

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

jurisprudencia citados, se llega a la siguiente conclusión:

La mayoría de los legisladores ha manifestado en sus exposiciones la difícil situación económica y social que padecen los jóvenes y las dificultades que encuentran para lograr una inserción en el mercado laboral y social. Asimismo debemos recordar que en nuestra legislación existe la emancipación por habilitación de edad (art. 131, segundo párrafo del Cód. Civil) que puede efectuarse a partir de los 18 años por un simple trámite que requiere el acuerdo entre padres e hijos, figura legal que de alguna manera da a quienes buscan independizarse.

Lo expuesto nos afirma en nuestra posición de mantener en tanto no se modifiquen las circunstancias actuales, el art. 126 en su actual redacción, o sea la plena capacidad se adquiere a los 21 años.

De considerarse la necesidad de adecuar nuestra legislación a la de otros países y, en especial en mérito a lo preceptuado en el artículo séptimo de la Convención de Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño (ley 23489), se fijará a los 18 años incorporándose una normativa que ampare al joven mayor de edad y en su caso al progenitor conviviente.

Propugnamos la incorporación de una norma que otorgue al joven mayor de 18 años el derecho de continuar estudios superiores o de perfeccionamiento laboral y técnico, como culminación de su proceso formativo. Siendo a cargo de sus padres los gastos pertinentes así como los correspondientes a su manutención.

Proceso educativo que muchas veces ha sido inculcado y fomentado por los propios progenitores. Este derecho deberá tener vigencia cuando el mayor de 18 años no haya finalizado su formación profesional universitaria y/o técnica, subsistiendo hasta la culminación de los estudios, todo ello dentro de los principios éticos y lógicos que han sido recogidos en el derecho comparado.

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO. Con mi agradecimiento, se cierra esta mesa redonda.

**Tema: LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Relatores: PROFESORES DOCTORES ANA RAQUEL NUTA, MARINA MARIANI DE VIDAL Y JORGE H. ALTERINI

Fecha: 6 DE OCTUBRE DE 1992

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO, DOCTOR JORGE HORACIO ALTERINI. - Realizamos hoy una nueva mesa redonda para tratar el tema "Propiedad horizontal".

En los casos en que intervengo como expositor actúa como coordinador el doctor López Cabana, subdirector del Departamento, pero como está en un simposio jurídico en Alemania, no me queda otra alternativa que asumir las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

dos funciones.

En primer término expondrá la doctora Nuta sobre aspectos vinculados con la personalidad del consorcio; luego, la doctora Mariani de Vidal analizará el punto relevante de las expensas y, finalmente, me referiré a algunos rasgos centrales del proyecto de nueva ley de propiedad horizontal, que ha sido sancionado por la Cámara de Diputados de la Nación en la sesión del 30 de setiembre pasado.

Escuchamos a la doctora Nuta.

DOCTORA NUTA.

Nosotros vamos a tratar algunas facetas de la personalidad del consorcio para poder hilvanarla con aspectos de su responsabilidad y la de los consorcistas.

Por una razón ética debo decir que entre los muchos trabajos que sobre este tema ha realizado la doctrina hay uno en particular, de la autoría del doctor Jorge Alterini, que estimo es el más medular que se ha escrito sobre este tema. Por estar de acuerdo con varios puntos de esa iniciativa, la vamos a seguir metodológicamente.

El tema de la personalidad del consorcio ha traído problemas y discrepancias doctrinarias muy importantes. Hay quienes sostienen que el consorcio es un sujeto de derecho y, por lo tanto, tiene capacidad, y quienes están en contra de ese concepto y le niegan personalidad.

Nuestro Código Civil contempla el concepto de las personas en el art. 30 al decir que personas son todos los entes susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones. En el art. 31 se distingue entre personas de existencia ideal y personas de existencia visible. Por su parte, el art. 32 establece que todos los entes susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones, si no son personas de existencia visible, son personas de existencia ideal o personas jurídicas. La fuente de estas normas la tenemos en el Esboço, de Freitas que trata las personas de existencia ideal o personas de existencia visible, y, entre las de existencia ideal o jurídicas, distingue las jurídicas de las privadas.

El decreto ley 17711, de 1968, modificó en parte el Código Civil y ello permite integrar mejor en el concepto de sujeto de derecho, al consorcio de copropietarios. Así tenemos que el actual art. 33 distingue las personas jurídicas en públicas y privadas. Establece también que puede haber entidades que, conforme a la ley, tengan capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones y que no necesitan de la autorización del Estado para existir. Para nuestro tema, este concepto es fundamental, puesto que incorpora la posibilidad de darle personalidad al consorcio o de concebir que sea un sujeto de derecho. Sin lugar a dudas, la intención de los legisladores de la ley 17711 ha sido tratar de unificar la persona de existencia ideal con la jurídica, en reemplazo de otros conceptos. Es decir, en el Código Civil vigente, persona de existencia ideal y persona jurídica son sinónimos.

Para avalar la teoría de la personalidad, a fin de tratar de darle algún tipo de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

personalidad al consorcio de copropietarios, gran parte de la doctrina se inclinó por lo que en doctrina se llamó la responsabilidad limitada o responsabilidad pequeña.

Nosotros estamos en desacuerdo con esa postura - en su momento lo explicó muy bien el doctor Alterini -, por entender que la limitación es a la capacidad y no a la personalidad. No puede haber personalidad limitada, sino una capacidad más o menos limitada. En este sentido, nosotros nos expedimos a favor de la personalidad amplia del consorcio de copropietarios. Aquí debemos mencionar que existe la necesidad de una reforma del Código Civil, y esto es muy importante en este tema. Aun cuando el Código Civil abrió las puertas para considerarlo sujeto de derecho y hoy en día tanto la doctrina como la jurisprudencia consideran innegable la personalidad del consorcio, creemos que sería necesaria y conveniente una reforma de la ley 13512 que la contempló expresamente.

Al considerarlo sujeto de derecho, tenemos que determinar qué funciones tiene el administrador en este caso: si es representante del consorcio o es representante de los propietarios. El artículo 9° de la ley 13512 dice que es representante de los propietarios. El doctor Alterini dice bien, y coincido con él, que es el representante de los propietarios reunidos en la asamblea del consorcio. Esto es muy importante porque el consorcio de propietarios es un sujeto de derecho distinto de los miembros que lo integran.

Muchos autores han dudado de si el consorcio tiene o no patrimonio. El Código Civil se aparta del derecho romano al considerar que el patrimonio tiene un sentido de continente capaz de tener un activo o un pasivo, y este sentido de continente se menciona como patrimonio. No se trata de que dé saldo positivo o dé saldo negativo. La sola posibilidad de tener deudas o contraer obligaciones y tener derecho a percibir también es patrimonio.

El consorcio tiene patrimonio. Tiene el cobro de expensas, tiene el fondo de reserva, podría tener los derechos de medianería, los derechos a la publicidad en las paredes y algunos bienes que pudieran darle rentas. Por eso no podemos decir que ese sujeto de derecho carece de patrimonio, aunque éste eventualmente dé resultado negativo.

