

Aspectos positivos en la regulación del derecho real de propiedad horizontal

Autora: Hilda Elena Fernandez
UCSE-DASS
perifernandez@yahoo.com.ar

Abogada, Procuradora y Escribana (Universidad Nacional de Tucumán), Especialista en Derecho Procesal Civil (Universidad Nacional del Litoral), Especialista en Enseñanza de la Educación Superior (Universidad Católica de Cuyo), Docente Titular de la Cátedra de Derechos Reales de las carreras de Abogacía y Escribanía, Directora de las carreras de Abogacía y Escribanía del Departamento Académico San Salvador de la Universidad Católica de Santiago del Estero -Sede Jujuy-, Miembro de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba y del Instituto de Derecho Civil del Colegio de Abogados de Jujuy.

Resumen

Con una mirada positiva a la nueva regulación del derecho real de Propiedad Horizontal que hace el Código Civil y Comercial de la Nación me detendré en algunos aspectos que se plasmaron en él y que tuvieron como fuente principal la experiencia de la vida cotidiana de los consorcios de propietarios, como así también en las propuestas de la doctrina y la jurisprudencia.

Será la aplicación en el tiempo de estos cambios que establece la nueva normativa lo que



permitirá concluir de manera certera si lo que veíamos como positivo finalmente logró su cometido.

Palabras clave

Derecho - Propiedad Horizontal – Regulación - Cambios

Abstract

With a positive look at the new regulation of the real right of Horizontal Property that makes the Civil and Commercial Code of the Nation. I will stop in some aspects that were embodied in it and that had as main source the experience of the daily life of the consortia of owners, as well as in the proposals of the doctrine and jurisprudence.

It will be the application in time of these changes established by the new regulations, which will allow us to conclude in an accurate manner if what we saw as positive finally achieved its purpose.

Key Words

Law - Horizontal Property - Regulation - Changes

Introducción

En el mes de octubre del año 2014, la Ley 26.994 que unificó los Códigos Civil y Comercial (en adelante CCyC), con gran acierto, incorporó en el Art.1887, inc. c) al derecho real de Propiedad Horizontal, el que hasta entonces era regulado por la Ley 13.512 del año 1948 y reglamentada por el Decreto 18.734.

Las modificaciones con las que rige en la actualidad este derecho receptan las opiniones de la doctrina¹ y de la jurisprudencia que desde antiguo venían manifestando la necesidad de un remozamiento de la propiedad horizontal, para una mejor aplicabilidad de la norma a los casos concretos de la vida real.

El objetivo fue generar un marco legal con la elasticidad que les permita a los propietarios

¹ El Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil (UNC, Córdoba 1961) ya había advertido la necesidad de reformar la Ley 13.512, diciendo en sus Conclusiones: "Recomendación N° 6: Revisión de la ley sobre propiedad de pisos y departamentos: Reformar la ley 13.512 ajustándola a los dictados de la experiencia recogida y depurando su técnica legislativa...".

Por su parte la Comisión Reformadora del CCyC, integrada por los Dres. Ricardo Lorenzetti, Elena Highton de Nolasco y Aída Kemelmajer de Carlucci, en los Fundamentos del Anteproyecto manifestaban "...La convivencia cercana que implica morar en pisos y departamentos trae conflictos inevitables. Y a ello se agregan las nuevas necesidades en los grandes edificios y megaconsorcios, como también la multiplicidad de servicios que se brindan dentro del propio edificio (que más que un edificio es casi una megapoblación)..."

resolver los problemas y mejorar la convivencia cotidiana.

Algunos cambios relevantes recaen en los siguientes temas: la denominación del derecho, la flexibilización del objeto del derecho, las asambleas de propietarios, la resolución de problemas urgentes, la mayor participación de los vecinos con el administrador, el procedimiento para el cobro de expensas, entre otros aspectos positivos que tienden a facilitar la administración y que analizaremos a continuación.

La denominación legal del derecho

Tanto en las Disposiciones Generales del Libro IV del CCyC, en particular en la enumeración de los derechos reales (Art. 1887, inc. c), como en los artículos que integran el Título 5 del mencionado Libro, se denomina al derecho como: Propiedad Horizontal, con lo que queda zanjada una vieja disputa sobre su naturaleza jurídica generada durante la vigencia de la Ley 13.512, y en la posterior Ley N° 19.724 de Prehorizontalidad, hoy ambas derogadas.

