho personal y derecho

real, siendo el primero un derecho que se ejerce sobre la conducta del deudor, exigiéndole el acreedor la prestación lícita debida e incumplida con base en el art. 724 C.C.yC.N. y el derecho real que se ejerce directamente sobre la cosa, podemos decir que se mantiene la diferencia que ya Vélez Sarsfield adoptó en el art. 497 CC cuando dice: no hay obligación que corresponda a un derecho real y menciona en la nota a dicho artículo citando a Orotolan que: Derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en

que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, suministrar, o hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor (pp. 133-134).

De ésta manera lo que Chialvo (2014) remarca en cuanto al derecho real, es la cualidad de que lo que se reconozca como tal queda supeditado al accionar que el portador

del patrimonio decida efectuar sobre el mismo, de manera tal que la propiedad horizontal es concebida como un objeto con una finalidad que es definida por el actor, en éste caso propietario de la misma.

El derecho real, entonces se basa en el poder del sujeto por sobre la cosa objeto, por ende, el sujeto es poseedor de derecho y de obligaciones sobre el bien lo cual a su vez debe respetarse por terceros, ya que el derecho real sobre la cosa es absoluto.

En cuanto al objeto de los derechos reales, el poder absoluta sobre la cosa puede darse sobre una parte del patrimonio o sobre la totalidad del mismo, ya que quien decide la manipulación o modificación, mantenimiento o finalidad de la cosa objeto es el portador del bien.

La ley determina que la propiedad horizontal representa un derecho real, por lo que debe responder a su vez a una estructura. Esta estructura determina la adquisición, modificación y duración del acto sobre la cosa objeto, por lo que si bien el sujeto portador puede decidir, igualmente se debe abocar a lo estipulado por la norma, declarándose nulo todo acto por fuera de ella (Chialvo, 2014).

Por su parte, el derecho real también debe adecuarse a la convalidación que se indica en los artículos 2504⁵, 3126⁶ y 3270⁷ del Código Civil por lo que se admite la transmisión de una cosa adquirida en posterioridad a su transferencia.

En cuanto a los caracteres del derecho real de persecución y preferencia, Chialvo (2014) establece que:

Se define el significado de los caracteres de persecución y preferencia de los derechos reales, como la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente (art. 1886 C.C.yC.N.). El principio de persecución permite a su titular recuperar la cosa en poder de quien se encuentre sin derecho a poseerla y el de preferencia implica la prevalencia de un derecho real sobre otro derecho real, aplicando la máxima primero en el tiempo, mejor en el derecho; diferente al privilegio, que implica colocar el derecho en un

⁵ ARTICULO 2504.- Legado con determinación del lugar. El legado de cosas que deben encontrarse en determinado lugar se cumple entregando la cantidad allí existente a la muerte del testador, aunque sea menor que la designada. Si es mayor, entregando la cantidad designada. Si no se encuentra cosa alguna, nada se debe. Si las cosas legadas han sido removidas temporariamente del lugar habitual de ubicación aludido en el testamento, el legado comprende las que subsistan en el patrimonio del testador hasta la concurrencia de la cantidad indicada por éste.

⁶ ARTICULO 3126.- La hipoteca constituida sobre un inmueble ajeno no será válida ni por la adquisición que el constituyente hiciera ulteriormente, ni por la circunstancia que aquel a quien el inmueble pertenece viniese a suceder al constituyente a título universal.

⁷ ARTICULO 3270.- Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

determinado rango otorgado por la ley para cobrar una acreencia con anterioridad a otros acreedores (pp. 135-136).

Ahora bien, se considera que para adquirir un derecho real, precisamente considerando el caso de la propiedad horizontal, se indica que como requisito será necesario presentar la escritura de dicha propiedad, lo cual a su vez determina que el sujeto es el dueño del inmueble y por ende posee capacidades sobre el mismo y con respecto a lo que la ley le obliga a cumplir.

Entonces, lo que es necesario para adquirir un derecho real en cuanto a esta figura es su registro mediante contrato, en especial en los casos en que la propiedad resulte ser transmitida de un propietario a otro.

Además vale destacar que la adquisición legal remite a las condiciones que el inmueble presente, ya que los derechos reales se extinguen si el patrimonio en sí es destruido. El derecho real solo se considera mientras la cosa objeto exista.

