

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Régimen de Asambleas y de Administración Separadas en Materia de Propiedad Horizontal

EDUARDO JORGE LAJE

Tal como resulta de la ley 13512, en materia de propiedad horizontal existe un régimen que podríamos llamar normal y uniforme, aplicable a la manera de exteriorizarse la voluntad del conjunto de miembros del consorcio y a la administración, en sentido amplio, del inmueble.

Dicho régimen se caracteriza básicamente por los siguientes elementos:

1º) Previsión por la ley y por el reglamento de copropiedad respectivo, de asambleas ordinarias y extraordinarias que deben realizar los integrantes del consorcio, para resolver los asuntos de interés común. Estas asambleas tienen carácter general, es decir, deben constituirse por todos los consorcistas y resolver la plenitud de los problemas que afecten al inmueble común.

2º) La existencia de un administrador único, quien debe atender y resolver todos los asuntos que interesan al consorcio de propietarios y que caen en la órbita de las funciones de aquél. Puede haber también un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consejo de administración que colabora con el administrador, según las normas particulares de cada reglamento; tal consejo es también único para todo el inmueble.

3º) Contribución de todos los integrantes del consorcio al pago de los gastos comunes, según la proporción establecida por el reglamento de copropiedad. Dicha proporción es también uniforme para todos los gastos generales. Es posible sin embargo que exista en esta materia una contribución diferencial, en el sentido de que algunos copropietarios no participen en el pago de ciertos servicios que no reciben; pero ello debe estar previsto especialmente en el reglamento y además, si se establece tal discriminación, se basa en un régimen igual para todos los consorcistas que se hallen en igual situación.

Del sistema mencionado, que es el común y generalizado, surge que no se distinguen casos especiales, salvo las situaciones mencionadas precedentemente. Por lo tanto, dicho sistema es aplicable cualquiera sea la índole del edificio, los destinos de las unidades y otros aspectos particulares que puedan existir, dentro de la variedad de los consorcios actuales y de otros que pueden ir creándose con el tiempo.

Así resulta de la legislación vigente en los diversos países. En el nuestro ocurre lo mismo.

El motivo de la mencionada uniformidad responde a causas determinadas, entre las que se encuentran las siguientes:

En primer lugar, casi todas las leyes vigentes en el planeta se dictaron en la segunda mitad del siglo XX, sea como nuevas o como modificatorias y ampliatorias de las que estaban ya en aplicación. Además, dichas leyes se dictaron con el fin principal de contribuir a solucionar el problema de la escasez de vivienda, que se había agudizado con motivo de las consecuencias producidas por la primera y segunda guerras mundiales. En segundo lugar, tales leyes contemplaban en especial dicho problema y por lo tanto su base era estructurar un sistema único para un destino que también era único en los inmuebles, a saber, aplicar las unidades de los mismos a las necesidades habitacionales. Esto último no aparecía modificado por el hecho de que en ciertos casos coexistieran locales de negocio con los departamentos o pisos destinados a vivienda.

Por todo ello los inmuebles podían considerarse como una unidad y sujetos a un régimen uniforme en cuanto a los aspectos mencionados más arriba, a saber, exteriorización de la voluntad mayoritaria de los copropietarios, administración y contribución al pago de los gastos y expensas comunes.

La situación que se acaba de expresar subsiste actualmente, en términos generales. Pero ha ido cambiando bajo ciertos aspectos, por la aparición de nuevas aplicaciones de las unidades por un lado y por otro en virtud de existir los llamados destinos heterogéneos en un mismo edificio.

Los primeros casos consisten en destinar las partes privativas del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble a usos distintos de la vivienda, como son las cocheras o locales afectados a la guarda de automotores, a pequeños y numerosos locales de negocio y a otras actividades lícitas que se van configurando con el tiempo.

La segunda situación aparece cuando en un mismo inmueble coexisten unidades destinadas a vivienda, oficinas, locales de negocio, cocheras y otros fines.