El CCyC es claro ahora en mostrar la autonomía del derecho de propiedad horizontal con las características propias del objeto sobre el que recae y el uso de los términos “propiedad” y “propietario/s” para referirse al mismo, de este modo permite distinguirlo de otras denominaciones, tales como dominio, dueño/s, copropiedad o copropietario/s que utilizaba la legislación anterior, generando discusiones terminológicas interminables²

Sabemos de la importancia de distinguir los conceptos entre propiedad y dominio, particularmente para evitar confusiones con el contenido de este último derecho real en particular, pero la denominación Propiedad Horizontal en sus sesenta y siete años de existencia de este derecho real ha sido conocido e identificado de ese modo, tanto en el lenguaje jurídico como en el lenguaje cotidiano³

Por ello, resulta positivo que el CCyC finalmente haya utilizado la denominación de Propiedad Horizontal para regular el derecho, toda vez que solo un caprichoso tecnicismo jurídico llevaría a apartarse al legislador de esa denominación en el caso de querer reservar el término “propiedad” solo con alcance genérico para no atribuírselo a ningún derecho real en particular.

Flexibilización del objeto de la propiedad horizontal

Superada la discusión sobre la naturaleza jurídica del derecho de Propiedad Horizontal, por

² GATTI, Edmundo. “Propiedad y Dominio”, Abeledo-Perrot, Bs.As., 1996, pág. 34, sostiene el autor: “I-Terminología...G) Propiedad Horizontal:...no parece adecuado hablar de “propiedad” con el alcance de sinónimo de “dominio”, siendo que el contenido de la propiedad horizontal es muy distinto al contenido del dominio, como que falta en la primera el carácter absoluto, que hace a la esencia del segundo...”

³ ALTERINI, Jorge A. y otros. “Teoría General de las Ineficacias”, La Ley, Bs. As, 2000, pág. 2: “...el lenguaje del legislador, que si bien no debe ser ajeno al rigorismo semántico del jurista, tampoco debe apartarse demasiado del sentido de los vocablos encarnados en la comunidad”.



tratarse de un “derecho real autónomo”⁴, nos detenemos en este punto sobre su objeto, esto es, la “unidad funcional”.

Determinar los alcances de la “unidad funcional” es un acierto del legislador, que lo hace no de manera rígida aludiendo a términos como: edificio con pisos, departamentos, locales, sino que hace referencia al mismo usando una frase más flexible cuando dice: “otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”⁵

Sigue en este sentido a su fuente, el Proyecto de Unificación Civil y Comercial del año 1998⁶, y a la mayoría de la doctrina que requería la necesidad de ampliar el objeto de los derechos reales en general y de la propiedad horizontal en particular⁷.

Queda claro también en el CCyC que la unidad funcional se extiende no solo a superficies cubiertas, sino también semicubiertas o descubiertas que estén conectadas entre sí, según el destino asignado a la propiedad horizontal, se hace referencia a sectores del edificio que no eran contemplados por la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sino por algunas legislaciones locales como “Unidad Complementaria”, es el caso de los espacios ocupados por: bauleras, tendedores de ropa en azoteas, depósitos, garajes, distinguiéndose si estos sectores son propiedad exclusiva, propiedad común de uso exclusivo de alguno de los copropietarios, o propiedad común simplemente.

Felipe Villaró en “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, 3ª ed. actualizada”, Scotti Editora, Bs. As., 2003, p. 150, ha definido a la Unidad Complementaria como: “El conjunto de ambientes y dependencias comunicados y unidos entre sí que, no constituyendo una unidad funcional, complementa a alguna de éstas en su uso, y resulta, en consecuencia, jurídicamente accesoria de ella”

La característica que presentan los sectores que conforman la “unidad complementaria”, según puede leerse en la última parte del Art. 2039 del CCyC, están destinados a servir a la unidad funcional, se puede concluir entonces que aquella es accesoria de ésta, por tanto, no podría existir en forma autónoma y desvinculada de la unidad funcional.