Esa posibilidad de resultado negativo la tenemos que relacionar con la responsabilidad. ¿Quién responde por las deudas del consorcio? ¿Ese sujeto de derecho o los copropietarios? Este tema ligado a la personalidad vamos a tratarlo muy sucintamente.

La responsabilidad de los copropietarios es una responsabilidad subsidiaria, es decir, que en primer lugar funcionaría al estilo del avalista. Ante todo, es indispensable ejecutar los bienes del consorcio para poder ir contra los bienes de los consorcistas. Pero ahora se presenta el problema: ¿en qué medida responden los consorcistas? Este punto no lo tenemos claro y también levantamos nuestra voz a favor de la necesidad de la reforma en el sentido que he indicado.

Quiero mencionar un caso que está a estudio del Superior Tribunal de Justicia de una provincia - no doy los autos porque aún no tiene sentencia firme -, a raíz de que por un escape de gas fallecen una madre y su pequeño hijo. En primera instancia se da una indemnización por daños y perjuicios

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

por una suma equivalente a 500.000 dólares, pero con una particularidad: diciendo que los copropietarios son solidariamente responsables. Este caso nos preocupó mucho, porque luego la Cámara confirmó no sólo el monto sino la solidaridad.

No creemos que sea posible esta solidaridad; no creemos que el copropietario pueda tener responsabilidad más allá de su cuota parte para el caso de las expensas comunes. Esto nos parece fundamental; la vía de cobro podría ser la de las expensas comunes, sería una expensa extraordinaria. Creemos que la vía para cobrar por juicios de responsabilidad del consorcio debe ser la de las expensas comunes, sean ordinarias o extraordinarias, frente a las cuales se hace inoponible el bien de familia, porque las expensas no respetan el bien de familia. Si la responsabilidad de los propietarios fuera solidaria, cualquiera de ellos respondería por los 500.000 dólares y sólo después intentaría acciones de recupero con respecto a los otros copropietarios.

Nos parece muy débil, arriesgada y muy peligrosa esta interpretación de la solidaridad que, por lo demás, no marca la ley.

- Aplausos

DOCTORA MARIANI DE VIDAL.

Voy a referirme a las expensas comunes, pero desde un ángulo un poco diferente del que tocó la doctora Nuta. Voy a examinarlas desde su punto de vista activo, es decir, como crédito del consorcio o del conjunto de copropietarios, porque si bien pienso que el consorcio tiene personalidad jurídica y hasta ahora era pacífica la jurisprudencia, por lo menos en la Capital, en este sentido, han comenzado algunos fallos de la Sala A - con el primer voto del doctor Eduardo Zannoni - que consideró que el consorcio no era un persona jurídica, sino un conjunto de copropietarios sometidos a una manera especial de administrar las cosas comunes y conservarlas. Este criterio ha sido seguido últimamente por la Sala B, para la que el consorcio no es persona y no tiene patrimonio. Yo pienso que es persona.

Se dice que el consorcio es el titular del crédito por expensas. Este crédito es tan importante que sin las expensas el consorcio no puede continuar. Las expensas son al consorcio lo que los alimentos son a los seres humanos. Tanto es así que, a los que han atacado la personalidad del consorcio diciendo que no tiene patrimonio, se les ha respondido que tiene patrimonio, porque, más allá de la posibilidad de contraer deudas y adquirir derechos, por lo menos tiene como activo el crédito por expensas, independientemente del fondo de reserva, que puede o no existir con prescindencia de los bienes de renta que puede o no tener el consorcio. Y ello así porque las partes comunes no son del consorcio, sino de los consorcistas, de los copropietarios, partes comunes que integran su derecho de propiedad horizontal junto con la parte privativa.

Para los que sostienen que el consorcio es persona, el crédito por expensas forma parte de su patrimonio. Y es tan importante la percepción

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

puntual de las expensas, que alguna vez he pensado que si un acreedor del consorcio intentase embargar los créditos por expensas para cubrirse, este embargo no puede superar un porcentaje determinado, análogamente a lo dispuesto en la ley que veda los embargos de sueldos de los empleados de la administración pública más allá de un determinado porcentaje, porque tiene carácter alimentario.

Tanta relevancia tiene este crédito, que es cláusula obligatoria del reglamento de copropiedad incluir la forma y el porcentaje por el que los copropietarios van a contribuir al pago de las expensas. Esta cláusula se denomina estatutaria porque toca al patrimonio de los consorcistas, y su modificación sólo puede hacerse por la unanimidad de ellos, porque si disminuye para uno, aumenta para el otro. Al estar involucrado el patrimonio de todos los consorcistas, la reforma tiene que hacerse por unanimidad y, además, por escritura pública e inscribirse.

La jurisprudencia tiene decidido reiteradamente que los consorcistas no pueden liberarse del pago de las expensas so pretexto de que hay servicios que no usan. Por ejemplo, el copropietario de un local a la calle puede aducir que no utiliza el ascensor, ni la luz de los pasillos del edificio y que, por ende, no va a pagarlos. Por su propia voluntad no puede dejar de pagar esos gastos. Tiene que convocarse a asamblea para reformar el reglamento. Algunos fallos dicen que eso no implica una modificación del reglamento; para mí, sí, porque lo que un consorcista deja de pagar, lo tiene que abonar otro. Y en esa asamblea, el consorcista renuente debe lograr que se le exima del pago de determinados gastos.

Lo que acabo de decir se extiende a los locales que no tienen instalaciones para recibir servicios centrales de agua caliente y calefacción. Reitero: por sí mismos los titulares de esos locales no pueden dejar de pagar esos servicios; tiene que convocarse a asamblea y decidirse por el voto de la mayoría correspondiente la exención de esos gastos. Si no lo logran, puede recurrirse a la vía judicial; pero, en el mejor de los casos, la eximición podrá lograrse respecto de los gastos de mantenimiento, pero no respecto de los de reparación, que el consorcista deberá solventar en su carácter de cotitular de los bienes comunes.

Las expensas están contempladas en el art. 8° de la ley 13512 y están referidas a los gastos de mantenimiento, administración y reparación de cosas comunes; a los gastos urgentes que haga algún copropietario en ausencia del administrador - advirtiendo previamente a los demás -, y también participan de la misma calidad del crédito por expensas lo relativo a algunas innovaciones en partes comunes para beneficio común, resueltas por la mayoría que establece el reglamento de copropiedad. Las primas de seguro del edificio participan también de la calidad de expensas.

Algunos reglamentos, aunque parezca mentira, no contemplan el plazo dentro del cual deben pagarse las expensas. El proyecto del que son autores el doctor Jorge Alterini y otros juristas, que ya tiene media sanción legislativa, establece - con el alcance de norma supletoria -, con muy buen criterio a mi juicio, que se debe abonarlas dentro de los diez primeros días de cada mes; pero hay autores que sostienen que deben pagarse por mes

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

vencido.

El plazo es importante a los fines de la mora e, inclusive, de la habilidad del título para el cobro por vía ejecutiva, tema al que voy a referirme dentro de unos momentos.

La ley - también han contribuido a ello la doctrina y la jurisprudencia - ha rodeado el crédito por expensas de diversas prerrogativas, facilidades de pago, privilegios, etcétera, que fomentan y facilitan su percepción puntual, sin la que el consorcio no puede subsistir.