También puede indicarse según la postura de Lerner (2016) sobre la propiedad horizontal especial (forma en la que se denomina a countries y barrios cerrados), que este derecho real:

(...) creó el derecho real de «propiedad horizontal especial», particularizando el derecho real de propiedad horizontal (nueva normativa que derogó la Ley 13.512), como solución apropiada a la falta de regulación y legislación nacional, para las modernas urbanizaciones. Es equivocada la posición de los juristas, que invocan Jornadas y Congresos, que aconsejan como inconveniente la creación indefinida de derechos reales, por conspirar expresamente contra el «*numerus clausus*». Tenemos un verdadero nuevo derecho real de «propiedad horizontal especial». No caben dudas de que los derechos reales equivalen a mayor seguridad jurídica que los derechos personales, y el art. 2075 del CCivCom determina que los conjuntos inmobiliarios preexistentes organizados como derechos personales y combinación de derechos reales con personales, deben adecuarse a las normativas para conformar el derecho real «propiedad horizontal especial». Es preciso y prolijo, pretendiendo que los «countries» y barrios cerrados se encuadren dentro de los derechos reales, únicamente atento a que no son aconsejables los derechos personales. Esto último es lo que finalmente se entendió en la Comisión Bicameral del Congreso Nacional, que consideró el Proyecto de Ley y, finalmente, se sancionó con vigencia a partir del 1/8/15. Es oportuno comentar que era un error el Proyecto de Ley, pretendido por la Federación de Clubes de Campo, que configuraba un «derecho real en combinación con el derecho personal disciplinario y de admisión». Los derechos reales deben abastecerse únicamente por sí solos, no resultan combinables con derechos personales (p. 10).

De lo expuesto surge entonces la aclaración de que los derechos personales no son semejantes a los derechos reales, por lo que todo inmueble debe adecuarse a la norma del Código Civil modificado, en torno al artículo 2075⁸

Como una de las consecuencias notorias de la incorporación de la propiedad horizontal como derecho real, se indica que, en relación a la propiedad horizontal especial, específicamente:

“las nuevas disposiciones obligan al emprendedor a conformar el conjunto inmobiliario ya existente a las previsiones normativas de lo que se denomina “propiedad horizontal especial”. «Es de cumplimiento dificultoso y / o imposible la adecuación y adaptación de la estructura jurídica formal». «No hay plazos ni sanciones por no cumplirse la adecuación». Incluso el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires dispuso una orden de servicio calificando «de cumplimiento imposible el acceso registral de la adecuación de los conjuntos preexistentes». Dicen: «... Si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor en un momento anterior, tal creación constituye una situación jurídica consolidada de “derechos adquiridos”. Hoy en lugar de derechos adquiridos se habla de garantías constitucionales que de ser afectadas hay que probarlas por parte del afectado” (Lerner, 2016, p. 15).

De lo establecido entonces, se puede colegir que la aplicación de la ley afecta a todo patrimonio o inmueble, en este caso, y que lo hace de manera inmediata, es decir que aun en situaciones en las que se adquiriera el inmueble posterior a la transmisión, como se precisaba previamente, el mismo y su portador debe ajustarse a la normativa, al igual que todas aquellas propiedades horizontales especiales que no hayan sido reconocidas como tales previo a la modificación del código. La retroactividad implica que dicha regulación afecta inamoviblemente a todos los conjuntos inmobiliarios.

2. Similitud de la administración del consorcio a una sociedad conforme ley 19.550.

Se pueden entablar ciertas similitudes entre el consorcio y la sociedad acorde a las acciones que se realizan en dichos grupos y a la forma de establecer decisiones sobre las propiedades que están involucradas.

⁸ ARTICULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Principalmente como semejanza, se encuentra el carácter de unanimidad o de consenso que presentan ambas figuras: acorde a lo que indica Gutierrez (2016):

En efecto, los miembros de un consorcio siempre se ponen de acuerdo para la realización de una cierta actividad económica, concretada en la obra o labor que han licitado de manera previa; además, a esta manifestación de voluntad, que contiene un: inequívoco propósito de asociación, se agrega la obligación a cargo de cada parte de cumplir en beneficio del consorcio ciertas prestaciones de dar, como la transferencia de determinados bienes, o por lo menos de hacer, como la ejecución de ciertos servicios, a todo lo cual se añade el pacto de distribuir las ganancias que se obtengan, o las pérdidas que se sufran, en las proporciones convenidas (p. 186).

La identidad de ambas figuras son semejantes entre sí, como explica el autor, quien agrega que “más aún: Estos consorcios reúnen no solamente los tres elementos citados, del acuerdo, los aportes y la distribución de las ganancias, sino también otros dos (...) una cierta estabilidad o duración y de una relación de igualdad entre las partes (...)” (Gutierrez, 2016, p. 187).