Será tarea del escribano ante el Registro Inmobiliario, en oportunidad de la afectación del edificio al régimen de la propiedad horizontal, siguiendo el detalle de las partes comunes y partes privativas que se identifiquen en el Reglamento de Propiedad y en el Plano de División de esos sectores, reflejar también registralmente la “vinculación” de la unidad complementaria con la unidad funcional, trámite en el que influyen las diferentes legislaciones locales, ya que algunas permiten que la unidad complementaria tenga su propio folio real o matrícula⁸.

⁴ Define el Art. 2037 del CCyC: “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”

⁵ Art. 2039, 1ra parte del CCyC

⁶ Art. 1974 del Proyecto de Unificación Civil y Comercial del año 1998

⁷ XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (UNSTA, Tucumán, 1993), Conclusiones de la Comisión N° 4: Propiedad Horizontal. También en VAZQUEZ, Gabriela A. “El objeto de los derechos reales en el Proyecto de Código Civil de 1998” en Cuestiones Esenciales en Derechos Reales, LexisNexis Abeledo-Perrot, Bs. As. 2002, págs. 126/127

⁸ Caso de Prov. de Buenos Aires, Disposición Catastral N° 2389/93

La asamblea de propietarios

Define Marina Mariani de Vidal, en “La propiedad horizontal en el Proyecto de Código”, La Ley, 2013-A, 591: *“La asamblea es el órgano deliberativo supremo a través del cual los propietarios, como miembros integrantes de ella, ejercen su derecho a participar en la administración común, a fin de integrar y establecer la voluntad colectiva”*

La asamblea es soberana, por lo que puede avocarse al tratamiento y decisión de cualquier tema que interese a los propietarios, por ello entiendo que no está ceñida solo a lo que el Art. 2058, inc a) fija, esto es, solo a cuestiones atribuidas por la ley o el Reglamento de Propietarios, y no deberían plantearse problemas porque en la reunión se delibere y decida sobre otras temáticas.

Lo que sí genera inconvenientes y se ha podido apreciar en la realidad de la vida consorcial es la permanente dificultad de reunir a los propietarios, y en consecuencia conseguir las mayorías necesarias exigidas por la ley o el reglamento.

En el fracaso de las reuniones de propietarios conspiran múltiples causas, algunas justificadas pero la mayoría sin motivo valedero, que van desde aquellos que no viven en el edificio y sus inquilinos, usufructuarios, y/o los que habitan en el inmueble por cualquier otro título y no tienen interés en asistir porque no son dueños.

También están los que –por anticipado- no están de acuerdo con los temas a tratar en la asamblea y para evitar discutir u oponerse abiertamente en la misma prefieren no participar.

Se agregan los que ya tienen mala convivencia cotidiana con los vecinos o con el administrador, los morosos por el no pago de expensas y que temen que se los recrimine frente a los vecinos en el transcurso de la asamblea, los desinteresados que prefieren que sean otros los que decidan, los propietarios que aducen no tener tiempo, los que se olvidan, etc. las excusas son infinitas y variadas, todas llevan al fracaso de lograr el quórum y mayorías necesarias.

Atendiendo a esta realidad, es que el CCyC ha previsto una serie de alternativas que destraban la rigidez normativa de la derogada Ley 13.512 a efectos de facilitar el desarrollo de las asambleas, los pasos a seguir son los siguientes:

a) Convocatoria: el Art. 2059 del CCyC indica que al citarse a los propietarios a la asamblea debe informarse sobre el Orden del Día, el que *“...debe redactarse en forma precisa y completa...”* enuncia esta norma, sobre los temas a ser tratados en la Asamblea.

Sin embargo, prevé la posibilidad de que puedan deliberar y hasta decidir sobre temas no incluidos en el Orden del Día si están presentes en la reunión la totalidad de los propietarios. Es importante en la etapa de la convocatoria a asamblea, el medio de notificación utilizado por el Administrador, el ideal por su validez legal y certificación de la fecha de recepción de la comunicación sería por carta-documento, telegrama o carta certificada, pero por los costos que estos medios acarrearán al presupuesto del consorcio hace que no sea los usados



habitualmente.