Así, encontramos las siguientes manifestaciones de variedad posible en esta materia.

a) Edificios construidos para ser destinadas sus unidades indistintamente a oficinas o vivienda. Esto último ocurre principalmente en las zonas céntricas de las grandes ciudades y constituye una simbiosis no aconsejable, por los inconvenientes que origina la existencia simultánea de ambos destinos en un mismo edificio. Entre tales inconvenientes, uno de los principales es la excesiva afluencia de público concurrente a las oficinas, con las diversas consecuencias desfavorables que ello origina contra los propietarios de unidades para vivienda

b) Inmuebles con unidades afectadas unas a oficinas, otras a vivienda y las restantes a locales para negocio. Estos casos presentan por un lado el inconveniente de los anteriores y por otro crean la dificultad, bastante frecuente, del problema que plantean los propietarios de los locales de negocio, cuando estos últimos se encuentran en la planta baja, al frente del edificio y con entrada y salida propia a la vía pública. Tal problema consiste en que dichos locales no reciben ciertos servicios, como ser los de portero o encargado, el uso del ascensor para acceder a las plantas superiores del edificio, la iluminación de las partes comunes correspondientes a dichas plantas, la calefacción o el agua caliente, etc. Suele ocurrir que los titulares de dichos locales consideran injusta la obligación que impone, ciertos reglamentos de copropiedad, de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes, puestos a cargo de todas las unidades sin distinción, aunque no reciban tales servicios y sobre la base de una proporción permanente y uniforme, denominada habitualmente "porcentual". Por ello, dichos propietarios suelen resistirse al mencionado pago y por tal motivo se crean problemas que en definitiva tienen que resolverse por la vía judicial. No queda más remedio en tales circunstancias, para satisfacer un principio de equidad, que modificar el reglamento, sea mediante acuerdo de los copropietarios o bien por decisión forense. Así ha tenido que resolverse este problema, el cual tiene, como se ve, solución. Pero esta última está condicionada a la armonía interna del consorcio, situación que no siempre se presenta, o a la decisión judicial, con los gastos y pérdidas de tiempo que ello significa. Todos estos problemas se eliminan si el reglamento de copropiedad contiene normas adecuadas que los prevean y que excluyan a los titulares de locales de la obligación de contribuir al pago total o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

parcial de servicios que no reciben.

c) Caso de las llamadas "galerías comerciales". Esta situación se presenta cuando edificios de cierta magnitud están constituidos por numerosos locales de negocio de dimensiones reducidas, los cuales se distribuyen en la planta baja y en otras superpuestas a la misma, como también en subsuelos. En cuanto a los pisos superiores, se destinan a departamentos para viviendas u oficinas. Este sistema está muy difundido en la Capital Federal y ciudades importantes del país, donde se puede apreciar en los centros comerciales y en los barrios populosos.

d) Existen también inmuebles con unidades destinadas a cocheras, locales de negocio, departamentos para oficinas y vivienda, depósitos y otros fines. En algunos casos las mencionadas cocheras llegan a cantidades considerables y cuentan con ascensores, montacargas y otros elementos técnicos adecuados para colocar los automotores en sus lugares respectivos de las plantas superiores o inferiores. Tales instalaciones, que llevan anexos los servicios y personal necesarios para su atención y funcionamiento, son extrañas a los sectores del edificio no destinados a cocheras.

e) Inmuebles integrados por partes o sectores que forman bloques separados materialmente unos de los otros. Se trata de los llamados "cuerpos" de un edificio. En ellos a menudo, con destinos diferenciales o uniformes, las unidades integrantes de cada uno de dichos cuerpos son distintas de las que corresponden a otros cuerpos, en cuanto a suntuosidad, valor venal, número de ambientes, dependencias, dimensiones, etc.

Los problemas de interés común que se plantean con relación a los casos mencionados precedentemente tendrían que resolverse de conformidad con el sistema tradicional. Tal sistema se basa en un régimen uniforme de asambleas generales, ordinarias o extraordinarias, integradas en igualdad de condiciones por todos los miembros del consorcio de propietarios, cualesquiera sean las características propias de las unidades. Asimismo, un administrador único atenderá las funciones correspondientes al cargo. Habrá igualmente un sistema uniforme de contribución al pago de gastos comunes, basado en el criterio generalizado del porcentual atribuido a cada unidad, o bien en el temperamento que establezca el reglamento de copropiedad respectivo.

En principio, el referido sistema uniforme no creaba, ni origina actualmente, dificultades en su funcionamiento, con relación a los edificios que contempla la legislación tradicional. Es decir, cuando tal sistema se refiere a inmuebles con unidades afectadas al mismo destino o bien a un destino preponderante, el cual está constituido por la vivienda en la mayor parte de los casos. La coexistencia con oficinas o con locales de negocio no afecta dicho principio general.

Sin embargo, cabe destacar que en el mencionado sistema de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

uniformidad, la inexistencia de dificultades era y es teórica. En realidad tal sistema no funciona con la debida eficacia.