3. Administración de bienes.

En cuanto a la administración de bienes patrimoniales, el mismo se denomina como representante legal de un grupo o de un individuo o tercero que resulta ser el propietario o propietarios de dicho bien inmueble. Esta definición se determina en el artículo 2065° del código, y mediante otros artículos de dicha norma también se aclara que el administrador representa al Consorcio siendo uno de los órganos que lo compone.

A su vez, la administración como cualquier otra acción representativa posee una duración sujeta a la remoción tal como se realiza su designación.

La designación del administrador se realiza en asamblea, la cual se debe realizar posterior a que el reglamento de propiedad haya cumplido 2 años, precisamente 3 meses posteriores a dicha fecha, o bien cuando se ocupen el 50% de las unidades funcionales.

Ante el vencimiento del mandato del administrador, el mismo puede reeligirse según el consenso de los propietarios, más allá del reglamento.

Posterior a la designación el ejercicio de la administración por dicho representante supone los siguientes derechos y obligaciones:

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea.
- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad

- de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer del fondo de reserva ante gastos imprevistos y mayores a los ordinarios el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
 - e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento;
 - f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
 - g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
 - h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcio que incluye incendio, responsabilidad civil y más riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
 - i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. Debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas y conservar, todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de los sucesivas administraciones;
 - j) en caso de renuncia o remoción debe entregar dentro de los quince días hábiles al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;
 - k) notificar a los propietarios inmediatamente y nunca después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;
 - l) a pedido de parte interesada expedir en el plazo de tres días hábiles el certificado de deuda y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;
 - m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal (Chialvo, 2014, pp. 156-157).

4. Aspecto y modo registral del consorcio como persona jurídica.

La forma en la que se registra el consorcio como persona jurídica responde a los siguientes procedimientos:

- 1ro) Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto en el Registro de la Propiedad e Inmueble: a cargo de la constructora del edificio a través de una Escribanía.
- 2do.) Acta de Nombramiento: figura habitualmente en el Reglamento de Copropiedad, de no ocurrir esto se debe confeccionar el acta de designación del Administrador y la misma debe ser protocolizada ante Escribano.
- 3ro.) Cambio de titularidad de los impuestos y servicios: con original y copia del Reglamento y del Acta de nombramiento con la última factura del servicio en cuestión (AySA, Edenor/Edesur, MetroGas/GasNatural, etc.) (Asociación Civil de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal, s.f., p. 1).

Conclusión parcial

De lo expuesto en el capítulo anterior, se pueden determinar algunos puntos importantes sobre la figura de la propiedad horizontal como derecho real.

Principalmente se ha podido desarrollar que acorde a lo que se entiende como derecho real, el mismo remite al poder que posee el portador sobre la cosa objeto, lo cual determina la decisión que no necesariamente resulta ser arbitraria, que dicho sujeto propietario hace sobre el inmueble, en éste caso.

El derecho real se considera absoluto por lo que toda adquisición, transmisión o modificación puede ser decidida por el propietario pero acorde a lo que dispone la ley, para que tales acciones sean amparadas y legales.

Igualmente se destaca ante la existencia de propiedades horizontales especiales, como los *countries* y los barrios cerrados, la normativa vigente en apariencia restringe la regulación anterior en la que estas propiedades se veían administradas, por lo que la nueva incorporación supone un inmediato ajuste de forma retroactiva de todos aquellos inmuebles que son administrados en conjunto.

A su vez, también se han expuesto las modalidades en que los representantes legales o administradores del consorcio pueden ser designados, y de manera esquemática la forma en que se puede inscribir el consorcio mismo.

Vale aclarar que el administrador se considera como un órgano dentro del consorcio y es esencial su función para representar al grupo de propietarios y llevar a cabo una organización que fomente el consenso en las decisiones sobre el espacio común e individual de manera semejante a una sociedad de hecho.

Conclusiones finales

El trabajo final expuesto, ha expuesto la temática de la propiedad horizontal como derecho real, por lo que la investigación tuvo como propósito principal analizar su incorporación en el Código Civil y Comercial.

Inicialmente, se consideraron las conceptualizaciones generales sobre propiedad horizontal, consorcio, asamblea y personalidad jurídica, lo cual tuvo su desarrollo en el primer capítulo de este trabajo.

Específicamente se manifestó que la propiedad horizontal posee una definición particular, que depende de las características del inmueble, ya que se encuentra repartido como cosa entre varios copropietarios, siendo ese su principal rasgo.

De esta manera, lo importante con respecto a la propiedad horizontal es que existen límites individuales y a la vez, obligaciones conjuntas para los miembros de la propiedad. De aquí se colige que existe una cosa propia y una cosa común, que debe regularse mediante un consenso de las partes.