En el otro extremo, podemos decir que tampoco resulta aconsejable la simple esquila o nota que el Administrador confecciona y hace llegar a cada unidad funcional, sin ninguna constancia de recepción por el propietario o quien ocupa el inmueble por otro título (inquilino, usufructuario, comodatario, etc).

Se puede sugerir que para reducir gastos del consorcio, pero al mismo tiempo garantizar la recepción de la notificación de la fecha y hora de la asamblea y de los temas a tratar, se podría utilizar un Libro de Notificaciones que el Administrador debe ocuparse de hacer firmar en forma personal al propietario o a quien habite en cada unidad funcional al momento de hacerle entrega de la convocatoria a asamblea con el Orden del día.

El Consejo de Propietarios, en caso de existir y atendiendo a la realidad de cada Consorcio es quien debería decidir cuál es el medio a utilizar que resulte más adecuado para la convocatoria y el éxito en la concurrencia de los vecinos a la asamblea, teniendo en cuenta la cantidad de propietarios, la envergadura del edificio, los temas a tratar en la asamblea, las mayorías necesarias para la aprobación de esos temas, etc.

b) Asuntos a resolver por la Asamblea: En este punto resulta de utilidad el funcionamiento del Consejo de Propietarios, quien debería facilitar la agilización del tratamiento y decisión de aquellos asuntos ordinarios y habituales que el Administrador debe llevar adelante en su gestión y que podrían decidirse por simple mayoría de los miembros del Consejo.

Esto permitiría dejar a los asuntos que por su importancia económica y exigencia legal de mayorías fijadas en la ley y el Reglamento son materia de deliberación y aprobación solo en la Asamblea de Propietarios.

c) Mayorías obligatorias: Conforme el CCyC, debe tenerse presente las siguientes pautas para reunir las mayorías exigidas, cuestiones que habían generado discusiones doctrinarias y de las que ahora se ocupa de regular esta norma:

- o Las mayorías se computan sobre la **totalidad de los propietarios** de las unidades funcionales, no sobre los presentes en la asamblea (Art. 2060)

- o Las mayorías se forman con **doble** exigencia de: **número de unidades y en porcentuales** que posee cada propietario en relación al conjunto del edificio (Art 2060)

- o Deben distinguirse las obras que benefician a **todos los propietarios o solo alguno/s** de ellos. (Arts. 2051/2053)

- o Las **reparaciones urgentes** puede realizarlas cualquier propietario sin necesidad de convocar a Asamblea, siempre y cuando compruebe la urgencia, la ausencia del Administrador y de los integrantes del Consejo de Propietarios, si éste existiere.

- o Se contempla el **derecho de las minorías** para oponerse a la reconstrucción del edificio. (Art. 2051, 2do párr. y Art. 2055 in fine)

o Se admite la **adhesión tácita o el silencio de propietarios ausentes** en la Asamblea, para aprobar lo resuelto en asuntos ordinarios y cotidianos. (Art. 2060, 2do. párr.). Este punto es un verdadero avance de la norma, que tiende a superar el habitual inconveniente en las asambleas de propietarios de no poder obtener las mayorías necesarias por la ausencia de aquellos, lo que provocaba reiteradas convocatorias todas sin éxito.

El mecanismo funciona notificando a los propietarios ausentes, en forma fehaciente, para que dentro del plazo de quince días puedan oponerse, con las mayorías que correspondan, a lo decidido en la asamblea por los propietarios que estuvieron presentes en ella. Y en caso de que no lo hicieren o de silencio de los ausentes, se entiende que la cuestión queda aprobada de conformidad a lo resuelto en la asamblea.

Para este caso, a diferencia de lo sugerido al momento de la convocatoria a la asamblea, respecto a la forma fehaciente que deben tener las notificaciones a los propietarios ausentes, sería aconsejable un medio que registre objetiva y oficialmente esa comunicación (carta-documento, carta certificada con aviso de recepción, telegrama, etc) en razón de que la cuestión puede generar planteos en sede judicial.

o Para cuestiones que excedan lo ordinario se requiere conformidad expresa de los propietarios. (Art. 2061)

o Se prevé la posibilidad de **autoconvocatoria** de los propietarios para deliberar en asamblea (Art. 2059 in fine)

o De cada asamblea debe confeccionarse un acta en el correspondiente Libro de Actas del consorcio, el que es obligatorio según Art. 2062. Sería conveniente que cuando los temas a tratar revistan trascendencia para los propietarios y el edificio, estas actas sean protocolizadas por escribano público para garantizar la conservación y custodia de las mismas.

o La **acción judicial de nulidad** de la Asamblea caduca a los 30 días, contados desde la fecha de realización de la misma, puede pensarse que el plazo es reducido, pero esto también será otro motivo para que los propietarios se vean obligados a asistir a las reuniones, cuestión difícil de lograr en la mayoría de los edificios.