En esta materia, el criterio interpretativo tiene que ser a favor de las expensas.

Rápidamente enumeraré todas las prerrogativas: vía ejecutiva, criterio favorable para los intereses, imposibilidad de abandono para liberarse, afectación de la cosa al pago y privilegio y derecho de retención.

Vía ejecutiva. No hay duda, por lo menos en las jurisdicciones que se sujetan al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, de que el cobro del crédito por expensas tramita por vía ejecutiva y el título ejecutivo es el certificado de la deuda por expensas líquida y exigible con la constancia del plazo de cobro o el plazo de vencimiento de la deuda, expedido por el administrador (art. 524).

La vía ejecutiva es el trámite pertinente para cobrar las expensas. Si en alguna jurisdicción no existiera esa previsión de la ley procesal, se crea un problema, que se presentó en Buenos Aires con anterioridad. Si no está prevista la vía ejecutiva, tendrá que tramitarse por juicio ordinario, lo que es bastante disvalioso porque el prolongado trámite del juicio ordinario implica un gran deterioro económico para el consorcio. Veamos a qué mecanismo se recurrió.

La jurisprudencia y la doctrina adoptaron el criterio de que si en el reglamento de copropiedad estaba prevista la vía ejecutiva, correspondía aplicarla. Los opositores a esa posición sostuvieron que ese camino no era viable porque se trataría de un título ejecutivo que no lo creaba la ley, sino una convención, porque el reglamento de copropiedad es de naturaleza contractual. Sin embargo, ese escollo se superó y se aceptó que para los reglamentos que tenían prevista la vía ejecutiva, ésta era la que correspondía seguir. Por eso, para aventar cualquier problema que pudiera presentarse en alguna jurisdicción respecto de la reforma de la ley procesal, conviene incluir en los reglamentos de copropiedad una cláusula que exprese que el título ejecutivo es el certificado por expensas y que el cobro es por vía ejecutiva.

El Proyecto, al que se referirá el doctor Alterini con mayor profundidad, contempla la vía ejecutiva para el cobro de expensas y el título es el certificado de deudas expedido por el administrador.

La segunda prerrogativa está referida a los intereses. En principio, las partes pueden pactar cualquier tasa de interés, pero la jurisprudencia ha morigerado las tasas excesivas cuando las considera usurarias. Empero, en materia del crédito por expensas, como de lo que se trata es de compeler al pago puntual de éstas el pago puntual interesa a la vida del consorcio -, la jurisprudencia ha tenido un criterio más benévolo y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

actualmente acepta el pago del 20 por ciento anual, sumados los intereses compensatorios y punitivos, estimando que no es usurario.

Además, no se puede hablar de usura porque en la usura hay un explotador y un explotado, y aquí no los hay porque todos son explotadores y todos son explotados, ya que todos los consorcistas que no paguen, eventualmente, van a ser deudores de tamaños intereses. El criterio es muy benévolo en esta materia de intereses, y eso muestra una prerrogativa importante del crédito por expensas.

Otra prerrogativa es la imposibilidad de abandonar para liberarse. El art. 8°, última parte, dice que no se puede abandonar ni renunciar al derecho de propiedad horizontal para liberarse del pago de las expensas. Y, a su vez, el art. 18 establece la derogación del 2865 in fine del Código Civil, que permite a los condóminos, en el condominio común, abandonar para liberarse de contribuir a los gastos de conservación de la cosa común. Quiere decir que se protege el crédito porque, aun cuando el consorcista renuncie al derecho, igualmente va a permanecer responsable de las deudas (en las expensas que se devengan mientras una persona es propietaria, ésta responde con todo su patrimonio como cualquier deudor responde al pago de sus deudas con su patrimonio).

No es que el propietario no pueda abandonar su propiedad, sino que si la abandona ello no lo libera del pago de las expensas y sigue siendo deudor hasta que prescriba la deuda.

Se ha interpretado, por presentarse una situación similar a la del abandono, que la enajenación, sea a título gratuito u oneroso, no libera de la deuda por expensas. No por enajenar su unidad el consorcista queda liberado y va a seguir siendo deudor, con todo su patrimonio, de esas expensas devengadas mientras él era propietario.

Por su parte, el Proyecto con media sanción de Diputados dispone que el abandono no libera, que la renuncia no libera y, para que no queden dudas, establece que la enajenación, aunque sea voluntaria o forzosa, tampoco libera del pago de las expensas. Esto es sumamente importante.

Esta prerrogativa enlaza con la otra, que es la afectación de la cosa al pago de las expensas. El art. 17 de la ley 13512 dice que: "La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas... sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código Civil (se refiere a que la responsabilidad es por la cosa hasta el valor de la cosa), aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición..." ¿Qué quiere decir esto? Que las deudas por expensas deambulan. Por eso se ha sostenido que la obligación por expensas es una obligación propter rem o ambulatoria - es una de esas que se llaman obligaciones reales, viajan con la cosa -.

Hay que enlazar la previsión del art. 8° con la del art. 17. Voy a dar un ejemplo práctico sobre las expensas devengadas. Yo soy propietaria de una unidad y no pago las expensas. Soy deudora con todo mi patrimonio y, por supuesto, también con mi unidad que integra el patrimonio. Yo la vendo a un tercero, con una deuda mía de \$ 100 por expensas. Como la enajenación no me libera, sigo siendo deudora conforme lo dispone el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

artículo 8°, última parte. Pero el tercero va a ser responsable de mi deuda de \$ 100; él responde no con su patrimonio, sino solamente con su unidad. Yo no me libero, por lo dispuesto en el art. 8° y él responde, por el art. 17, como propietario por la cosa. Supongamos que el tercero, a su vez, la vende a otra persona, y él ha pagado sus expensas, pero no la deuda devengada mientras yo era la propietaria. El último comprador va a responder por mis \$ 100 con la unidad; él por el art. 17 y también yo, por el 8°. El tercero ya no responde más; al dejar de ser propietario de la cosa, deja de deber esa expensa. A esto se llama afectación de la cosa al pago de la deuda.

En el proyecto se establece que la enajenación voluntaria o forzosa no libera. Tanto es así que la jurisprudencia ha resuelto que las deudas por expensas en una ejecución judicial de la unidad no se trasladan al precio, siguen pesando sobre la unidad. Es decir, la ejecución forzosa no libera al adquirente de la sujeción impuesta por art. 17.

El Proyecto establece que cuando se autorice una escritura de transmisión de dominio de la unidad, el escribano debe solicitar el certificado de deuda al administrador, quien tiene la obligación de expedirlo. En el régimen actual no existe obligación del escribano de contar con el certificado de deuda, y acoto que no es de libre deuda, sino de deuda. En el decreto reglamentario de la ley 13512 se establece la obligación del administrador de expedir el certificado, si lo solicita el escribano; pero no es obligación del escribano solicitarlo. En el proyecto, sí; se determina que el escribano debe tener delante el certificado, y el adquirente va a responder de las deudas informadas, pero con una particularidad: el escribano tiene que retener del precio que perciba el enajenante una suma para cubrir las expensas informadas. Esta disposición no rige cuando el adquirente se hace cargo expresamente de las expensas, y entonces no hace falta, por innecesario, ni el certificado, ni la retención consiguiente.

