

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

SOBRE LAS REFORMAS PROYECTADAS A LA LEY 1352

HERNÁN RACCIATTI

SUMARIO

I. Preliminar. - II. Observaciones que sugieren las normas proyectadas: a) Artículo 1°; b) Artículo 3°; c) Artículo 6°; d) Artículo 7°; e) Artículo 9°; f) Artículo 11; g) Artículo 17 - III. Conclusión

I PRELIMINAR

La Secretaria de Estado de Justicia de la Nación ha elaborado un Anteproyecto de ley de propiedad horizontal, destinado a sustituir el texto legislativo que actualmente rige la materia, y que no obstante haber constituido, desde su sanción en 1948, un eficaz instrumento regulador de esta forma de dominio es, efectivamente, susceptible de reformas y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adiciones destinadas a perfeccionarlo, para el mejor logro de sus finalidades

Al análisis de las normas contenidas en ese proyecto, directamente vinculadas con su objeto específico, dedicaremos este trabajo, dejando para otra oportunidad el estudio de las que se proyectan sobre el tráfico comercial que este tipo de propiedad suscita.

Estimamos altamente encomiable la iniciativa, dada la necesidad reconocida de perfeccionar la ley 13512, con la experiencia recogida después de más de veinte años de aplicación práctica del sistema y el incremento de las construcciones sometidas a su amparo, pero no estamos de acuerdo con la sustitución total de su texto por otro, que conserva muchas de sus disposiciones, pero retocadas con injertos, fundamentalmente inspirados en fallos judiciales, algunos de los cuales no han recibido la adhesión de la doctrina especializada, lo cual puede crear más problemas que los que se quieren evitar.

Pensamos que la eficacia práctica de la ley vigente ha quedado probada, dentro del esquema estructurado por ella, y que sólo bastan algunas reformas de su articulado para adecuarla a las necesidades de la experiencia producida(1)(785), función que, repetimos, lamentablemente no cumple la reforma propuesta que con casuismo excesivo se ocupa de numerosas cuestiones, algunas de detalle que sólo hacen a la economía doméstica del sistema, y otras más importantes, pero casi todas ellas más bien propias de un reglamento de copropiedad y administración que de una ley, dejando de lado, en cambio, el cuidado de llenar vacíos de la ley anterior, como lo es, por ejemplo, lo atinente a la admisión de la vía ejecutiva para el cobro de las expensas comunes a los propietarios morosos, punto que a pesar de encontrarse acogido por la jurisprudencia de manera uniforme, cuando ella se encontrare pactada en el reglamento de copropiedad(2)(786), resulta conveniente consagrarla legislativamente para los casos que no se hallaren convenidos, a fin de asegurar el regular funcionamiento del sistema en todo edificio dividido en pisos o departamentos; o lo relativo a la validez jurídica que podría otorgarse a la constitución de hipotecas sobre departamentos a construir, autorizada por algunas legislaciones, negada por otras, ignoradas por las demás (leyes: chilena, art. 10; colombiana, art. 8° y belga, art. 5°), que facilitaría las transacciones sobre pisos o departamentos aún no construidos, o de existencia futura; o lo vinculado con la organización del régimen en los pequeños consorcios, de dos o tres propietarios, por ejemplo, como lo hace el Código Civil italiano de 1942 para aquellos consorcios cuyos titulares no excedan de diez, que en nuestra legislación no tiene una reglamentación especial y están sometidos a las mismas normas que rigen los grandes edificios, con sus asambleas, designación de administrador, etc.; que son recaudos innecesarios para estos supuestos.

Tampoco el proyecto contempla especialmente el caso de las denominadas propiedades "verticales" - séanos permitido el término - divididas por departamentos, que en el sistema del proyecto y en el de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ley actual carecen de un régimen adecuado de regulación conforme a la estructura de sus edificaciones. Nuestra ley - y también su programada reforma -, a diferencia del sistema brasileño (que para permitir la división exige como mínimo que los edificios consten de dos pisos, y cada departamento, por lo menos, de tres habitaciones: decreto - ley de junio 25/28, con las modificaciones del decreto - ley de febrero 8/43 y ley de junio 5/48), siguiendo el art. 1° de la ley uruguaya de junio 6/46, no se limita a la división horizontal propiamente dicha de edificios de varios pisos, sino que llega a admitir hasta la división vertical de departamentos construidos en inmuebles de una sola planta, con la sola exigencia de dos condiciones materiales: 1° Que las fracciones privativas sean independientes; 2° Que tengan salida exclusiva a la vía pública o por medio de un pasaje común (art. 1° de la ley 13512 y del anteproyecto). Dentro de este tipo de estructuración arquitectónica, en la práctica suele darse el caso de la existencia de viviendas separadas que, estando construidas sobre un mismo terreno, carezcan de la demás pluralidad de bienes que en otros inmuebles resultan ineludiblemente de uso y goce común: muros maestros, techos, patios, solares, jardines, etc. No obstante que dentro de nuestro régimen resulta permisible (a tenor de lo dispuesto por el art. 1° citado) incluir a tales construcciones dentro del sistema en estudio, esta clase de edificación, dada la falta de ciertos bienes comunes, choca, en principio, con la estructura general de la ley actualmente vigente y del proyecto - especialmente con la enumeración de bienes de la especie que se realiza en el art. 2°, que parece estar destinado a prever únicamente la división de pisos o departamentos en edificios de varias plantas o de estructura única(3)(787).

El proyecto peca, además, de una deficiente técnica metodológica que debe ser depurada, ya que se pone de manifiesto en muchas de sus disposiciones ordenadas sin criterio sistemático. Tal, por ejemplo, el reconocimiento de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, a cuyo respecto venimos insistiendo desde nuestros primeros trabajos sobre la materia(4)(788), que hoy priva de manera pacífica en la jurisprudencia de todo el país(5)(789), que ha sido también compartida por la mayor parte de la doctrina(6)(790) y que termina por recibir la necesaria consagración legislativa en el nuevo texto del art. 33 del Código Civil, que permite incluir, en la categoría de personas jurídicas de derecho privado, a todos los entes que, como el consorcio, tengan capacidad para ser titulares de derechos y deberes(7)(791), ha sido legislada en el art. 1° del proyecto de ley, que no tiene ninguna vinculación con el tema que se encuentra contemplado en el art. 9° del mismo proyecto que es donde, en todo caso, debió ser incluido.