Así, el régimen de asambleas integradas por todos los miembros del consorcio de propietarios, por sabias y adecuadas que sean las disposiciones de la ley y del reglamento de copropiedad, no brinda los frutos que de él podrían esperarse.

Obsérvese por un lado que los componentes de un consorcio de copropietarios no son personas que de antemano se buscan y seleccionan recíprocamente con el fin de integrar una asociación, sociedad o ente que los agrupe para lograr un fin común. Esto último acontece precisamente en los supuestos de crearse dichas entidades. Pero no sucede así en los consorcios, porque sus miembros son individuos originariamente desconocidos entre sí, que después de adquirir las respectivas unidades, aparecen vinculados exclusivamente en razón de ellas. No los une ningún elemento o antecedente previo de amistad, comunidad de intereses o de fines, información previa sobre sus respectivas cualidades, ni factor alguno que debe apreciarse antes de integrar cualquier entidad de tipo colectivo.

De ahí que los consorcios de propietarios aparezcan formados por personas de la más variada condición en cuanto a idiosincrasia, carácter, dotes intelectuales, comportamiento social, etc. El único rasgo común es la posición pecuniaria, porque ella se supone relacionada con el valor de los edificios y unidades respectivas.

A esa heterogeneidad, verdadero obstáculo para la armonía y para una relativa unidad de pareceres, se agregan otros factores provenientes de los defectos y flaquezas propios de la naturaleza humana. Todo ello origina inconvenientes que pueden apreciarse con la simple observación de lo que suele acontecer en el seno de los consorcios de copropietarios, en materia de funcionamiento de las asambleas. Tales inconvenientes son los que se pasan a reseñar.

a) Indiferencia de muchos miembros del consorcio por encarar, estudiar y resolver los problemas que afectan al conjunto y que no inciden directamente sobre el interés particular de cada uno. Tal indiferencia tiene una manifestación concreta en el ausentismo que se observa frecuentemente en las reuniones, a las que asisten un mínimo de integrantes. Ello justifica diversos reparos. Uno es que las resoluciones de asamblea deben tomarse en tales casos casi siempre en segunda convocatoria, con la presencia de quienes asistan a ella, cualquiera sea su número. Tal situación es incompatible con el sistema de las decisiones por mayoría, la cual debe calcularse sobre el total de los miembros del consorcio y no sobre el exiguo número de ellos que concurre a cada asamblea. Otra consecuencia igualmente desfavorable es tener que recurrir a la vía judicial para resolver el problema del ausentismo, solución que por motivos obvios resulta complicada, lenta y onerosa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

b) Antagonismos entre diversos miembros del consorcio, Estas divergencias suelen nacer de motivos irrelevantes, a veces fútiles o meramente caprichosos, en los que pueden influir razones personales, pequeños incidentes anteriores, antipatías, comentarios del portero o encargado de la casa, etc. Dichos antagonismos a veces crean verdaderos bandos irreconciliables, entre los cuales resulta prácticamente imposible el acuerdo o la coincidencia.

c) Falta de capacidad para comprender el alcance y sentido de las cuestiones sometidas a la asamblea. Dicha incapacidad puede provenir de ignorancia general y ausencia de cultura o información para el debido conocimiento de los temas, como también de no tener el sentido común mínimo que se requiere para emitir un voto sensato y ecuánime.

d) Posibilidad de que ciertos asambleístas audaces, parlanchines y adictos a la elocuencia barata, monopolicen el uso de la palabra e influyan sobre el ánimo de los más tímidos o vacilantes, para convencerlos y decidirlos a votar según la opinión desacertada y casi siempre caprichosa de aquéllos.

Las dificultades apuntadas son reales; su comprobación se halla al alcance de cualquier observador y aunque existen excepciones, ellas no afectan la regla general mencionada precedentemente. Si bien no es éste el momento de profundizar el tema, sería muy útil encontrarle una solución que, sin suprimir la idea fundamental, es decir, el régimen de asambleas, permita limitar los inconvenientes que en la práctica ofrece. En tal sentido, un principio de solución podría encontrarse en disponer que los miembros del consorcio, cuando alcancen a un número suficientemente apreciable, designen entre ellos una determinada cantidad de representantes, quienes serán investidos de las facultades de concurrir y votar en las asambleas, en nombre de aquéllos, las cuestiones que deben decidirse por mayoría y no por unanimidad. En esa forma se contaría casi siempre con el quórum necesario, se eliminarían muchas discusiones estériles, se neutralizarían los pasionismos o antipatías personales y se lograría una mayor eficacia en las decisiones tomadas, así como la seguridad de que ellas se adoptarían en un sentido o en otro.