Teniendo en cuenta estas reglas, el CCyC fija las siguientes mayorías:

· Unanimidad: Es requerida para:

-Mejoras u obras nuevas que modifiquen la estructura del inmueble de una manera sustancial, que impacte catastral y registralmente variando los porcentuales de partes privativas y/o comunes de los propietarios. (Art. 2052)

-Mejoras u obras nuevas que benefician a solo uno o algunos de los propietarios, igual que en el caso anterior que produzcan modificaciones en los derechos patrimoniales o en la concesión de uso exclusivo en partes comunes. (Art. 2052 in fine y Art. 2053)

-Para las decisiones que se adopten por los propietarios fuera de las Asambleas. (Art. 2059)

in fine).

· 2/3 de votos:

-Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal (Art. 2057)

-Asamblea “autoconvocada” por los Propietarios y las decisiones que se adopten en ella (Art.2059)

· Mayoría absoluta (mitad más uno y más de la mitad – Art. 2060 – doble exigencia de mayorías):

- Mejoras u obras nuevas que benefician a todos los propietarios (Art. 2051)

-Ante grave destrucción o deterioro del edificio, para resolver la demolición, venta del terreno y/o materiales, reparación o reconstrucción (Art. 2055)

-Remoción y designación de un nuevo Administrador en reemplazo del anterior, lo que no implica modificación del Reglamento (Art. 2066 y Art 2057 a contrario)

· Mayoría simple: (solo de presentes)

-Temas a resolver en la Asamblea Judicial (Art. 2063, última parte). Es el único supuesto en el que se admite el cálculo de las mayorías con los propietarios presentes, y no de la totalidad. Se justifica esta previsión en razón de que la asamblea se desarrolla ante el juez, quien deberá velar por los intereses de todos los vecinos y garantiza el cumplimiento de las normas que regulan la propiedad horizontal, en consonancia con todo el sistema jurídico.

Debe tenerse presente que las mayorías fijadas por la ley pueden ser agravadas pero no disminuidas en el Reglamento de Propiedad, atento la posibilidad que brinda el Art. 2056, en sus incisos ñ), o) y p).

La asamblea judicial

Merece un comentario aparte este tipo de asamblea, a la que los propietarios pueden recurrir cuando el Administrador o el Consejo omiten la convocatoria de propietarios, pero también en el caso de haber fracasado todos los intentos previos de reunir a los vecinos.

El Art. 2063 del CCyC establece un mínimo de votos que representen el 10% del total del porcentual que poseen los propietarios para solicitar que sea el juez quien cite a los vecinos.

Para facilitar la resolución de los problemas planteados por el Consorcio, se prevé la posibilidad de que las decisiones se adopten con la mayoría simple de los presentes, como caso de excepción, ya que en los supuestos de asambleas realizadas en el edificio se computan los votos teniendo en cuenta la totalidad de los propietarios.

Se reconoce facultad al juez para disponer medidas cautelares, comprendiendo además, que podrían ordenarse otras medidas de tutela urgente, tales como: medidas autosatisfactivas.

Esta disposición resulta sobreabundante en el CCyC, en razón de que estas medidas judiciales ya están legisladas en los códigos procesales, y las modernas tutelas urgentes ya cuentan con el aval de la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia.

El administrador

Es el representante legal de la persona jurídica del Consorcio, esta afirmación supera las discusiones respecto a la naturaleza jurídica del consorcio y determina la responsabilidad del Administrador con los alcances que la ley fija a un mandatario.