II. OBSERVACIONES QUE SUGIEREN LAS NORMAS PROYECTADAS

Entrando al análisis de las nuevas normas proyectadas, y dejando de lado las que significan una mera reproducción de los antiguos preceptos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la ley, cuyo comentario y crítica hemos hecho ya en innumerables trabajos sobre la materia(8)(792), examinaremos de la manera más sintética posible sus puntos más esenciales:

a) El artículo 1° de la reforma proyectada incluye, entre las unidades que pueden ser objeto de dominio independiente, además de los pisos o departamentos enumerados por similar disposición de la ley vigente, a los "locales o espacios determinados para guardar vehículos". Pensamos que el agregado no resulta feliz. Si con ello se ha pretendido dar mayor amplitud a los términos de la disposición actual, el resultado logrado puede resultar inverso, porque ocurre aquí lo que pasa en los sistemas enunciativos, donde la enumeración no agota todas las posibilidades imaginables, pudiendo prestarse a la interpretación a contrario sensu (qui dicit de uno negat de altero). Por ello coincidimos con el dictamen de la Comisión de Estudio del Anteproyecto, designada por la Federación Argentina de Colegios de Abogados, que en base a estos mismos argumentos estima preferible el texto de la ley actual(9)(793).

Análogas razones que las expresadas precedentemente fueron las que orientaron el despacho de la mayoría de la comisión encargada del estudio de la reforma de la ley 13512 en el Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil reunido en Córdoba en 1961, que hubo de integrar, cuando al tratar este punto recomendó la sustitución del término "departamentos" por otro de enunciado más amplio que involucrara conceptualmente, además de la vivienda (y agregaremos hoy de los locales o garajes), otros destinos, tales como oficinas, negocios, etc., como podrían ser "unidad" o "parcela"(10)(794), porque dentro de la amplitud de nuestra ley (y también en la del Anteproyecto objeto de este trabajo) cabe toda forma de división de unidades por planos (bancos, bauleras, depósitos, sótanos, etcétera) habiéndose dado ya el caso, en la Capital Federal, que informan los diarios, de la instalación de una iglesia en un edificio dividido en propiedad horizontal.

Y es ese mismo criterio el que se concretó en la redacción del artículo 1°, confeccionado por las comisiones números uno y dos, constituidas con motivo del estudio del Anteproyecto por la Segunda Conferencia Nacional sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal, celebrada en Rosario en octubre de 1969, al establecer que "las distintas unidades privativas dentro de una planta única o diferentes pisos podrán pertenecer a propietarios distintos de acuerdo con las disposiciones de esta ley, siempre que sean de aprovechamiento independiente y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. Cada unidad puede ser objeto de condominio"(11)(795).

Porque ocurre en esta situación algo parecido con la enumeración de bienes comunes que efectúa el art. 2° de la ley vigente (mantenida en el artículo 2° del Anteproyecto). A ese respecto decíamos también, hace tiempo, que sin duda el legislador ha querido, por este medio, dejar aclarado el concepto acerca de los bienes que en el sistema se reputan

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

como comunes, expuesto en la primera parte del art. 2°, pero que, en nuestra opinión, el criterio no era acertado y estimábamos, como luego ocurrió, que su aplicación práctica habría de llevar a resultados totalmente distintos de la finalidad que presumiblemente se quería alcanzar. Porque si bien la enumeración está de acuerdo con el principio que la ley ha adoptado respecto de alguno de los bienes mencionados, que en todos los casos y en toda clase de edificios deben ser indispensablemente comunes, no los comprende a todos y porque, además, en ciertas situaciones concretas, algunos de los enumerados pueden no ser necesarios ni útiles a la comunidad de dueños, conforme al tipo de construcción del inmueble a que pertenecen. Por cuya razón no se justifica que estos elementos se sustraigan del dominio exclusivo de la fracción de que forman parte integrante, para entrar al condominio forzoso de todos los copropietarios, como no sería justo que el conjunto de dueños tuviera que contribuir en los gastos de reconstrucción o reparación de un patio, escalera o jardín - por ejemplo -, ubicados dentro de una unidad privada, cuya ruina o desgaste se deba exclusivamente a la negligencia y aún al uso normal del propietario a quien ellos benefician en forma absoluta y restringida(12)(796).

Y agregábamos en aquella oportunidad, que el sistema enunciativo es el seguido por la mayoría de las legislaciones extranjeras con ligeras modificaciones, pero que mientras para algunas los elementos enumerados pueden variar de carácter mediante título en contrario (v. gr. ley francesa de 30 de junio de 1938, art. 5°, y Cód. Civil italiano de 1942, art. 1117), para otras los bienes comunes en ningún caso podrán dejar de serlo (v. gr. leyes chilena y uruguaya cit., art. 3°). Y aunque nuestra ley adopta un criterio intermedio entre estos dos extremos, acercándose más bien al principio de la ley belga de 8 de julio de 1924 (art. 557 bis del Cód. Civil, apartado 11), seguido también por la ley colombiana de 29 de diciembre de 1948 (art. 3°), en cuanto considera comunes a los bienes afectados a la existencia e integridad del edificio y al uso, goce y disfrute de los derechos de cada propietario, ejemplificando con una enumeración las cosas así consideradas a ese fin, estimamos más acertado el criterio brasileño, en cuya ley no se hace ninguna enunciación de elementos de esta especie, considerándose como tales, en general, además del terreno en que se asienta el edificio y sus instalaciones, a los de uso común de sus habitantes o que sirvan a un fin provechoso para cualquier dependencia del edificio (art. 2° del dec. de 1928). De esta forma se da a la ley elasticidad suficiente para soportar los avances de la técnica sin necesidad de ser reformada continuamente, ya que elementos considerados comunes en una época pueden dejar de serlo al poco tiempo, en razón de variaciones en los sistemas de construcción(13)(797).

b) El art. 3° del Anteproyecto agrega, a continuación del texto del precepto correspondiente de la ley 13512, que "en los bienes que fueren de uso exclusivo de algunos de los copropietarios" (debió decir

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propietarios) "no pueden hacerse construcciones ni modificaciones sin el consentimiento unánime de los miembros del consorcio".