El problema mencionado existe con respecto a la poca eficacia práctica del sistema de asambleas. Pero, como tal sistema está vigente, no cabe otro recurso que seguir aplicándolo, tal como resulta de la ley 13512.

Las referidas dificultades se tornan más graves cuando se trata de los edificios que se citan más arriba, en los cuales hay diversidad de destinos en las unidades, sectores diferenciados y otros aspectos distintos en el mismo inmueble.

En otras palabras, si el citado problema aparece en los casos de homogeneidad, con mayor razón se presenta en los de heterogeneidad.

Los motivos de ello resultan evidentes, porque a las razones de orden general que obstaculizan el normal funcionamiento de las asambleas, se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

agregan otras que se originan por la citada variedad de los sectores y destinos que existen en los respectivos edificios.

Así ocurre cuando se plantean cuestiones que afectan a determinadas unidades o cuerpos del edificio, con exclusión de los demás. En tal caso, suelen influir lamentablemente razones de egoísmo y de indiferencia, que excluyen el apoyo de los titulares de unidades no favorecidas, para las medidas que son útiles para las demás.

Las situaciones prácticas en tal sentido son numerosas y se han planteado frecuentemente en la realidad.

Supóngase el caso de las llamadas "galerías" comerciales, correspondientes a un consorcio de propietarios gobernado por el régimen tradicional de uniformidad en cuanto a las asambleas, administrador y sistema de contribución al pago de los gastos comunes. De tal régimen surge necesariamente que toda decisión que deba tomarse con relación a elementos comunes, cualquiera sea la naturaleza de ellos, así como los gastos correspondientes, tiene que aprobarse en asamblea general integrada por todos los consorcistas, quienes deberán contribuir al pago de tales gastos en la proporción única que establece el reglamento.

Puede ocurrir en alguno de esos casos que los propietarios de las unidades afectadas a locales de negocio quieran mejorar las condiciones materiales de ciertas partes comunes directamente vinculadas a dichos locales y que se hallan materialmente separadas de las demás unidades. Por ejemplo, aumentar la iluminación de los pasillos por donde circula el público que concurre a los locales, mejorar con nuevos tonos o tipos de pintura las paredes o techos de esos pasillos, renovar los pisos, contratar personal de limpieza o de vigilancia, colocar instalaciones para irradiar música de tipo adecuado para atraer la clientela, etc. Cabe prever que en tales supuestos las medidas que se proponen difícilmente contarían con la aprobación de los propietarios de las unidades destinadas a vivienda u oficinas, situadas en las plantas superiores; por un lado, estas últimas unidades ningún beneficio obtendrían con las mejoras; por otro lado, el costo de ellas tendría que pagarse por todos los miembros del consorcio en la proporción establecida por el reglamento para los gastos comunes. De manera que si se propusieran dichas medidas y gastos a una asamblea general, integrada por todos los consorcistas, raramente se contaría con los votos necesarios para su aprobación.

La misma falta de apoyo se produciría si los propietarios de las unidades destinadas a vivienda u oficinas sometieran a una asamblea general trabajos de mejoramiento sobre partes comunes que no signifiquen ventaja directa alguna para los propietarios de los locales de negocio.

Similares problemas pueden crearse en otros edificios con unidades afectadas a destinos heterogéneos, como acontecería si partes de ellos estuvieran aplicadas a cocheras y las restantes a locales de negocio, oficinas o departamentos para vivienda.

A medida que aumenta la variedad en cuanto a los diferentes destinos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posibles de unidades dentro de un mismo edificio, el problema se irá magnificando.

Por consiguiente, las medidas de la naturaleza precitada difícilmente serían aprobadas en asambleas generales, por las razones ya mencionadas y conocidas, a saber, ausentismo que provoca falta de quórum, indiferencia, egoísmo, etc. A todo ello se agrega que una primera negativa que hubieran opuesto los miembros de uno de los sectores a las aspiraciones de los integrantes del otro puede crear una situación de antagonismo y un espíritu de desquite, contrario a la armonía deseable en estos organismos.

Las dificultades apuntadas quedarían considerablemente reducidas y quizás totalmente eliminadas, si las cuestiones que interesan exclusivamente a un determinado sector o grupo de unidades fueran decididas por el voto de sus respectivos titulares y pagadas por estos últimos, sin participación de las unidades extrañas a esta situación.