El CCyC describe los derechos y obligaciones del Administrador, requiriendo para el desempeño de sus funciones, en algunos supuestos el acuerdo del Consejo de Propietarios y en otros el de la Asamblea.

En el Art. 2067 CCyC se le agregan obligaciones a las que ya fijaba la anterior Ley 13.512, tales como llevar un Libro de Registro de firmas de propietarios, el que puede servir para cotejarlas con las insertas en la recepción de notificaciones o las cartas-poder que se presenten en las asambleas cuando no asiste el propietario, sino otra persona en su nombre y representación.

También se amplía la cobertura del seguro que debe contratar el administrador, el que debe extenderse además de incendios, a responsabilidad civil y otros siniestros de práctica en el lugar y según las circunstancias de cada edificio en particular, lo cual debería ser decidido en asamblea.

Se establecen plazos dentro de los que el administrador debe cumplir con obligaciones como por ejemplo: comunicar a los propietarios, dentro de las 48 horas de recibidos, reclamos administrativos o judiciales, o extender dentro de 3 días hábiles el certificado de deudas por expensas.

A diferencia del Proyecto de CCyC de 1998, se establece en el inc. f) que necesitará el acuerdo de la Asamblea para nombrar y despedir al personal del Consorcio, no siendo suficiente la aprobación del Consejo de Propietarios.

En general, el CCyC respecto al Administrador recepta varias de las obligaciones que la doctrina venía recomendando, resultando positiva su incorporación.

El consejo de propietarios

De la letra de los Arts. 2064 y 2048 in fine del CCyC, surge que este Consejo no es obligatorio, en razón que se reconoce como facultad de la Asamblea que "**puede** designar un consejo...", dice la primera de estas normas, fijando a continuación sus atribuciones, y de la segunda surge que, respecto a la aprobación del certificado de deuda por expensas dice, refiriéndose a este órgano: "...**si este existe...**"

Lo aconsejable sería que:

a) En edificios de numerosas unidades funcionales, se prevea su existencia en el Reglamento de Propiedad, para el acompañamiento y para colaborar con la gestión que lleva adelante el Administrador, no es representante legal del Consorcio pero de suma



utilidad a tal punto que de hecho ya funciona hace tiempo atrás en varios consorcios.

b) Que esté integrado por los propios vecinos que habitan diferentes sectores del edificio, ya que no son idénticas las necesidades o problemas de los que viven en planta baja, en el medio, en los pisos superiores, al lado de los locales comerciales, al lado de la cochera, al frente o en el contrafrente, etc.

c) Que sea el encargado de redactar el Reglamento Interno o de Convivencia de los propietarios, por las mismas razones explicadas en el punto anterior.

d) Que sus integrantes duren un tiempo determinado, con posibilidad de reelección y renovación.

e) Que sus miembros no tengan derecho a retribución alguna, excepto el reconocimiento de gastos por gestiones o actividades de colaboración realizadas para el consorcio.

f) Que deban reunirse periódicamente con el Administrador, para poder estar informados sobre la actividad de éste y prever futuras tareas de mantenimiento, reparación, construcciones, etc. Como así también el estado de cuentas, ingresos y egresos de dinero, y en general, del estado del presupuesto del Consorcio.

g) Llevar un Libro de Reuniones del Consejo.

h) Informar a los demás propietarios el lugar y la periodicidad de reuniones, a efectos de recibir sugerencias, reclamos, etc., que pueden hacerse llegar por escrito o verbal y personalmente por cualquier vecino del edificio, que no lo haya hecho a través de uno de los integrantes del Consejo.

i) El Consejo debe estar abierto a las inquietudes de todos los vecinos, y debería aprovechar el desarrollo de la tecnología y los medios informáticos para mantener contacto permanente con los propietarios, tales: correo electrónico, Facebook, whatsapp, etc.

Los subconsorcios

Otra novedad incorporada por el CCyC en el Ar. 2068, tomada de la realidad de aquellos edificios con sectores diferenciados, por ejemplo por el destino asignado a las unidades funcionales, tales como: inmuebles construidos con locales comerciales en planta baja y a partir del primer piso hacia arriba con departamentos destinados a vivienda.

En sectores que puedan ser independientes económica y funcionalmente existe la posibilidad de separar la administración de cada uno, fijándose montos de expensas, normas de convivencia, horarios para limpieza y recolección de residuos, etc. diferentes.