La última prerrogativa es el privilegio y el derecho de retención, que es muy importante, porque todas las prerrogativas anteriores no serían nada si el crédito por expensas se hallara sometido a la ley de prorrata, si se tratara de un crédito quirografario o común. Pero es privilegiado, porque el art. 17 en su parte final, con bastante mala fortuna, dice que "el crédito respectivo (por expensas) goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 (privilegio) y 2686 del Código Civil". Este artículo establece el derecho de retención del condómino, y a él me voy a referir un poco más adelante.

Empiezo por el privilegio, art. 3901. Nadie duda de que el objeto del derecho de propiedad horizontal es un inmueble. Pero el art. 3901 se refiere a privilegios sobre cosas muebles. Frente a este lapsus, algún autor, por ejemplo, Llambías, afirma que esta remisión cae al vacío - aquí se trata de un inmueble, no de una cosa mueble -, y concluye sosteniendo que no existe privilegio. Pero esta interpretación, con todo el respeto y el afecto que tengo por el doctor Llambías, no me parece muy valiosa, habida cuenta no sólo de que la intención del legislador fue darle una preferencia en el cobro al crédito por expensas, sino que otorgarle esa preferencia constituye un criterio adecuado.



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

La forma de remediar este lapsus del legislador es sostener que la ley sólo trata de definir el rango del privilegio, es decir, la ubicación en la lista de privilegios, y por eso se remite al 3901; o también y con otro enfoque, sostener directamente que la remisión es al artículo 3931, que instituye el mismo privilegio, pero respecto de cosas inmuebles: el 3901 se refiere al conservador de cosas muebles, y el 3931 es el privilegio del conservador de cosas inmuebles. El Proyecto remite al artículo 3931, privilegio del conservador de cosas inmuebles.

¿Cuál es la extensión del privilegio? Al hablar de extensión, me estoy refiriendo a depreciación monetaria, intereses y costas.

La depreciación monetaria es parte del capital a mi juicio, porque es corregir sólo números en una deuda, aunque no su significación intrínseca, de modo que el mismo privilegio que tiene el capital lo tiene la depreciación monetaria, que es capital.

De los intereses se puede sostener - y se ha sostenido - que como son accesorios tienen el mismo privilegio. Opino lo contrario. Como la ley no dice que los intereses tienen privilegio, atendiendo a una de las características fundamentales de los privilegios, que es su carácter restrictivo (porque implican un apartamiento del principio de la par conditio creditorum), los intereses no tienen privilegio; lo tienen el capital y la depreciación (que es capital).

En cuanto a las costas, tampoco las menciona la ley, pero acá puede hacerse jugar el artículo 3900, y así los gastos de justicia que fueron necesarios para el cobro del crédito tienen privilegio, y los otros no, porque la ley no los menciona. Aquí hay que aplicar el criterio restrictivo del privilegio.

En materia de privilegio del crédito por expensas juega el Código Civil en las ejecuciones individuales; en una ejecución individual resultan aplicables el artículo 17 de la ley 13512 y el 3931 del Código Civil.

En materia de concursos, la ley respectiva, la 19551, en una declaración que luego no se cumple en los demás artículos, preceptúa en el 261 que los privilegios en la ley de concursos "se rigen exclusivamente por esa ley". Dentro de las previsiones de "esa ley" hay que buscar cuál es el privilegio que le podría corresponder al crédito por expensas. Si la ley remite al privilegio del conservador, que en el Código Civil contempla el artículo 3931, habrá que buscar en la ley de concursos el privilegio del conservador, para determinar si tiene privilegio y en qué lugar está. Si no tuviere, igual se lo podría hacer entrar por la última parte del artículo 265 cuando éste se refiere a los privilegios establecidos en otras leyes, y como ésta es "otra ley", tendría privilegio. Pero la Ley de Concursos, en su artículo 265, contempla expresamente el privilegio del conservador y le da el segundo lugar. Es obvio que el asiento del privilegio es la unidad compuesta de parte privativa y el porcentual sobre los bienes comunes. Sobre ese asiento tiene privilegio especial de segundo rango, privilegio importante sólo superado por el retentor en la Ley de Concursos.

Sucintamente voy a referirme a algunos problemas que pueden presentarse en materia de privilegios. Por ejemplo, las expensas frente a la hipoteca, las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

expensas frente al bien de familia - tema que abordó la doctora Nuta -, las expensas frente al fisco y las expensas frente al crédito laboral.

Frente a la hipoteca, hay que buscar la norma del Código Civil que enfrente al conservador con la hipoteca, y ese artículo es el 3916. Vence la hipoteca. Pero cuando me refiera al derecho de retención expondré mi opinión acerca de que ahí se puede encontrar una vía para que las expensas prevalezcan sobre la hipoteca. Por ahora quedamos en que, como principio, según el 3916, hipoteca vence a expensas.

En lo atinente al bien de familia, como ya lo dijo la doctora Nuta, dado que el título del que emana la deuda por expensas es el reglamento, y éste, por hipótesis en estos casos, es anterior a la inscripción de la unidad como bien de familia, el cobro de las expensas no se paraliza porque la unidad esté inscrita en tal calidad. El título es anterior, el título es el reglamento y entonces las expensas prevalecen (art. 38, ley 14394).

El crédito laboral vence al crédito por expensas, porque los privilegios especiales en materia de créditos laborales están primero y sólo son vencidos por el acreedor prendario por saldo de precio y por el retentor y aquí hay que poner atención en el derecho de retención que la ley confiere a las expensas.

Y paso al último tema, que es el de las expensas y el derecho de retención. El condómino que realiza gastos, en el condominio común, puede retener la cosa que es objeto del condominio hasta que los demás contribuyan al pago de los gastos, deducida, por supuesto, la parte del propio condómino. El artículo 17 de la ley 13512 se refiere a esa previsión del Código Civil al decir que el "crédito respectivo (el de las expensas) goza de los derechos previstos en el artículo 2686", que es el que acabo de citar: el derecho de retención del condómino.

Aparte de este derecho de retención, la jurisprudencia ha interpretado la norma como que consagra un caso de mora ex re, para los supuestos en que el reglamento no prevea la mora automática.

Se afirma que esta remisión del art. 17, ley 13512 al artículo 2686 es inútil, porque el derecho de retención no puede ejercerse en la propiedad horizontal.

En la práctica podrá no darse el derecho de retención, pero ¿por qué no interpretar, ya que la ley ha sido tan generosa con el crédito por expensas, que lo que ella ha querido es que los efectos del derecho de retención asistan al crédito por expensas? Y aquí es donde yo les decía que, de pronto, el crédito por expensas puede vencer a la hipoteca y aun al acreedor laboral. A la hipoteca, por el 3946, porque cuando el derecho de retención ha comenzado a ejercerse antes que la hipoteca, es decir, ha nacido antes que la hipoteca, el retentor vence a la hipoteca. Aplicamos el mismo razonamiento que para el bien de familia: como aquí el título es el reglamento, por hipótesis la hipoteca es posterior y, por lo tanto, expensas vence a hipoteca. Esta es una posibilidad. Otra posibilidad es respecto del acreedor laboral, porque el artículo 270 de la Ley de Concursos, al referirse al rango de los créditos laborales, dispone que cobra primero, salvo "lo adeudado al acreedor prendario por saldo de precio y salvo lo adeudado al

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

retentor, mientras que la cosa sea retenida" (esto último es obvio, pues de lo contrario se extinguiría el derecho de retención). Si lo adeudado al retentor vence al crédito laboral y si las expensas gozan de la prerrogativa prevista en el 2686, que es el derecho de retención, podría darse que las expensas vencieran al crédito laboral cuando, naturalmente, éste recayera sobre construcciones, edificios.