Tanto las obligaciones como los derechos de los propietarios de la unidad funcional, se encuentran dispuestos en la incorporación de la figura en el Código Civil y Comercial, en el cual se subraya la necesidad de la conformación de un consorcio, el cual se ha definido como un organismo administrado por un representante de todos los copropietarios; cuya función es la de organizar y controlar el consorcio puesto que representa una persona jurídica.

Como punto clave del análisis de este trabajo, se remarca que la personería jurídica del consorcio se basa en la responsabilidad de dicho organismo para responder a daños que pueda haber ocasionado, más allá de sus derechos, distinguiéndose tanto una responsabilidad civil, contractual y extracontractual.

Un último punto teórico, se basó en indicar que el consorcio, debido a sus obligaciones y responsabilidades debe ser considerado como una sociedad anónima, aunque puedan subsistir regulaciones específicas acorde al contrato celebrado entre los copropietarios en asamblea.

Entonces, a fin de discernir esas regulaciones, este escrito expuso además, el cuerpo normativo en el cual se indica la figura de la propiedad horizontal, desde el articulado de la ley 13.512 como de la vigente norma 26.994, del código mencionado.

De la comparación entre ambas normas, se ha podido destacar que la ley 13.512, resultó inadecuada para regular la figura de la propiedad horizontal, ya que carecía de su

ajuste a las particularidades de este tipo de inmueble. Por ello, desde este trabajo se considera un punto favorecedor en cuanto a la ley vigente (26.994), el reconocimiento de estas características, especialmente con respecto a los propietarios, al reglamento y a las asambleas que se supone, conforman la cosa común.

El cambio efectuado en la ley 26.994, entonces, refiere directamente a la cosa común y al hecho de que el consorcio y los copropietarios deben responder como organismo de manera *sine qua non*, es decir; se prioriza en este articulado, al conjunto por sobre las partes individuales, como acontecía en la anterior ley.

Se colige de esta incorporación, que las particularidades del inmueble, como sus límites físicos y espacios, y finanzas del mismo dejan de ser el foco de atención, ya que cualquiera de estos aspectos dependen del accionar de los responsables de las unidades, que en la nueva norma representan los propietarios, generando así de manera directa el fundamento por el cual, el consorcio como organismo es una persona jurídica.

En cuanto a lo investigado desde las legislaciones de otros países, se ha recabado que la regulación más antigua sobre la propiedad horizontal es la española, la cual se expresa en el Código Civil desde 1889, aunque el alcance de esta norma resulta ser menos específico sobre el accionar de los propietarios. En América latina, por su parte, Brasil regula la figura desde 1928, sin mayores aportes a las características del consorcio y a su persona jurídica.

Ahora bien, de estas normativas que tampoco resultan suficientes, se ha desglosado en el capítulo final, el tema específico sobre el derecho real de la propiedad horizontal, desde lo que se manifestó que el derecho real remite a un poder que el sujeto posee sobre un objeto y que, lo valida a realizar acciones sobre éste último y tomar decisiones que afectan en tal cosa, en éste caso inmueble.

Dada la incorporación de la propiedad horizontal en el nuevo código, se comprende finalmente que, el derecho real que recae en los propietarios es absoluto pero que debe llevarse a cabo acorde a la ley, que determina ciertas restricciones. Sólo en observancia de las normas se pueden considerar protegidos los derechos tanto de los miembros del consorcio, como del espacio físico denominado unidad funcional.

Esto resulta imperativo de regular, si se tienen en cuenta que los *countries* y barrios cerrados también son propiedades horizontales especiales, y que, por la modificación de la figura, actualmente deben igualmente registrarse por lo dispuesto de manera retroactiva.

Como observación final, entonces, se puede comprender que, la incorporación en el nuevo código de la propiedad horizontal resulta no sólo adecuada, sino precisa, en cuanto a todos los aspectos que conforman el contexto y particularidad de este inmueble, y que, de

manera ventajosa y concisa regula todos los derechos de los propietarios, mientras detalla los fundamentos por los cuales el consorcio debe considerarse prioridad en su regulación, y desde allí reconocerse como persona jurídica.