La legislación vigente en los diversos países no contempla el punto, con excepción de la ley francesa número 557, de julio 10 de 1965, que derogó y reemplazó la anterior ley de 1938 sobre propiedad horizontal.

Dicha ley distingue entre las partes comunes las que corresponden al consorcio y las que pertenecen a determinadas unidades o grupos de ellas. Asimismo dispone que si en un consorcio existen sectores o edificios diferentes, los titulares de las respectivas unidades pueden constituir un llamado "consorcio secundario" y resolver separadamente lo concerniente a conservación y mejora de dichos sectores. Como corolario de tal sistema, la citada ley francesa establece que si el reglamento de copropiedad impone a ciertos propietarios con exclusión de otros el pago de gastos relativos al mantenimiento de una parte del edificio o de un determinado equipo, solamente aquellos propietarios votarán los gastos correspondientes y por supuesto también ellos los pagarán.

En cuanto a la ley argentina, no prevé la cuestión. Ello se explica porque fue sancionada el 30 de setiembre de 1948 con el fin principal de contribuir a solucionar el problema de la vivienda. En aquella época no se habían planteado todavía los problemas que aquí estamos considerando.

De ahí que nuestra ley 13512 solamente se refiere a un tipo de asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, integradas por todos los propietarios de unidades, con abstracción de las características propias de dichas unidades. Tales asambleas deben cecidir las cuestiones de interés general, cualquiera sea la clase y el lugar que ocupan las partes comunes que aparezcan afectadas o favorecidas con las medidas que se tomen. El régimen de tales asambleas queda librado a lo que disponga el respectivo reglamento de copropiedad.

De lo expuesto resulta que no está previsto entre nosotros un régimen separado en lo concerniente a los posibles sectores diferentes del edificio, a la administración y a la contribución al pago de los gastos comunes.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Pero aunque dicho régimen no está previsto, tampoco se halla prohibido. Además, no resulta incompatible con el sistema general de la ley y con las características esenciales de la propiedad horizontal. Por consiguiente, tal régimen es legalmente posible, con el único requisito de que se encuentre adecuadamente previsto en el reglamento de copropiedad y administración correspondiente.

La razón de lo dicho estriba en que los interesados pueden incluir en el reglamento todas las cláusulas que estimen pertinentes, con tal de que no sean contrarias al interés general y al orden público. Las normas sobre el régimen separado y diferencial en materia de asambleas, administración y contribución al pago de gastos comunes, no afectan tales principios.

Por lo tanto, para lograr la mencionada finalidad, es necesario que se incluyan en el reglamento de propiedad las normas correspondientes. De lo contrario, resultaría muy dudosa la validez de las decisiones que se tomaran, si se pretendiera aplicar el temperamento de la separación y discriminación sin estar el mismo previsto y autorizado por aquel instrumento.

Con el fin de lograr la mayor eficacia posible del sistema y estar a cubierto de posibles impugnaciones contra las decisiones que se tomen desde el punto de vista de la mencionada separación, deben incorporarse al reglamento de copropiedad las previsiones que se pasan a mencionar.

a) Régimen de las asambleas generales, ordinarias y extraordinarias, con todos los requisitos establecidos por la ley 13512 y el decretos reglamentario, para que decidan los asuntos que interesan a todo el consorcio. En tal sentido, debe contemplarse la forma de convocar dichas asambleas, el quórum, la presidencia, el cómputo de los votos, las mayorías necesarias para decidir cada cuestión, etc.

Las resoluciones tomadas en estas asambleas serán obligatorias para todos los miembros del consorcio, sin distinción alguna, cualesquiera sean las características y ubicación de las unidades, como también con prescindencia de que existan o no sectores materialmente diferenciados en el edificio. Así ocurriría, por ejemplo, con respecto a las decisiones que afectarían a todo el conjunto del inmueble, como obras de reparación o conservación en las paredes maestras, techos o azoteas, cimientos del edificio, etc. Con mayor razón sería así cuando se tratara de medidas que requieren la unanimidad del consorcio para resolver, como las que consisten en hipotecar todo el inmueble o en realizar obras que afecten también dicho inmueble en su totalidad.

b) Si existen sectores diferenciados, sea por constituir grupos separados, o unidades que constituyan conjuntos diferentes por los destinos asignados o por otros motivos que lo justifiquen, debe preverse en el reglamento de copropiedad un sistema diferencial en cuanto a las asambleas que tienen que decidir las cuestiones que interesan

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

exclusivamente a dichos grupos o sectores. Se incluye aquí la administración y conservación de tales sectores, así como la contribución al pago de los gastos comunes que recaigan exclusivamente sobre ellos.