La incorporación resulta superflua teniendo en cuenta que el mismo proyecto, en su art. 7° (igual que el correspondiente de la ley actual), exige dicha unanimidad para toda obra que afecte bienes comunes, en beneficio particular de alguno o algunos de los propietarios.

La realización por parte de cualesquiera de los dueños de una obra nueva sobre bienes pertenecientes a la comunidad, se hubiere o no autorizado reglamentariamente el uso exclusivo de ellos al autor de la modificación, además de representar una alteración esencial de las cosas comunes del edificio, que puede o no perjudicarlo o desmejorarlo, implica un acto de disposición de elementos del dominio común, en detrimento de los derechos iguales de los demás. Por esa razón, la ley exige el consentimiento de todos los propietarios, como condición imprescindible para efectuar innovaciones de la especie mencionada (art. 7°, 2ª parte).

Cada partícipe puede en este sistema usar y gozar de los bienes comunes conforme al destino de ellos, pero sin poder alterar su sustancia, materia o forma, sin el consentimiento de todos los copropietarios. La mayoría sólo tiene la facultad de ordenar innovaciones sobre estas cosas comunes, en miras de su mejoramiento o de uso y goce más cómodo para el interés general en el inmueble, y carece de ella cuando tales obras únicamente persigan la finalidad de mejorar el disfrute o renta de alguna propiedad exclusiva(14)(798).

c) Estimamos plausible, en cambio, las previsiones agregadas por el art. 6° del proyecto, a los incisos a) y b) de igual disposición de la ley 13512, en cuanto ellas revelan la intención de solucionar problemas que han dado lugar a conflictos judiciales, que en la mayor parte de los que hemos tenido oportunidad de conocer a través de los repertorios de jurisprudencia, provienen de una deficiente previsión de los reglamentos de copropiedad respectivos, aunque disintimos con la metodología seguida sobre el particular.

Lo referente a la exigencia de la unanimidad de votos para modificar el reglamento respecto del destino de las unidades, es una solución con la cual coincidimos habiendo también merecido importante apoyo jurisprudencial. Así se ha dicho, en una sentencia sólidamente fundada, que el cambio de los mismos requiere la conformidad de todos los propietarios por tratarse, en la especie, de cuestiones que pueden lesionar directa o indirectamente el derecho de uno o algunos de los comuneros en su condición de dueños exclusivos de su parte divisa(15)(799). Empero, estimamos que hubiera sido preferible ubicar el tema en el art. 9°, al tratarse la parte relativa a los votos requeridos para modificar el reglamento, estableciéndose simplemente, como lo explicaremos al comentar el mismo, la necesidad del consentimiento unánime en todos aquellos supuestos que importen la alteración de derechos patrimoniales de los dueños de pisos o departamentos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquiridos en el título originario, entre los cuales se encuentra, por supuesto, el destino fijado primitivamente en el reglamento existente a la época de la adquisición de las distintas unidades integrantes del inmueble, porque lo atinente al destino de las mismas pudo haber sido el motivo que decidió la incorporación del propietario al consorcio.

Mientras que la prohibición de colocar elementos de publicidad en las partes elevadas del edificio, sin el consentimiento unánime de los propietarios del inmueble o de las dos terceras partes de ellos, según tales medios de publicidad fueren o no luminosos, estaría mejor ubicada, en nuestra opinión, dentro de las prescripciones del art. 7°, o dentro del texto del art. 8°, que tratan de las condiciones exigidas para la realización de innovaciones sobre bienes comunes, por tratarse, en la especie, de un supuesto relativo a las facultades de la asamblea de disponer la utilización independiente de alguna parte de la construcción, en interés general (mayor renta de bienes comunes)(16)(800).

En cambio, lo relativo a la autorización conferida a los dueños de unidades en el edificio de utilizar bienes comunes (en el caso la fachada), para fines publicitarios en su beneficio individual, dentro de ciertas condiciones, cabría incluirse como apartado segundo del art. 3°, que permite a cada propietario usar de los bienes comunes conforme a su destino, mientras no perjudique los derechos de los demás, por cuanto se trataría, en el supuesto, de destinos accesorios o secundarios de los muros perimetrales(17)(801).

d) La autorización que otorga el agregado del art. 7° al propietario de unidades contiguas en un mismo edificio, de realizar obras tendientes a comunicarlas o a subdividir las, sigue la buena doctrina, resultando una innovación acertada al régimen de la ley actual que se encuentra, además, avalada por la opinión de los congresos celebrados en el país que estudiaron el tema.

Así, tanto en la Primera Conferencia Nacional sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal como en el Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil se recomendó: "a) Que el propietario de una unidad en propiedad horizontal puede subdividir la misma creando nuevas unidades, siempre que no perjudique los derechos de los demás copropietarios"; b) "Que el propietario de unidades colindantes, de un mismo edificio en propiedad horizontal, pueda unificarlas siempre que ello no perjudique los derechos de los demás propietarios"(18)(802). Y la Segunda Conferencia Nacional sobre el régimen de este dominio, por una de sus comisiones, se expidió sobre el mantenimiento del texto del art. 7° de la ley 13512 con el siguiente agregado: "sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 2°, inc. d) (se refiere a la norma de la ley 13512), las unidades contiguas, de un mismo plano, o planos distintos, podrán ser comunicadas por voluntad de sus propietarios, o de su único titular, siempre que no se afecte la solidez o estética del edificio, ni sus servicios centrales, previa advertencia al administrador del consorcio"(19)(803).