La modificación dispuesta favorece en última instancia a la protección de todo accionar y decisión sobre un tipo de inmueble que depende del arbitrio de variados sujetos, quienes como individuos poseen derechos pero en conjunto deben responder por tal posesión, para el bien común, de manera organizada; y sin detrimento de sus obligaciones igualitarias. Aún así, se considera que la responsabilidad del consorcio que supone la incorporación de la propiedad horizontal como derecho real, ha generado mayores responsabilidades lo cual se considera acorde a éste trabajo, restringen ciertas libertades de los copropietarios como meros usuarios del inmueble. Si bien es adecuado producir y regular las especificidades de la propiedad horizontal acentuando el vínculo entre el sujeto y la cosa, en este sentido puede verse restringido estrictamente las circunstancias fácticas que se desprenden de la convivencia en cada unidad, ya que se pormenoriza su control en torno a las detalladas decisiones que debe realizar el consorcio y su registro.

Se considera, en este caso que el régimen legal, se ha visto influenciado, probablemente, por las afecciones de la actividades inmobiliaria, y, en su afán de sostener tal actividad y proteger a los propietarios y a los inmuebles en igualdad de condiciones, el resultado de la incorporación (aunque mayormente positivo) deja ver una mayor exigencia legal a cumplimentar.

Bibliografía

Doctrina

Asociación Civil de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal (s.f.). *Constitución de un Consorcio de Propietarios*. Recuperado de: aiph.com.ar/pdf/constitucionconsorciodepropietarios.pdf

Chailvo, N. (2014). El derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. *Asociación de Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la UBA*. Recuperado de: <http://www.derecho.uba.ar/docentes/pdf/estudios-de-derecho-privado/chailvo.pdf>

Gutierrez, E. (2016). La identificación del consorcio con la sociedad de hecho. Artículo, Revista facultad de Derecho y Ciencias Políticas. *Universidad Pontificia Bolivariana*. Recuperado de: <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/viewFile/6390/5867>

Lerner, H. (2014). Comisión de Derechos reales. “Propiedad Horizontal Especial”. Countries y Barrios Cerrados. Retroactividad de la ley. 32 Jornada Notarial Argentina. *Consejo Federal del Notariado*. Recuperado de: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/03/propiedad-horizontal-especial-countries-y-barrios-cerrados/>

Quiroga, E. (2016). *El administrador de Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación*. Recuperado de: www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2017/02/El-administrador-de-Propiedad-Horizontal-en-el-Código-Civil-y-Comercial-de-la-Nación.pdf

Santan de Melo, M. A. (2016). Registro de la propiedad brasileño. *Registro de Imóveis*. Recuperado de: <https://marcelommmelo.com/2016/02/05/registro-de-la-propiedad-brasileno/>

Sessa, R. L. (2015). Cuadro comparativo entre La ley de Propiedad Horizontal 13512 y el Nuevo Código Civil. *Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal*. Recuperado de: <https://ligadelconsorcista.org/cuadro-comparativo-ley-13512-y-nuevo-codigo-civil>

Legislación

Código Civil y Comercial, Octubre del 2014.

ANEXO E – FORMULARIO DESCRIPTIVO DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICAR Y DIFUNDIR TESIS DE POSGRADO O GRADO A LA UNIVERIDAD SIGLO 21

Por la presente, autorizo a la Universidad Siglo21 a difundir en su página web o bien a través de su campus virtual mi trabajo de Tesis según los datos que detallo a continuación, a los fines que la misma pueda ser leída por los visitantes de dicha página web y/o el cuerpo docente y/o alumnos de la Institución:

Autor-tesista <i>(apellido/s y nombre/s completos)</i>	Pellegrino Matias Ezequiel
DNI <i>(del autor-tesista)</i>	33.830.279
Título y subtítulo <i>(completos de la Tesis)</i>	El derecho real de propiedad horizontal. Análisis de la incorporación en el Código Civil y Comercial de la Nación como nuevo derecho real.
Correo electrónico <i>(del autor-tesista)</i>	Matiase.pellegrino@gmail.com
Unidad Académica <i>(donde se presentó la obra)</i>	Universidad Siglo 21

Otorgo expreso consentimiento para que la copia electrónica de mi Tesis sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21 según el siguiente detalle:

Texto completo de la Tesis <i>(Marcar SI/NO)^(*)</i>	SI
Publicación parcial <i>(Informar que capítulos se publicarán)</i>	SI

Otorgo expreso consentimiento para que la versión electrónica de este libro sea publicada en la página web y/o el campus virtual de la Universidad Siglo 21.

Lugar y fecha: _____

Firma autor-tesista

Aclaración autor-tesista

Esta Secretaría/Departamento de Grado/Posgrado de la Unidad Académica: _____ certifica que la tesis adjunta es la aprobada y registrada en esta dependencia.

Firma Autoridad

Aclaración Autoridad

Sello de la Secretaría/Departamento de Posgrado