El Proyecto elimina el derecho de retención, pero consagra el privilegio, remitiéndose al art. 3931 del Código Civil y al 265, inciso 2°, de la Ley de Concurso.

- Aplausos.

DOCTOR ALTERINI.

No es fácil hablar de un tema común cuando previamente han expuesto dos brillantes profesoras de esta casa como las doctoras Nuta y Mariani de Vidal. Sin embargo, me han clarificado el camino, puesto que, a pesar de atenerse fundamentalmente al derecho vigente, han puntualizado algunas de sus falencias.

El proyecto de ley que habré de comentar es el resultado de una intensa labor legislativa que tuvo como centro a la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, bajo la presidencia del diputado doctor Rodolfo M. Parente, que culminó con la sanción por esa Cámara, el 30 de setiembre de 1992, y que se encuentra en la actualidad en trámite ante el Senado de la Nación.

La instancia legislativa ante la Cámara de Diputados fue promovida por el diputado Osvaldo Rodrigo, quien presentó un proyecto de ley sobre régimen de la propiedad horizontal que, como lo expresa el primer informe elevado por los diputados Parente y Ortiz Pellegrini (Orden del Día 1728 del 25 de setiembre de 1991), determinó "consultas a los señores asesores designados por la presidencia de esta Honorable Cámara en el año 1984, para el estudio de las reformas de los derechos reales en el Código Civil (resolución 671/84)", que tengo el honor de integrar, como también la gestada en la Comisión de Vivienda de la Cámara para el estudio y propuesta de reformas del régimen de propiedad horizontal.

Refiere el mismo informe que la actividad "se realizó en el seno de la subcomisión de reforma a la ley de Propiedad Horizontal, creada en el ámbito de la Comisión de Legislación General, en conformidad con la Comisión de Vivienda", que oportunamente había asignado a los asesores honorarios encargados de las reformas a los derechos reales ocuparse especialmente del régimen de la propiedad horizontal.

Sigue expresando el mencionado informe, con referencia a la subcomisión redactora, que "fue presidida por el señor diputado Miguel Angel Ortiz Pellegrini e integrada por los doctores Guillermo Lorenzo Allende, Jorge Horacio Alterini, Alberto Mario Azpeitia, Francisco Krichmar, Antonio Ricardo Coghlan y Jorge Raúl Causse, todos ellos catedráticos en derechos reales y con la colaboración de los asesores de las respectivas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

comisiones", entre los que, por mi parte, destaco a los doctores Eduardo Molina Quiroga y Héctor Pérez Bourbón y al escribano Rodolfo E. Olivé.

Como sigue reseñando el mentado informe, "Las tareas de esta subcomisión comenzaron en abril de 1990, y se tuvieron en cuenta para la elaboración de la propuesta final los antecedentes referidos, el texto actual de la ley 13512 y sus interpretaciones, tanto doctrinarias como jurisprudenciales, y muy especialmente el anteproyecto redactado en el año 1981 por los doctores Allende y Alterini, publicado en Revista del Notariado, N° 778 (julio - agosto de 1981)"; agrego como redactores del anteproyecto de 1981 los nombres omitidos de quien fue hasta 1991 distinguido juez de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, doctor Agustín Durañona y Vedia, y del ex profesor de la Universidad de Buenos Aires doctor Carlos A. Chevallier Boutell.

En las consideraciones que acompañan al nuevo proyecto, cuyas dos primeras firmas son también de los diputados Parente y Ortiz Pellegrini (Trámite Parlamentario, N° 234 del 27 de marzo de 1992), se destaca que la subcomisión creada desarrolló su tarea entre abril de 1990 y setiembre de 1991 y que las Comisiones de Legislación General y de Vivienda, en reunión conjunta del 25 de setiembre de 1991, dictaminaron favorablemente sobre ese proyecto.

Se puntualiza luego que: "El 10 de diciembre de 1991, por imperio de la norma del art. 93, cuarto párrafo del reglamento de esta Cámara, el dictamen de las comisiones caducó sin haber sido considerado por la Honorable Cámara".

"En razón de lo expuesto y conscientes de la importante tarea de estudio y compatibilización de propuestas y posiciones doctrinarias que significó alcanzar un proyecto consensuado de reforma integral a la ley de propiedad horizontal, es que pretendemos rescatar dicho esfuerzo, elevando como proyecto parlamentario el texto del Orden del Día N° 1728, no vigente, con modificaciones surgidas de observaciones propuestas con posterioridad a su aprobación".

Como lo señala el diputado Parente en el nuevo informe recogido en el Orden del Día N° 818 del 18 de setiembre de 1992, se acogieron también algunas sugerencias del diputado Fernando J. López de Zavalía y se efectuaron diversas modificaciones últimas, teniendo en cuenta propuestas con estado parlamentario de los diputados Juan Gauna y Augusto J. Spinosa, de Héctor A. Gatti y Andrés J. Fescina y de Marta Martín de De Nardo, todas ellas con relación al acceso de los discapacitados a los edificios, y opiniones de los diputados Jorge R. Aguado y Jorge M. A. Argüello.

Con el decisivo respaldo del despacho conjunto por unanimidad de las Comisiones de Legislación General y de Vivienda del 18 de setiembre de 1992, se llegó a la media sanción antes señalada el 30 de setiembre pasado.

Quiero explicar en primer término por qué se proyectó una nueva ley. He leído una crítica de un autor al que respeto, Hernán Racciatti, profesor de obligaciones de la Universidad del Litoral, cuyo nombre está muy unido a la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

propiedad horizontal. Sostiene que debió seguirse la experiencia del proyecto de 1981 de mantener la ley 13512 y hacerle las incorporaciones que fueran necesarias. Es cierto que en 1981 adoptamos ese criterio, pero en esa oportunidad se nos cuestionó que los textos eran muy extensos. Tal tipo de crítica no deja ninguna salida: ante la alternativa de una nueva ley, se recomienda conservar la vieja con modernizaciones; cuando se opta por insistir en los primitivos textos con agregados, se reprocha que los artículos son muy largos.

No quisimos ser hipócritas, porque elaborar un texto ordenado de la ley 13512, que en definitiva tenga poco que ver con el contenido originario de ese ordenamiento, no es más que una hipocresía en la que no quisimos incurrir.

Por otro lado, una modificación significativa del sistema resultaba incompatible con la estructura formal de la ley vigente, porque es una ley de otros tiempos, con cuarenta y cuatro años de antigüedad, dictada en un entorno urbanístico muy distinto. Se trata de una ley muy unida al fenómeno locativo, pues procuró impulsar la adquisición de viviendas por los inquilinos. Tanto es así que la modalidad del art. 1° de "departamentos de un edificio de una sola planta" tiene en mira los viejos inquilinatos. Era valiosa la idea de promover la adquisición de viviendas por los locatarios, pero ella quedó desmerecida pues paralelamente se congelaron los precios para su venta.