Es, en términos generales, lo que prevé la moderna ley española N° 49

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de 1969, aunque ésta exige, para concretar la innovación, el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación de la junta de propietarios, a quien incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados (art. 8°).

Creemos que es preferible el sistema de la reforma que no sujeta a tales limitaciones los derechos de los propietarios, aunque en el supuesto de subdivisión, que importa modificación del reglamento, pensamos que resultaría justo imponer los gastos consiguientes al propietario que los ocasione(20)(804).

Resulta inconveniente, en cambio, la exigencia del proyecto de requerir el consentimiento de las dos terceras partes de los propietarios, cuando la comunicación para unificar las distintas propiedades signifique abrir losas divisorias. Porque, o bien tales losas hacen a la solidez del edificio, en cuya situación la innovación estaría prohibida a tenor del art. 5° primera parte y del tercer apartado del propio artículo que estamos comentando, o, por el contrario, dichas losas no desempeñan esa función, en cuyo caso la comunicación está individualmente permitida por la misma norma, a los dueños respectivos.

e) El artículo 9° del Anteproyecto es, quizás, la disposición que puede ser objeto de las mayores críticas dentro de las que integran las normas que estamos estudiando.

En primer lugar, y desde el punto de vista del método que debe inspirar la ley, debió ser encabezado con una definición acerca de la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios que refiere su texto, tal como lo adelantamos más atrás.

En ese sentido, en uno de los despachos de la Comisión de la ya referida Segunda Conferencia Nacional sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal se inicia el precepto equivalente al proyectado, con un primer párrafo donde se declara al consorcio como sujeto de derecho independiente de quienes la componen.

Por la importancia que reviste este aspecto, en el estudio del tema, nos permitimos transcribir el art. 9° proyectado por dicha Conferencia: "El consorcio de propietarios es sujeto de derecho independientemente de quienes lo componen a todos los fines relacionados con el interés común. La responsabilidad del consorcio y la subsidiaria de sus miembros frente a terceros se rigen por el art. 1713 del Código Civil. Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento podrá modificarse mediante una mayoría no menor de dos tercios de votos de los propietarios, salvo cuando la modificación alterara derechos patrimoniales adquiridos, en cuyo caso la resolución sólo podrá tomarse por unanimidad. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, a cuyos efectos será suficiente la firma de la escritura por dos asambleístas expresamente autorizados. El reglamento debe proveer obligatoriamente,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por lo menos, a los siguientes puntos: a) Mantener el texto de la ley 13512; b) Determinar las bases de la remuneración del representante y la forma de removerlo. La designación del reemplazante deberá constar en el libro de asambleas del consorcio y se justificará la personería con certificación notarial de las constancias de dicho libro. La designación de representante será revocable, no siendo necesario inscribirla en el Registro de la Propiedad; c) Mantener el texto de la ley 13512; d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que esta ley exige una mayoría especial. Deberá consignarse la limitación de puntos a tratar en las asambleas a los que fueron previstos al convocarla, bajo la sanción de nulidad de las decisiones adoptadas respecto de otras cuestiones. Los votos en las asambleas se computarán de acuerdo a lo que dispone el reglamento de copropiedad y administración y en caso de silencio se presumirán proporcionadas al dominio de las respectivas unidades. Para el cómputo de los votos regirán las siguientes normas: 1) Si la titularidad del dominio de una o más unidades, cuya suma de votos alcanzare cualesquiera de las mayorías exigidas por esta ley o por el reglamento, estuviere en cabeza de una sola persona, las resoluciones serán válidas únicamente si contaran con la conformidad, por lo menos, de otro propietario. 2) En los edificios formados por unidades de distinto destino, cada sector podrá reglamentar lo relativo al uso y aprovechamiento de las unidades de un mismo destino con independencia de los otros sectores"(21)(805).

Estimamos que esta norma, aunque desde luego susceptible de ser perfeccionada, representa un progreso notable sobre la equivalente del régimen actual, y también sobre la correspondiente del Anteproyecto en los cuales se inspira.

En primer término, porque resuelve el problema creado por la ley vigente (que no soluciona el Anteproyecto), cuando establece que "para reformar el reglamento, basta con el pronunciamiento favorable de una mayoría no menor de dos tercios de los votos de los propietarios" (art. 9º, ley 13512), sin especificar si esta mayoría rige únicamente para las modificaciones de disposiciones de mero carácter reglamentario, o si debe aplicarse, en general, a cualquier supuesto de reforma estatutaria, aunque ésta pudiera acarrear la disminución, restricción o desconocimiento de derechos de dominio reconocidos a cualquiera de los propietarios por el título respectivo. Entendemos que la primera solución es la correcta, y en ese sentido ya habíamos comprometido nuestra opinión en otra ocasión, cuando advertíamos que la decisión mayoritaria sólo puede ser admitida cuando el objeto de las reformas se refiera a la regulación de la administración del sistema, o a modificaciones del régimen de las relaciones de los propietarios entre sí o semejantes, y siempre que tales reformas no signifiquen actos de disposición de facultades patrimoniales de los dueños de pisos o departamentos emergentes del título constitutivo, en cuyo caso la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

resolución sólo puede tomarse por unanimidad; entendiéndose por título, el acto jurídico (compraventa, permuta, testamento, partición o división de condominio, donación, etc.) que sirve de causa a la coexistencia de las distintas propiedades individuales de un mismo edificio(22)(806).

Así, por ejemplo, una mayoría de dos tercios de votos no puede modificar los valores fijados en el reglamento originario a cada piso o departamento, a los efectos de determinar la medida de la contribución de los copropietarios en los gastos o expensas comunes, ni sancionar variaciones relacionadas con la naturaleza, uso o destino de las distintas partes del inmueble, salvo que dichas modificaciones revistieran carácter puramente técnico derivado de innovaciones dispuestas en bienes comunes, en miras de su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta autorizada por la ley (art. 8°).