El subconsorcio puede estar a cargo de un subadministrador, sea el mismo de todo el edificio u otra persona, de todos modos corresponde que el subadministrador esté presente en las asambleas ordinarias o extraordinarias del Consorcio, para rendir cuentas e informar sobre la marcha de su administración.

Esto, sin perjuicio de que pueda por su parte convocar a subasambleas de propietarios, lo

que dependerá de la envergadura o importancia de asuntos del sector que administra. Asimismo, sería conveniente que el subadministrador participe en las reuniones del Consejo de Propietarios, ya que la separación en la administración es al solo efecto de atender adecuadamente las necesidades y los gastos de cada sector, pero el Consorcio y el Administrador, más allá de existir una administración separada es responsable ante todos los propietarios y por supuesto ante terceros de la gestión de todos los asuntos del edificio en forma completa.

La posibilidad de existencia del Subconsorcio debería estar prevista en una cláusula del Reglamento de Propiedad y Administración.

Las expensas y su cobro

Las expensas, como dice el 2048 del CCyC son aquellas necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble, esto es, las erogaciones realizadas en la cosa que se denominan: necesarias, según el Art. 1934, inc d)) Comprende también, según la norma citada, las que tienden a satisfacer las obligaciones impuestas al Administrador por la ley, el reglamento o la asamblea, en esta parte habrá que analizar e interpretar en cada caso, sea por el Consejo de Propietarios o la Asamblea, cuáles son esas obligaciones, las que también podrían quedar aclaradas en el Reglamento, ya que la norma es muy imprecisa en este tema.

El CCyC se ocupa de diferentes aspectos que tienden a brindar claridad sobre los alcances de la deuda por expensas y su cobro.

Es obligación de los propietarios, conforme el Art. 2046 inc c) y Art. 2048 del CCyC, el pago de las expensas ordinarias, y ahora nombra también y en forma expresa a las expensas extraordinarias.

En tal sentido, el Art. 2049, deja establecido que los propietarios no pueden librarse del pago de expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, se trate de una enajenación voluntaria o forzosa.

Respecto a este adquirente de una unidad funcional dentro del edificio, sostienen Papaño y otros en "Derecho Civil. Derechos Reales. Tomo I, 3ra. Edición actualizada y ampliada", Astrea, Bs.As., 2004, p. 518, que las expensas representan una "carga real" del inmueble, por tanto aquel responde con la cosa transmitida (en concordancia con lo dispuesto en el Art 1937 CCyC), al mismo tiempo lo hace con todo su patrimonio por las expensas propias generadas desde el momento de su adquisición como toda deuda, en este caso contraída como obligación que recae en todo titular de un derecho de propiedad horizontal.

La redacción del Art. 2049 no deja dudas de que quedan comprendidos los supuestos en que la enajenación haya sido forzosa, caso de subasta judicial del inmueble, supuesto que había merecido diferentes interpretaciones y posturas doctrinarias.

El CCyC ha seguido el conocido criterio jurisprudencial resuelto en pleno en los autos:

“Servicios Eficientes c/Yabra Roberto”⁹, que establece la excepción de responder el adquirente por las deudas existentes del inmueble subastado cuando se tratan de expensas comunes por estar afectado el mismo al régimen de la propiedad horizontal.

Otro aspecto que beneficia al cobro de expensas es la extensión de la legitimación pasiva, que establece el Art. 2050, a los poseedores por cualquier título que habiten el inmueble.

Podrían intimarse el pago entonces, no solo al propietario sino también usufructuario, usuario o habitador, y en general todo aquel que sea poseedor, hasta el caso del adquirente poseedor con boleto de compraventa.

En estos casos, el propietario no queda desobligado frente al Consorcio, por el contrario, el Administrador puede requerir el pago también al propietario, ya que continúa como legitimado pasivo.

Previsión de importancia en el Art. 2048, última parte, es reconocer al Certificado de Deudas por expensas que otorga el Administrador, el carácter del “Título Ejecutivo”, en especial, en aquellas provincias donde la legislación procesal local no prevén el proceso ejecutivo para el cobro de expensas y otras contribuciones¹⁰.