¿Es razonable mantener una ley que alude al dominio sobre las partes propias y al condominio sobre las comunes, cuando coincidimos en que se trata de un derecho real autónomo?

¿Es acertado insistir en una vieja ley que ignora la figura del consorcio, que infiere la doctrina, si se adopta explícitamente la tesis de su personalidad?

¿Se puede eludir la redacción de una nueva ley, cuando la actual una y otra vez afirma que el administrador es representante de los propietarios o de los condóminos? Es cierto que interpretamos que, al ser representante de los propietarios o de los condóminos reunidos en asamblea, en verdad se representa al consorcio, se trata de una vía elíptica a la que se acude para un resultado valioso, pero indudablemente la interpretación es forzada.

Mal podía imaginarse en 1948 la explosión urbanística que le sucedió. Resulta elocuente que Mar del Plata llegara a convertirse en la ciudad con mayor número de construcciones en todo el mundo. ¿Quién podía vislumbrar hace casi medio siglo que en un edificio vivieran muchos centenares de personas, incluso repartidos en varios bloques constructivos? ¿Era posible pensar que la ley 13512 perdurara con simples cambios menores? Que se proyectara un nuevo ordenamiento no quiere decir que se abandonara el espíritu de la ley 13512.

La ley 13512 tiene 18 artículos, algunos muy extensos, y con las adiciones que habíamos sugerido en 1981, con mayor extensión todavía.

Una correcta metodología legislativa impone que cada artículo contenga un concepto y no es deseable que varios conceptos surjan del mismo texto. Pese a haber intentado seguir esas pautas, llegamos nada más que a 48 artículos, incluido el de forma, estructurados en capítulos, con un título para

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cada uno de ellos.

No es convincente que se cuestione haber adoptado la tesis de que estamos en presencia de un derecho real autónomo, en tanto comparte ese lineamiento la gran mayoría de la doctrina y máxime que hasta es muy dominante el número de autores que capta tal autonomía incluso en la ley vigente. No debe olvidarse que Vélez Sársfield, que definió la habitación como el derecho de uso donde la utilidad consiste en morar en una casa, sin embargo, la caracterizó como derecho real autónomo. La existencia de conexiones con otras figuras tradicionales (dominio, condominio), no le resta particularismo a la propiedad horizontal .

Con esa impronta, en el art. 2° se define la propiedad horizontal como "el derecho real sobre un inmueble propio que otorga las facultades de usar, gozar y disponer de conformidad con lo que establece la presente ley y el respectivo reglamento de propiedad y administración" .

La referencia a que el reglamento es de propiedad y administración es coherente con la autonomía del derecho real, pues sería contradictorio hablar de "copropiedad y administración", que evoca la noción de condominio.

Y no se diga, como lo he oído, que no se precisó cuál era el objeto, si el inmueble común o la unidad. No es así. La expresión vertida en la norma transcrita de que es el "derecho real sobre un inmueble propio" se integra luego con la mención del art. 3° de que "este derecho se determina en la unidad funcional", o sea que recae sobre el inmueble, pero en la medida del derecho sobre la unidad funcional. Es un error leer los textos legales fraccionadamente y pensar que sus autores tienen una formación lógica y metodológica menos desarrollada que la del crítico.

Se decide de manera contundente que el consorcio es un persona jurídica, en la línea de ideas que respaldan generalizadamente tanto la doctrina como la jurisprudencia. Se trataba de una cuestión que se había convertido en pacífica hasta que aparecieron nuevamente en los últimos años criterios disonantes, lo que renovó la controversia.

Las opiniones minoritarias que discrepan de la tesis de la personalidad del consorcio lo hacen en general sobre la base de la ley vigente, pero no son reacias a que se incorpore esa solución en un nuevo ordenamiento.

La ley proyectada resuelve expresamente que el consorcio tiene personalidad y que ella se inicia con el otorgamiento del reglamento de propiedad y administración por escritura pública y su inscripción registral. En ese momento nacen tanto el derecho real de propiedad horizontal como el consorcio.

Es notable la simplificación de los problemas, que bien se conocen en los ámbitos notariales y registrales, que provoca admitir que el consorcio nazca del modo descrito, aunque exista un único titular: el propietario vendedor, titularidad solitaria que tiende a ser transitoria, porque desaparece al enajenarse la primera unidad. Las personas jurídicas de un sólo miembro son perfectamente compatibles con la filosofía del Código Civil vigente, como lo demuestra su ilustrativa nota al art. 50.

La inscripción del reglamento en el registro tiene tintes constitutivos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

semejantes a los que se advierten en el presente, pese a que los asesores ad honorem auspiciábamos una inscripción declarativa, postura que se modificó para sumar la calificada adhesión del diputado Fernando J. López de Zavallía. Pero no existe ninguna duda acerca de que para la transferencia de las unidades el proyecto se inclina por la inscripción declarativa. Esto es lo fundamental; lo otro, un problema en buena medida teórico, aunque, insisto, en que nuestra convicción dogmática nos llevó a considerar que hasta el nacimiento del derecho real y del consorcio debían concretarse fuera del registro. Pero es muy distinto hacer una obra como la de Descartes, en su Discurso del Método, que pudo decir esta obra es totalmente mía, expreso mis ideas, que buscar el consenso, más allá de las propias convicciones.

El objeto del derecho de propiedad horizontal, proyectado sobre la unidad funcional, abarca tanto las partes comunes como las unidades complementarias. Nadie podrá sostener seriamente ya que se puede negociar la unidad complementaria separadamente de la unidad funcional. Aparte de la tradicional enumeración de bienes comunes, con la connotación de los que tienen ese carácter, necesariamente se destaca la novedad de que también se enuncian qué bienes son propios, necesariamente o no. Es inconsistente la postura de quienes llegan a señalar un verdadero derecho de dominio sobre las partes propias y paralelamente enseñan que la propiedad alcanza sólo al cubo de aire. He dicho que esta imagen expresiva es francamente anárquica, pues si por hipótesis se extrajera de la unidad la totalidad del aire, igualmente subsistiría el derecho sobre ella. Se imponían las precisiones adoptadas para los bienes propios.

El art. 6° dice: "Son necesariamente propias las superficies de la unidad funcional y las partes y cosas comprendidas en el volumen limitado por las estructuras divisorias de las unidades funcionales, como los tabiques internos no portantes...". También se incluyeron allí "los revestimientos, puertas, ventanas y artefactos"; con respecto a los revestimientos se discute si son propiedad común o privativa; hasta se ha distinguido entre el revoque grueso, presentado como propiedad común, y el revoque fino, de propiedad privativa. Tal matización me llevó a reflexionar que si se quería colgar un cuadro habría que hacerlo con pequeñas chinchas, pues, en caso contrario, como se penetraría en el revoque grueso, habría que pedir autorización a la asamblea, que debería pronunciarse afirmativamente por unanimidad. . .

Si bien la propiedad privativa conforma con la propiedad común un plexo donde ninguna de ellas es principal ni accesorio, es menester poner el acento en aquélla.