Tampoco la mayoría podría sustraer mediante una reforma del reglamento - siguiendo con los ejemplos - un patio del dominio común asignándole carácter de propiedad exclusiva del piso o departamento al cual éste presta sus servicios, con el argumento de no ser indispensables a las demás unidades privadas, o resolver la conversión de cualquier otro bien común en privativo o viceversa, cualesquiera fueran las razones que fundamenten la resolución en tal sentido, porque ello importa la disposición de bienes de dominio de todos cuya renuncia sólo resulta admisible con el expreso consentimiento de los interesados, único caso donde no habría confiscación de derechos sino convención.

Estos principios han merecido el valioso apoyo de nuestra jurisprudencia, que después de algún fallo aislado en sentido contrario, que admitió la posibilidad de reformar el quantum de contribución de cada piso o departamento, en las expensas comunes, establecido por el reglamento por el sistema de la mayoría(23)(807), se ha inclinado, actual e invariablemente, por exigir el consentimiento unánime de todos los interesados para resolver sobre un punto tan importante como éste, que compromete derechos adquiridos de los integrantes del consorcio(24)(808).

Siendo éste el criterio que debe privar para todas las reformas reglamentarias que recaigan sobre cuestiones semejantes, como puede ser la supresión de un servicio central, o de cualquier otro beneficio, que el inmueble se encuentre en condiciones de prestar a cualquiera de sus propietarios, resultante de la ley, del acto adquisitivo o del propio reglamento, sea que se invoquen argumentos de economía, o de cualquier otra especie, que no impliquen, desde luego, graves razones de reposición, porque ello supone, repetimos, la privación de derechos subjetivos de índole contractual irrevocablemente adquiridos por dueños de los pisos y departamentos del edificio, de los cuales no pueden ser privados por simples resoluciones mayoritarias. O sea, sintetizando, que en todas aquellas situaciones en que la reforma del reglamento pudiera implicar la alteración o modificación de derechos de los dueños existentes en el momento de su incorporación al consorcio, y, en consecuencia, patrimonialmente adquiridos, su aprobación requiere

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

unanimidad o, por lo menos, el consentimiento del propietario cuyos derechos resulten afectados porque, precisamente, esos derechos (v. gr. el destino de las viviendas de las unidades integrantes del inmueble; el monto contributivo de cada piso o departamento en las expensas comunes; la existencia en el edificio de calefacción o aire acondicionado central; de servicios generales de agua caliente; de ascensores de determinadas características técnicas, etc.) pudieron, razonablemente, ser los determinantes de la adquisición del piso o departamento en el edificio y, por ende, su alteración o supresión por vía de una reforma reglamentaria, implicaría la usurpación de derechos patrimoniales y traería aparejada la consiguiente invalidez de la asamblea que así lo hubiera resuelto, en ausencia de la adhesión de aquellos cuyos derechos fueron desconocidos.

Este criterio se justifica porque, de no aceptárselo, ocurriría que bajo el pretexto de reformar el estatuto, la mayoría se hallaría facultada para disponer a su antojo de los derechos patrimoniales de la minoría, en detrimento de la naturaleza contractual del reglamento y de la bondad y prestigio mismo del sistema(25)(809).

En segundo lugar, el art. 9º, redactado en los términos que propiciamos, elimina la posibilidad reconocida por los incisos c) y f) de la disposición correspondiente del anteproyecto, que el reglamento de copropiedad pueda ser modificado por vía judicial.

La admisión de este temperamento desnaturaliza el carácter contractual del reglamento, resultando peligroso para el concepto y estabilidad de los contratos que los magistrados judiciales puedan suplir, con sus voluntades, la de los interesados.

Como lo hemos hecho notar en otra oportunidad(26)(810), diversos fallos de los tribunales superiores de la Capital Federal han sostenido (aunque algunas veces de manera abstracta, es decir, sin que el pedido se hubiera planteado concretamente en la especie a la decisión del órgano jurisdiccional(27)(811)), la posibilidad de la reforma del reglamento de copropiedad y administración mediante resolución judicial, especialmente cuando la decisión denegatoria de la asamblea de copropietarios a la solicitud de la medida hubiere sido injusta o arbitraria(28)(812), motivando tal postura la severa crítica de nuestra doctrina especializada(29)(813).

Entendemos que una afirmación de tal especie, efectuada en los términos tan generales de que dan cuenta los fallos que la formularon, importa desvirtuar los principios que hemos expuesto más arriba, vigentes para las reformas del reglamento, cuando las cláusulas originarias de éste, o las modificaciones que se le hubieran incorporado por resoluciones asamblearias, hubieran contado con la adhesión necesaria, y sido sancionadas respetando las reglas de la ley que revistan el carácter de imperativas en el sistema así como los derechos patrimoniales preexistentes, emergentes del título, en cuyos casos la unanimidad requerida, o la mayoría exigida por la ley, o la mayor que pudiese contemplar el reglamento, según se trate o no de la alteración de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cláusulas susceptibles de afectar derechos de propiedad emergentes de los títulos constitutivos o de la ley, no pueden ser dejadas de lado mediante la petición a los órganos jurisdiccionales de su reforma por vía judicial.

El carácter contractual que promedia en el reglamento de copropiedad y administración hace que éste quede concluido y por la voluntad de las partes válidamente expresada, y dentro de los principios que reglan la materia, sin que ninguna voluntad extraña, aunque sea la del juez, pueda imponerse para cambiarlo.

Lo que sí puede hacer la justicia, es invalidar, mediante la pertinente declaración de nulidad, todas o algunas de sus cláusulas, cuando existan motivos jurídicos para hacerlo, pero nunca modificarlo cuando se trate de sustituir con su consentimiento al de los propietarios, quienes son los únicos que pueden realizarlo en asambleas formalmente celebradas y por las mayorías del caso (art. 9°, ley 13512)(30)(814).

En este criterio se encuentra orientada una sentencia reciente de nuestros tribunales, donde se ha señalado categóricamente que el tribunal no está facultado para suplir la voluntad de las partes en la formación de los contratos, por cuya razón, por ninguna vía procesal podría imponerse a alguno de los integrantes del consorcio alguna modificación del reglamento de copropiedad y administración para la cual ellos niegan su consentimiento(31)(815)(31bis).