Avanzando aún más en agilizar el cobro, podría pensarse a futuro en la posibilidad de que los códigos procesales introduzcan entre los supuestos del “proceso monitorio”, en su modalidad “documental”, el cobro de expensas.

La deuda por expensas continua teniendo privilegio especial para su cobro, según lo prevé el Art. Art. 2582, inc a) y la acción de cobro prescribe a los 2 años, conforme el Art. 2562, inc. c) del CCyC.

Conclusión

Se han comentado solo algunas novedades destacables que ha introducido el CCyC en el régimen de la Propiedad Horizontal con una mirada positiva y esperanzada a que la regulación de este derecho redunde en beneficio de los propietarios, será la práctica en la vida cotidiana del consorcio lo que permitirá en definitiva evaluar el impacto de la nueva norma.

⁹ Fallo del 18/2/99, publicado en Lley 1999-B-384

¹⁰ Caso del Código Procesal Civil y Comercial de la Prov. de Jujuy

¹¹ Señala RESTOVICH, Sergio en “El proceso de estructura monitoria: continente de las medidas autosatisfactivas”, en PEYRANO, Jorge y otros “Medidas Autosatisfactivas”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2007, pag. 384/386: “...el proceso de estructura monitoria admite...dos modos diferenciados: el denominado procedimiento monitorio puro (que tiene como principal característica que los fundamentos de la demanda resultan de la simple afirmación del actor, apareciendo como el supuesto más adecuado para las medidas autosatisfactivas) y el llamado procedimiento monitorio documental (en el cual los fundamentos del actor deben encontrarse respaldados por prueba escrita)...Si el título cumple con los recaudos legales, el órgano jurisdiccional dictará sentencia monitoria, que deberá notificarse al domicilio real del demandado, con copias de la demanda y de la documentación que justifiquen la verosimilitud...del derecho del actor. El demandado podrá, entonces, oponerse, en cuyo caso le corresponderá la prueba de los hechos en que funde su oposición. En cambio si no hay oposición del demandado (o, si la hubo, si ésta es rechazada), se pasa directamente a la ejecución de la sentencia monitoria. Tratándose de juicio ejecutivo...permitirá pasar directamente al cumplimiento de la sentencia, evitándose la intimación de pago y citación de remate.”

Bibliografía

1. Alterini, J. et al (2000). "Teoría General de las Ineficacias", Bs. As.: La Ley
2. Alterini, J. et al (2016). "Código Civil y Comercial de la Nación. Tratado Exegético. 2da Edición actualizada y aumentada", Tomos I a XI, Bs. As.: La Ley
3. Gatti, E. (1996). "Propiedad y Dominio", Abeledo-Perrot, Bs.As.
4. Kiper, C. en www.cpacf.org.ar/noticia.php?id3120&sec=118 (clase dictada en el Colegio Público de Abogados de Capital Federal el 3/6/15)
5. Kiper, C. M. (2016). "Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Tomos I y II", Bs. As.: Rubinzal Culzoni
6. Mariani De Vidal, M. (2013). "La propiedad horizontal en el Proyecto de Código", 2013-A, 591: La Ley
7. Mariani De Vidal, M. y Abella, A. (2016). "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial", Tomos I y II, Zavalía, Buenos Aires.
8. Restovich, S. (2007). "El proceso de estructura monitoria: continente de las medidas autosatisfactivas", en Peyrano, J. et al "Medidas Autosatisfactivas" p. 384/386, Santa Fe: Rubinzal-Culzoni
9. Villaró, F. (2003). "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, 3ª ed. actualizada", Bs. As.: Scotti Editora
10. Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación (2014), en Código Civil y Comercial, p. 575/830, Zavalía, Bs. As
11. XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (UNSTA, Tucumán, 1993), Conclusiones de la Comisión Nº 4: Propiedad Horizontal. También en VAZQUEZ, Gabriela A. "El objeto de los derechos reales en el Proyecto de Código Civil de 1998" en Cuestiones Esenciales en Derechos Reales, LexisNexis Bs. As. 2002, págs. 126/127: Abeledo-Perrot
12. Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio (1999). Buenos Aires: Abeledo-Perrot.