Como reflejo de la permanente valoración de la autonomía de la voluntad, también se reconocen como propios "aquellos bienes que, susceptibles de un derecho exclusivo, sean encuadrados como tales en el reglamento de propiedad y administración...".

Se ha procurado una armonización entre el carácter predominantemente de orden público que tienen todos los derechos reales y la autorregulación de los intereses. De allí que para la estructura de la propiedad horizontal la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

regulación sea imperativa, pero paralelamente se reconoce en su ámbito propio la fuerza vinculante de lo que se programe en el reglamento. Junto a normas imperativas coexisten otras supletorias para el supuesto de silencio en el reglamento.

Quedaba como única hipótesis sin solución la de aquellos bienes cuyo carácter no se individualizó en la ley ni en el reglamento. Era menester una norma residual que cubriera el vacío restante. De allí que las situaciones en las que sea dudoso el encasillamiento de los bienes se resuelvan con la pauta de la comunidad, pues "serán considerados comunes"(art. 7°).

Esa misma coordinación de intereses llevó a imponer que las expensas se paguen dentro de los primeros diez días de cada mes, pero se dejó a salvo la posibilidad de una previsión en contrario en el reglamento o de la asamblea; si ellos no se pronuncian sobre la cuestión, entonces sí regirá la norma supletoria. Debe estimularse firmemente el pago de las expensas, pues se trata de un débito cuyo incumplimiento afecta a quienes están concertados por los mismos intereses, los otros consortes. La renuencia al pago importa una grave inconducta comunitaria, ante la que se debe reaccionar sin vacilaciones.

No nos contentamos con adjudicarle personalidad al consorcio, sino que también enfatizamos que tenía patrimonio y cuáles eran los bienes que lo componían. Coincido con las doctoras Nuta y Mariani de Vidal en que una interpretación constructiva conduce a concluir que el consorcio tiene patrimonio. Más aún, es poco fructuoso discurrir al afecto porque, en la concepción del patrimonio de Aubry y Rau, a quienes sigue Vélez en materia de personas, el patrimonio consiste en la aptitud de tener bienes, se los tenga o no efectivamente, o sea que su noción queda absorbida por la de la capacidad de derecho. Si se le reconoce al consorcio capacidad de derecho, implícitamente se acepta que tiene patrimonio.

Pero para acallar las posturas nihilistas, nos preocupó no tanto la abstracción del patrimonio, sino su versión concreta como estado contable con signo positivo; por ello nos detuvimos en precisar los bienes que integraban el patrimonio del consorcio (art. 8°), entre los cuales se enumeran hasta las unidades funcionales que se le asignen o adquieran en el inmueble. Luego de enunciar esos bienes, se previó que también lo componían "en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los límites que justifican su existencia". Se trata de la regla de la especialidad que, aunque elástica, enmarca la personalidad del consorcio.

De los propietarios se ocupa el capítulo III y en él destacaré los arts. 16 y 17. El art. 16 permite a los propietarios de unidades funcionales contiguas comunicarlas, siempre que no perjudiquen la seguridad del inmueble. En principio, a nadie afecta que el dueño de dos unidades abra una puerta para comunicarlas, alternativa que siempre he sostenido que es compatible con la ley vigente, pues importaría un abuso de derecho la oposición que no esté respaldada por la realidad de un agravio. Claro está que desaparece tal facultad si, por ejemplo, se atenta contra la estructura del edificio.

El art. 17 trata de la instalación de equipos de refrigeración, calefacción, ventilación, extracción u otros similares. Como la ley vigente nada dice, la



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

jurisprudencia, trabajando con antecedentes del derecho comparado, destaca la existencia en los muros exteriores comunes de los edificios de zonas de posesión o influencia para los propietarios de las unidades respectivas. Si soy propietario de una unidad, puedo instalar en las paredes exteriores equipos de aire acondicionado, siempre que no se afecte significativamente la estética o que otras incomodidades, como los ruidos que provoque, resulten excesivas para los otros consortes. El ejercicio de tal derecho está permitido siempre que no se exceda la normal tolerancia, con el alcance establecido por el art. 2618.

Se indica en el primer párrafo del art. 19 que la sentencia que se pronuncia contra el consorcio tiene autoridad de cosa juzgada contra los propietarios. Tal solución coincide con la que auspicio en el derecho vigente, a través de la aplicación analógica del art. 56 de la Ley de Sociedades 19550.

La posibilidad de la insolvencia del consorcio se procura resolver con la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas por las deudas de aquél en la extensión de sus porcentuales. Si quien pintó el edificio ejecuta al consorcio por falta de pago, pero se encuentra con que no tiene bienes suficientes, puede agredir subsidiariamente a los consorcistas. Tal responsabilidad subsidiaria la sostengo en la actualidad, con el apoyo de la aplicación expansiva del art. 1713 del Código Civil en materia de sociedades civiles. Se determina que la responsabilidad alcanza a los consorcistas en la medida de sus porcentuales, porque en el presente las directivas unidas a las sociedades civiles conducen a que en principio los consortes respondan por partes iguales, sin perjuicio de los reembolsos posteriores (arg. arts. 1750, 1747 y 1752, Cód. Civil).

A iniciativa del doctor Allende, se estableció que en ningún caso la responsabilidad excederá el valor de la unidad funcional. Se aprecia que el precepto no tiende a limitar infundadamente la responsabilidad subsidiaria, pues es muy improbable que el débito tenga una entidad semejante, sino a despejar las inquietudes de los consortes por una responsabilidad subsidiaria con la totalidad de su patrimonio por deudas que técnicamente son ajenas.

Para evitar cualquier duda, se dispone en el art. 22 que el certificado de deuda expedido por el administrador es título ejecutivo para el cobro de las contribuciones impagas por los propietarios.

Pasaré por alto diversos preceptos que merecerían reflexiones especiales, tanto en materia de mejoras u obras nuevas, tratadas en el capítulo V como mutaciones materiales, como atinentes al contenido del reglamento que ocupa el capítulo VI, y formularé algunas consideraciones con relación a las asambleas, en particular sobre el quórum y las mayorías.

Son conocidas las dificultades que existen en la actualidad para reunir el quórum previsto para que la asamblea pueda deliberar, no sólo por la renuencia de los propietarios para concurrir, sino también por el gran número de integrantes de algunos consorcios, especialmente cuando se trata de inmuebles en zonas de veraneo, cuyos titulares tienen sus domicilios reales muy distantes de allí.

En el presente se suele contemplar en los reglamentos un quórum reducido

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

o prescindir del número mínimo, transcurrida una breve extensión horaria. Auspiciar esas alternativas reglamentarias implica una mistificación del quórum mínimo y de dudosa legalidad, pues podría chocar con la previsión del art. 10 de la ley 13512 vigente, pues con disposición de apariencia imperativa y no supletoria, para el caso de fracasar el quórum, brinda como única solución instar la convocatoria judicial.

Para recoger la realidad sin disfrazarla, se establece en el art. 31 que "El quórum se forma con los propietarios y otras personas legitimadas al efecto que asistan a la asamblea", sin requerir un número mínimo.

La representatividad de las decisiones se resguarda y hasta se robustece con las previsiones del art. 33. La mayoría absoluta se integra con la doble exigencia de que se refleje tanto en la mayoría de las unidades como del valor de las mismas, en definitiva mayoría de unidades y de valores.