Y estos principios rigen, se trate de un reglamento sancionado por la asamblea o de un estatuto redactado por el propietario vendedor. Es cierto que cuando el reglamento de copropiedad y administración es redactado por la parte vendedora, constituyendo lo que denominamos reglamento preconstituido, puede darse el caso de que éste no contemple en toda su extensión los intereses de los compradores que lo acepten como tal en el acto de adquisición, y aún imposibilite, mediante cláusulas de irrevocabilidad, expresas o tácitas, la posibilidad de su ulterior modificación.

Tal, por ejemplo, el supuesto de ventas de unidades en propiedad horizontal realizadas por un promotor, reservándose en los correspondientes "boletos" el derecho de redactar el reglamento de copropiedad de conformidad con "las disposiciones legales vigentes" y que, posteriormente, en el acto de su otorgamiento, se hubiere asegurado la intangibilidad del mismo, o una posición de privilegio singular, como podría ser la exoneración de su unidad en la contribución de las expensas comunes; o la reserva de un número desmedido de votos a su favor, de manera que en las asambleas no se pudiera resolver sin su asentimiento los asuntos de interés común (art. 10) o expedirse sobre la reforma del reglamento, aún con respecto a las cláusulas modificables por mayoría (art. 9°); o impuesto, de esa o de otra forma, la irrevocabilidad de la designación del administrador, etc.

O sea que, en la situación que venimos desarrollando, el promitente vendedor no habría respetado, en la redacción del reglamento, las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"disposiciones legales en vigencia" en base a las cuales los compradores adquirieron sus pisos o departamentos y que establecen, para el tipo de cláusulas ilegítimas que hemos ejemplificado, soluciones mínimas que no pueden ser unilateralmente dejadas sin efecto por el vendedor.

Así, de tales disposiciones legales, que indudablemente integran el acto adquisitivo en el ejemplo referido, en virtud de la remisión a ellas efectuada en el contrato de venta, surge que las expensas comunes están a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de sus respectivos pisos o departamentos (art. 8°); que los asuntos de interés común deberán ser resueltos previa deliberación de los dueños por mayoría de votos, a cuyos efectos se presume que cada uno de ellos tiene un voto (art. 10); que el reglamento de copropiedad puede ser modificado por resolución de los propietarios con una mayoría no menor de dos tercios de votos (art. 9°); que la administración de los bienes comunes constituye uno de los atributos inherentes al derecho de propiedad de los condóminos sobre ellos (arts. 2684 y 2699 Cód. Civil) y siendo la esencia del mandato su revocabilidad (art. 1963), inc. 1, Cód. cit.) y no dándose en este tipo de administración el caso de irrevocabilidad legalmente previsto (art. 1977 Cód. cit.), resulta inválida la cláusula que consagrare tácita o expresamente de manera definitiva e irrevocable la imposibilidad de las asambleas para disponer la revocación del cargo de administrador(32)(816).

Y entonces, cuando se plantean supuestos de esta especie de cláusulas reglamentarias impugnables por su contrariedad con las leyes, la intervención de los jueces produce, en definitiva, una modificación del reglamento, pero no porque los magistrados judiciales se encuentren facultados para suplir con sus voluntades individuales el consentimiento de las partes, sino porque la recta interpretación que realicen de las normas del reglamento para adecuarlas al standard legal a que ellas deben estar subordinadas o las consecuencias de la invalidez de aquellas cláusulas que así hubieran sido fulminadas, implicará la aplicación subsidiaria de las normas de la ley a la situación vacante de regulación, en sustitución de la regla anulada hasta tanto el conjunto de propietarios sancione la que hubiera de reemplazarla, con lo cual se altera el reglamento impugnado, y si aún ello deviniere necesario, la verdadera "reforma", si se nos permite lo inadecuado del término, se producirá cuando por tratarse de disposiciones atacables que deban ser inmediata e indefectiblemente sustituidas por otras, por tratarse de aquellas que necesariamente deben figurar en el reglamento (art. 9°) en su carácter de imprescindibles para el funcionamiento del sistema, los jueces deban integrar las reglas del estatuto que así lo requieran, con preceptos supletorios de las voluntades particulares, que ofrece para ello el ordenamiento legal, para que la cuestión tenga la debida solución judicial (art. 15 Código Civil)(33)(817)

Por último, no nos parecen convincentes las normas de los incisos c) y e) de este artículo del Anteproyecto de la Secretaría de Justicia. El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

primero, porque con un casuismo notable prevé una serie de cuestiones relativas a la distribución de expensas comunes, que es más propia de un reglamento de copropiedad que de una ley, máxime en un sistema legislativo como el nuestro, donde el reglamento resulta preceptivo a diferencia de otras legislaciones donde es puramente voluntario(34)(818), o sea, que siendo el reglamento, entre nosotros, el verdadero estatuto inmobiliario, regulador de las facultades y obligaciones de los propietarios, preferimos la solución de la ley 13512 (art. 9°, inc. c), que deja librado a la voluntad de ellos la forma y proporción en que deban contribuir a las expensas comunes, conforme al tipo de edificio de que se trate y de acuerdo con sus intereses, sin perjuicio que, en defecto de convención, dichas cargas sean supletoriamente proporcionadas al valor de sus unidades (artículo 8°, ley cit.).

El inciso e), seguramente inspirado en la conveniencia de decidir una cuestión que ha motivado pronunciamientos judiciales contradictorios, respecto de la posibilidad de suspender o suprimir servicios centrales por mayoría(35)(819)(lo que jurídicamente es inadmisibles en el régimen actual, por afectarse, con tales resoluciones, derechos individuales de los dueños que requieren el consentimiento de todos), al condicionar dicha posibilidad a la existencia de una cláusula expresa del reglamento, peca de similar defecto que el precepto examinado precedentemente, por cuanto choca con la directiva de la ley de establecer sólo los principios esenciales y básicos de cumplimiento obligatorio dejando a los titulares de pisos o departamentos amplia libertad de reglar el detalle en el reglamento que sancionen, dentro de aquellas normas que revistan en la materia el carácter de reglas de orden público, aparte de que asumiendo tal disposición, la forma de una directiva o consejo carece de la nota de coactividad que es propia del concepto de ley en sentido material.