Los casos posibles más comunes de la mencionada diferenciación, según queda expresado más arriba, son las galerías comerciales y las cocheras, que coexisten con unidades destinadas a departamentos para vivienda, oficinas y otras actividades lícitas. Tales casos son actuales y se irán completando con los que se configuren a través del tiempo, o por la evolución posterior en esta materia.

Las directivas que pueden trazarse para cumplir la finalidad precitada son las siguientes, sin perjuicio de las especificaciones que correspondan según los casos particulares.

1º) Previsión de que se constituyan y funcionen asambleas especiales y distintas de las generales, para tratar y resolver los asuntos que interesen exclusivamente a ciertos sectores o grupos de unidades con destino especial. Estas decisiones podrán tomarse aunque su aplicación recaiga sobre partes que son comunes de acuerdo con la ley y el reglamento de copropiedad, con tal de que dichas partes tengan relación o continuidad material solamente con los sectores o grupos diferenciales que existan en el inmueble. Tal sería el caso de las paredes, techos y pisos de los pasillos de circulación existentes en las galerías comerciales; dichos elementos son comunes, pero su estrecha relación con los locales de negocio existentes en dichas galerías y su alejamiento o desvinculación material con respecto a las unidades situadas en los pisos altos del edificio, justifican y explican esta separación en cuanto al sistema de mejoras de dichos elementos.

2º) Régimen propio de las asambleas separadas. En este aspecto debe regularse el funcionamiento de las asambleas, para lo cual pueden seguirse mutatis mutandi las normas que gobiernan las asambleas generales en cuanto a convocatoria, presidencia, quórum, mayorías necesarias para resolver, etc.

3º) Competencia de las asambleas separadas. En cuanto a este rubro, debe mencionarse la órbita de acción, es decir, cuáles son los puntos que pueden decidirse en las asambleas que aquí se consideran celebradas por los titulares de las unidades correspondientes.

4º) Previsión de que los gastos que sean necesarios para llevar a cabo las medidas tomadas en estas asambleas, serán pagados por los titulares de las unidades respectivas. Además, debe contemplarse el modo de contribución, es decir, la proporción con que en dichos pagos participarán tales unidades. El modo de contribución puede basarse en la igualdad de las unidades implicadas, o bien en otro criterio, si se lo considera más adecuado, según cada caso particular.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Es obvio que la obligación de pagar estos gastos especiales existirá sin perjuicio de la que rija en cuanto a los gastos comunes que tengan alcance general y no están circunscriptos al ámbito de las unidades diferenciales.

5º) Sanciones aplicables a los propietarios morosos y otros modos de asegurar la puntualidad de los pagos. En este aspecto también pueden aplicarse criterios semejantes a los que existen en la mayoría de los reglamentos actuales, con relación a los gastos comunes de tipo general.

6º) Creación de un sistema de administración que abarcará lo que sea de interés común para las unidades diferenciadas. Esta administración puede seguir el modelo de la que corresponde al inmueble general. Sin embargo, debe advertirse que ambas administraciones son diferentes. La primera, es decir la que tiene como órbita el inmueble en su conjunto, se halla impuesta por la ley y debe necesariamente existir. Además, el administrador a su frente es el representante del consorcio de propietarios ante las autoridades administrativas, y judiciales en su caso, como también frente a terceros. En cambio, la segunda administración es de creación meramente facultativa y quien la ejerza solamente actuará en el ámbito limitado que corresponde a las unidades y sectores diferenciados, sin representar al consorcio general ante autoridades o personas extrañas.

Con las previsiones mínimas que se mencionan precedentemente, el sistema de asambleas y de administración separadas puede funcionar adecuadamente y eliminar los problemas principales que originan los inmuebles afectados a destinos heterogéneos.

Ahora bien; debe suponerse que la citada heterogeneidad irá aumentando con la evolución social y económica y el progreso técnico, los cuales provocarán nuevas formas de utilización de la propiedad horizontal. Con ellos se acrecentarán los problemas mencionados más arriba. Por lo tanto, resulta conveniente anticiparse a tal situación, previéndola desde ya en sus aspectos actuales. De ese modo ellos quedarán solucionados y estará preparado el camino para resolverlos cuando se vaya configurando su mayor complejidad en el futuro inmediato.