La mayoría se alcanza mediante la adhesión tácita de los ausentes a la postura que haya alcanzado mayor número de votos, resultante de guardar silencio ante la notificación por medios fehacientes de la decisión propuesta.

Para cubrir todos los intereses legítimos se prevé en el art. 34 que se necesita que la mayoría se integre con la conformidad expresa del o los titulares interesados, "para la supresión o afectación de un derecho acordado a una o más unidades funcionales". Con el texto mencionado, si un bien común está asignado en uso exclusivo a determinado propietario, dentro de la mayoría absoluta que disponga la supresión o afectación de ese derecho exclusivo, debe contarse con el voto conforme del directamente interesado. Verbigracia, para modificar la proporción de la contribución al pago de las expensas o para gravar el inmueble total, como los involucrados son todos los propietarios, la totalidad de ellos debe integrar la mayoría, con lo que, por esta vía, se llega a la unanimidad, sin necesidad de incluir una enumeración casuística, necesariamente incompleta.

Se vislumbra que el sistema ideado de ningún modo desalentará la asistencia de los consorcistas a la asamblea, pero, en todo caso, el procedimiento resultará finalmente más expresivo de la voluntad consorcial y el propietario mínimamente precavido alcanzará con él una tutela que en el presente es nebulosa.

Se faculta a los consortes para designar un consejo de propietarios, cuya voluntad debe manifestarse en el reglamento o a través de una decisión asamblearia. Para evitar que se superponga con las funciones del administrador, se le atribuyen facultades específicas, aunque el reglamento puede otorgarle otras (arts. 36 y 29, inciso m), y se deja en claro que, salvo en esos supuestos especiales, el consejo no sustituye al administrador.

Al administrador se le destina el capítulo IX, puntualizándose que es el representante legal del consorcio y que su actuación se regula por las reglas del mandato, precisándose quiénes pueden ser designados en ese carácter. Se hace tema detalladamente con la designación y remoción del administrador y de las diversas hipótesis al respecto, como también de los distintos supuestos de acreditación de la personería, todos ellos temas que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

han provocado múltiples disputas por carecer de resolución legal.

La previsión de que para acreditar la personería ante los propietarios es suficiente la presentación de copia simple del acta de la asamblea, facilita la ejecución del consorte renuente para el pago de las expensas, cuyo cobro se quiso asegurar hasta con la inclusión en el art. 21 del impedimento para rehusar el pago invocando derechos contra el consorcio, sin perjuicio de articularlos por la vía correspondiente.

Entre las obligaciones del administrador, se advierte que se le impone mantener asegurado el inmueble contra incendios y otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir, obligación que le exige mantenerlo asegurado con cobertura razonable y no desobligarse con el simple aseguramiento inicial. Como no es admisible que el administrador al renunciar o ser removido se niegue a restituir los libros y documentos del consorcio; debe ponerlos a su disposición dentro de los quince días hábiles. Es digno de destacar, además, que está obligado a notificar a los propietarios inmediatamente y en ningún caso luego de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio. Es que debe propenderse a que los consortes sean notificados de tales reclamos, no sólo porque indudablemente les interesan, sino también porque juega su responsabilidad subsidiaria por las deudas del consorcio, a la que me referí con anterioridad.

Observa Racciatti que en la ley proyectada no se prevea, como en la actual, que las deudas por expensas pasen al adquirente de la unidad. Acaso bastaría aludir a las acertadas explicaciones de la doctora Mariani de Vidal, pero, de todos modos, debo señalar que es correcto que la regla sea que la deuda no pase al adquirente. Si la deuda consta en el certificado que debe requerirse para autorizar la mutación jurídica de la unidad, su monto debe ser retenido por el autorizante del acto respectivo, por lo cual carecería de sentido contemplar el traslado de una deuda inexistente. Si no consta la deuda en el certificado, no le será oponible al adquirente, pues de otro modo no existiría la más mínima seguridad al realizar la adquisición. Sólo cuando se prescindiera del certificado ante la expresa voluntad del adquirente, éste debe asumir las deudas y reclamos judiciales y administrativos.

Se trataron particularmente tanto la situación de los grandes consorcios, a través de la previsión del sistema de los subconsorcios, como de los llamados conjuntos habitacionales reducidos, en los que se simplificaron los requisitos para su organización y funcionamiento, previéndose la aplicación subsidiaria de las normas del condominio.

Se estructuró un régimen procesal específico para el supuesto de violación, por los propietarios u ocupantes, de las prescripciones previstas en la ley o en el reglamento, que tramita por una vía sumarísima abreviada, cuya característica esencial es que en una única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de que intenten valerse.

Luego de algunas disposiciones generales, la ley concluye con el art. 48, que es de forma. Yo no he respetado las formas, porque me he excedido en el horario...

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Les agradezco mucho que nos hayan acompañado.

- Aplausos.

## **PRAXIS NOTARIAL**

### ***DISCURRIR ANTE EL REGISTRADOR(\*) (176)***

Eran las 11 cuando nuestros amigos se hallaban sentados alrededor de una mesa en la famosísima Confitería de las Artes. Estaban excitados. Volvían a su época de estudiantes porque el lugar está frente a la Facultad de Derecho, allí en Figueroa Alcorta y Pueyrredón, detrás del Museo de Bellas Artes.

Carpóforo es socio de los Amigos del Museo. Acude a exposiciones, cursos y otros. Cuando la vez pasada se encontraron con que la biblioteca del Colegio se había trasladado a Callao, se le ocurrió que podrían encontrarse precisamente donde estaban ahora.

En ese lugar tendrían a disposición dos bibliotecas: la de la Facultad, a un paso, y la del Colegio a cinco pasos más. Les sugirió el cambio de lugar y todos aceptaron.

Charlaban recordando tiempos idos: los profesores, los compañeros, las columnas, el frío, qué sé yo. Veían en la confitería grupos de estudiantes en las distintas mesas, discutiendo y discurrendo con entusiasmo, algunos nerviosos, otros cómicos, quienes solitarios con libros abiertos o cerrados, memorizando textos, escribiendo, subrayando... ¡¡ Qué época la de estudiante !!

Tardaban en darse cuenta de que habían venido para otra cosa más prosaica. También eran estudios y eran exámenes; ahora no sólo teóricos, sino prácticos, de aplicación de lo estudiado para solucionar problemas a la gente.

Casi pasó media hora cuando Agapito miró el reloj y dijo:

- ¡Qué buena idea tuviste, Fructidor! Yo también estoy excitado como ustedes. Pero creo que debemos escuchar lo que Prócula tiene sobre temas registrales.

La mencionada, como bajando de cierta ensoñación a la que es propensa, sacó sus ojos que se habían pegado a las columnas dóricas de la Facultad; abrió lentamente su portafolios y, semidistraída, entregó sendas copias de la siguiente

#### **1. RECTIFICATORIA**

Comenzaron a leer lentamente lo que les había entregado.

(713) SETECIENTOS TRECE. Rectificatoria, Miguel Corro y otro. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a once de abril de mil novecientos noventa y dos, ante mí, Claudia Prócula, titular del registro