Coincidimos, en cambio, con la necesidad de que la ley prevea, como lo hace el Anteproyecto, la circunstancia de que cuando ella fija una mayoría específica, para resolver asuntos de interés común, los votos respectivos deban computarse con relación al total de los propietarios y no por simple suma de los presentes en la asamblea(36)(820), así como con la inclusión en el texto legal de la sanción de invalidez de las decisiones tomadas con prescindencia de la orden del día o de los asuntos a tratar(37)(821), aunque no compartimos la solución adoptada para el cómputo de los votos correspondientes, que estimamos más simple y justo presumirlos proporcionados al valor de las respectivas unidades con relación al conjunto del inmueble en defecto de previsión en contrario del reglamento.

f) El proyectado artículo 11 sigue la doctrina correcta, al otorgar al administrador del consorcio la personería necesaria para ejercer la representación judicial del mismo. Es la opinión que sosteníamos en la interpretación de la ley vigente(38)(822)y que fue seguida por la Primera Conferencia Nacional de la Propiedad Horizontal(39)(823), pero que era

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

necesario consagrarlo en la ley, atento la jurisprudencia contraria predominante(40)(824).

g) Si bien el art. 17 del Anteproyecto no resuelve la cuestión que plantea el privilegio del crédito por expensas comunes, ya que igual que la ley actual lo remite al conferido al conservador de cosas muebles por el art. 3901 del Código Civil(41)(825), ha consagrado la prelación del crédito hipotecario sobre el proveniente de dichos gastos. Estimamos admisible la solución proyectada, porque responde a la conveniencia de no debilitar el crédito hipotecario ante la existencia de otros privilegios que puedan estimarse ocultos(42)(826), aunque consideramos, por razones de técnica jurídica, que previamente debió aclararse el sentido de la remisión comprometida al principio del artículo.

Resulta también saludable la obligación impuesta por este texto a los escribanos intervinientes en escrituras de constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre pisos o departamentos, de requerir un certificado de deudas por gastos comunes, que el art. 6° del decreto reglamentario 18734/49 dejaba librado a la prudencia de éstos, así como la exigencia de su cancelación al otorgarse la escritura, con las excepciones del caso, pero estimamos equivocada la sanción establecida para el incumplimiento de esta obligación, que recae sobre el adquirente y no sobre el obligado remiso, ya que el primero, no obstante haber sido diligente, se vería constreñido al pago de esas deudas ocultas, por la falta, del informe del segundo, en la extensión del art. 3266 de Código Civil. En este aspecto también compartimos las críticas efectuadas a esta solución(43)(827), prefiriendo que el texto establezca que en defecto de la expedición de dicho certificado en término, las deudas no podrán ser opuestas por el consorcio al comprador(44)(828).

III. CONCLUSIÓN

Concluimos así, en apretada síntesis, este breve comentario sobre algunos temas de la reforma proyectada al régimen del dominio horizontal. No hemos querido enunciar otros, ni entrar en soluciones respecto de las cuales ya tenemos posición conocida en nuestros trabajos sobre la materia, a fin de no exceder la gentil invitación de la dirección de Revista del Notariado de utilizar sus prestigiosas páginas.

Sólo queremos agregar que no ha estado en nuestro ánimo formular una formal oposición al Anteproyecto comentado, sino la de contribuir, en la medida de lo posible, al mejoramiento de las normas proyectadas y, consecuentemente, al perfeccionamiento del sistema actualmente vigente. Ello puede lograrse, como lo hemos dicho al principio, mediante algunas pocas reformas a la ley actual, aprovechando la experiencia recogida en lo que resulte útil para otorgar la debida estabilidad a sus prescripciones. A ello aspiran las líneas que hemos escrito

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

precedentemente.

**ANTEPROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL A QUE SE REFIERE
EL ESTUDIO PRECEDENTE**

Artículo 1° - Los distintos pisos de un edificio o los departamentos, locales o espacios determinados para guardar vehículos automotores dentro de una planta única o diferentes pisos, podrán pertenecer a propietarios distintos de acuerdo a las disposiciones de esta ley, siempre que sean unidades independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. Cada unidad puede pertenecer en condominio a más de una persona.

El consorcio de copropietarios es sujeto de relaciones jurídicas independientemente de quienes lo componen a todos los fines relacionados con el interés común.

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

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

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

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

Art. 3° - Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

construcciones ni modificaciones sin consentimiento unánime de los miembros del consorcio.

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

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

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

Art. 6° - Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

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

Para modificar el reglamento de copropiedad respecto del destino de las unidades es necesaria la unanimidad de los copropietarios. El cambio de destino por el antecesor en el dominio de la unidad, aún tolerado por el consorcio, no autoriza al sucesor a apartarse de las disposiciones del reglamento de copropiedad;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio;

c) No podrán colocarse letreros en las partes elevadas de los edificios sin el consentimiento de una mayoría de dos terceras partes. Si los letreros fueren luminosos se exigirá la unanimidad. Pero en los locales destinados a comercio en planta baja y entrepiso los titulares de las unidades podrán colocar letreros, luminosos o no, si no afectaren la estética y seguridad, no causaren molestias a los otros copropietarios y no excedan la altura de dichas unidades.

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

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

El propietario de unidades contiguas de un mismo plano o planos distintos puede realizar obras tendientes a comunicarlos a través de muros siempre que no se afecte la solidez o estética del edificio, ni sus servicios centrales y aunque ello importe una nueva subdivisión.

Si la comunicación significara abrir losas divisorias, se requerirá el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consentimiento de dos terceras partes del consorcio.

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

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

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsado. Podrá también, cualquiera de los propietarios, realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

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

Art. 9° - Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en la escritura pública o inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio de la casa y despedirlo;
- b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de removerlo. La designación del reemplazante deberá constar en el libro de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

asambleas del consorcio y se justificará la personería con certificación notarial de las constancias de dicho libro. La designación del representante será revocable y será nula la determinación de plazos de vigencia del mandato. La designación del representante no es necesario inscribirla en el Registro de la Propiedad;

c) A los efectos del porcentaje de contribución a gastos comunes podrá el Reglamento de Copropiedad determinar un coeficiente de uso distinto al coeficiente de dominio. Aún cuando no se haya establecido dicho distinto coeficiente se entenderá que salvo disposición contraria del reglamento el costo de uso y conservación de los servicios centrales de propiedad común sólo los abonarán los copropietarios que los utilicen, pero en cambio todos deberán contribuir a las reparaciones necesarias. Los sueldos y cargas del servicio de portería serán a cargo de todos. La modificación de los coeficientes de dominio o participación de gastos no se podrán modificar sino por unanimidad de los copropietarios o disposición judicial;

d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial. Deberá consignarse la limitación de puntos a tratar en las asambleas a los que fueren previstos al convocarlas, bajo sanción de nulidad de las decisiones adoptadas respecto de otras cuestiones.

Los votos en las asambleas se deberán computar considerando que al copropietario de la unidad menor le corresponde un voto y los restantes tendrán tantos votos como múltiplos íntegros les corresponda en el porcentual de dominio.

En los casos que esta ley impone determinadas mayorías se entiende que se exige el consentimiento de copropietarios que alcancen a ellas, computados los votos en la forma indicada en el párrafo anterior, no siendo suficiente la de los presentes en las asambleas que se constituyan sin unanimidad de integrantes;

e) Deberá preverse: la posibilidad de disponer la cesación de servicios centrales o instalación de otros si lo acordare la mayoría de tres cuartas partes del consorcio. Pero si la nueva instalación irrogare más del veinte por ciento de la valuación fiscal de cada unidad será necesaria la unanimidad;

f) Si el reglamento fuere redactado por el propietario del edificio con el objeto de someter el inmueble al régimen de esta ley además de las disposiciones precedentes regirán las especiales siguientes: 1. No podrá asignar el carácter de unidad independiente a las dependencias de portería si en los últimos tres años tenía como destino la ocupación de ellas por el encargado del edificio 2. Se podrá modificar el reglamento por simple mayoría de los copropietarios, salvo respecto de los puntos que esta ley impone mayorías especiales. 3. Si se hubiere impuesto coeficientes de contribución de gastos no adecuados a las características del edificio se podrá solicitar su revisión a la autoridad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

judicial.

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

Art. 11. - El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio. El representante tendrá personería para representar judicialmente al consorcio salvo expresa disposición contraria o limitativa del reglamento.

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

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

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

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

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuere menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará al ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Podrá solicitarse por los trámites procesales de las medidas cautelares la designación de un administrador judicial provisional del consorcio si graves razones lo justificaren y mediare verosimilitud del derecho, peligro en la demora de postergarse la medida y adecuada contracautela.

Art. 16. - En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 17. - La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.

El crédito hipotecario tiene preferencia sobre el crédito del consorcio por gastos comunes devengados con posterioridad a la constitución de la hipoteca. Para autorizar escrituras de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre cada unidad, el escribano interviniente debe solicitar al representante del consorcio un certificado de deuda de gastos comunes y deberá ser cancelada al otorgarse la escritura, salvo que expresamente el consorcio autorice lo contrario y asuma la deuda el nuevo titular del derecho. El representante del consorcio deberá hacer saber la deuda dentro de los ocho días hábiles de requerido fehacientemente por el escribano, pudiendo éste autorizar la escritura sin cancelar la deuda si no se le informare en ese plazo. Exceptúase de la obligación notarial de requerir el certificado de deudas de expensas comunes en los casos de primera venta luego de sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal y en los supuestos de división de condominio o disolución de sociedades con adjudicación de unidades.

Art. 18. - A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo establecido en esta ley.

Art. 19. - El adquirente de unidades sometidas al régimen de esta ley que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tuviere boleto de compra y posesión acordada por el vendedor podrá requerir con la conformidad de éste que el consorcio lo admita como integrante con los derechos de copropietario en sustitución del vendedor aún cuando no se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio. Si el vendedor no diere la autorización o si acordada, el consorcio no admitiera al adquirente, el juez decidirá el caso en procedimiento sumarísimo.

Art. 20. - Será obligatorio llevar un libro de asambleas de copropietarios, que será rubricado en la forma que determinen las reglamentaciones.

Art. 21. - Podrán constituirse sociedades bajo cualquiera de las formas que admiten las leyes aún cuando no tengan fines de lucro, cuyo objeto sea adquirir inmuebles o construir edificios para dividirlos al disolver la sociedad, adjudicando a los socios las distintas unidades bajo el régimen de la ley 13512.

Serán válidas las cláusulas del contrato social que impongan como condición para mantenerse en el goce de las distintas unidades el cumplimiento de las obligaciones asumidas para edificar o reconstruir los edificios.

Art. 22. - Las disposiciones de los arts. 1° bis, 2°, 9° y 10 del decreto - ley 9032/63 se consideran complementarias del Código Civil. Cuando las autoridades provinciales sancionen disposiciones de publicidad de boletos de compraventa de unidades con fines similares a los que prevé en aquél, dicha publicidad tendrá los efectos previstos en el art. 5° del citado decreto - ley.

Art. 23 - Las disposiciones del art. 10 del decreto - ley 9032/63 serán aplicables a todos los casos no juzgados definitivamente al tiempo de sancionarse la presente ley, tanto en los supuestos de boletos inscriptos conforme al art. 4° de aquél como a los no inscriptos.

Art. 24. - Los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que serán necesarios acompañar serán determinados por las leyes de registros inmobiliarios y reglamentaciones dictadas o a dictarse.

Art. 25. - Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.