

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

**CONSIDERACIONES DEL CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO  
SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL ELABORADO  
POR LA COMISIÓN ESPECIAL DESIGNADA POR EL MINISTERIO DE  
JUSTICIA(\*) (297)**

**I. Estimación en general**

En opinión del Consejo Federal del Notariado Argentino, el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal elaborado por la Comisión Especial designada al efecto, presentado al Ministerio de Justicia el 6 de mayo último, es elogiado por diversos motivos, entre ellos, por el método de trabajo adoptado, no sólo porque conserva el articulado de la ley vigente, sino porque mantiene su estructura básica, introduciendo sólo las modificaciones más necesarias, aconsejadas por la experiencia, examinadas por la doctrina especializada y avaladas, en parte, por los fallos judiciales.

Parece acertado, también, la conceptualización del instituto "propiedad horizontal", como un derecho real autónomo, cuyo "objeto" (físico y jurídico) son las "unidades", que pueden consistir en pisos, departamentos, locales u otros "espacios determinados" de "un inmueble", susceptibles de aprovechamiento "independiente" por su naturaleza o destino, con la condición de tener comunicación, directa o indirecta, con la vía pública.

La "unidad" toma, en el proyecto, el sentido de "cosa entera", distinguible de otras que se encuentran formando parte de un conjunto, siendo "independientes" entre sí, a partir de las cuales se deducen las restantes.

De este modo se amplía considerablemente el "objeto" de la propiedad horizontal (que para la ley vigente queda limitado al "piso" o al "departamento"), respondiendo de manera adecuada a las necesidades

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

sociales, a los requerimientos de los habitantes y a los problemas que plantea el tráfico inmobiliario en sus diversas manifestaciones.

Además, para la conceptualización jurídica de esta clase especial de propiedad inmueble, adquiere singular significación que la ley determine que la propiedad de la unidad lleva aneja la copropiedad sobre el terreno, las partes y cosas de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad.

Idéntica proyección tiene estatuir que el "consorcio de propietarios" es persona jurídica; así como establecer cuáles pueden considerarse partes comunes y cuáles no; el régimen de las asambleas; la modalidad de los subconsorcios; señalar al administrador como representante legal del consorcio; lo relativo a las expensas y la sanción en caso de mora; y otros aspectos que mejoran sensiblemente el ordenamiento vigente en mucha de su vasta problemática.

Sin embargo, una de las observaciones de carácter general que formulamos al proyecto, es que olvida por completo uno de los aspectos que en la realidad diaria presentan inmuebles que se afectan al régimen de propiedad horizontal.

Nos referimos a los pequeños edificios (a veces de sólo dos unidades construidas en planta baja), cuya existencia no ha sido considerada en absoluto.

Cuando comentamos algunos de los textos proyectados en forma particular insistimos en este aspecto de la cuestión (ver, luego, números 14 y 19), pero desde ahora destacamos la necesidad de que se establezca una regulación específica para esos casos, pues, como es evidente, no pueden aplicársele normas que se han proyectado para los grandes edificios, con muchas unidades y numerosos propietarios que, a veces, ni siquiera llegan a conocerse todos entre sí, no obstante encontrarse necesariamente ligados por este régimen tan particular en el que coexisten simultáneamente reglas de exclusividad y de comunidad en la adquisición, conservación, ejercicio y disposición del derecho de propiedad.

## **II. Examen en particular de alguna de las normas**

### **1) El art. 1º en cuanto a la palabra "salida" a la luz pública**

Art. 1º, párrafo uno, termina con estas palabras: ". . . con salida a la vía pública. . . , etc. ".

El texto conserva, en esta parte, el tenor del vigente. Pero en realidad, la idea que se quiere expresar no es sólo que la "unidad" tenga salida a la vía pública, sino también, como es lógico, "entrada" desde ese lugar.

Por eso parece conveniente canjear la palabra "salida" por la de "comunicación". O sea: ". . . con comunicación a la vía pública. . . , etc. ".

La palabra "comunicación" expresa la idea de dos puntos geográficos (en este caso la "unidad" y la "vía pública") que se relacionan entre sí, permitiendo el paso entre ellos.

Además esta palabra es la que utiliza el proyecto en el art. 2º, inc. b) cuando expresa: ". . . las vías de comunicación entre unidades y de éstas con el

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

exterior" (a las que caracteriza como "necesariamente comunes").

**2) Dicho art. 1º, cuando hace referencia a unidades "principales"**

El mismo art. 1º, párrafo cuarto, dice: "Los lugares destinados a la guarda de automóviles con superficies determinadas, puede constituir unidades principales o complementarias".

Parecería más conveniente sustituir la palabra subrayada por la de "independientes". Quedaría: ". . . pueden constituir unidades independientes o complementarias".

La palabra "independiente" no sólo expresa la idea de autonomía, de encontrarse libre, de no pertenecer a otra sino que, además, en este caso, concuerda mejor con el párrafo primero del mismo art. 1º, cuando dice que la "unidad" consiste en pisos, etc. , susceptible de aprovechamiento "independiente" por su naturaleza o destino.

**3) El consorcio como persona jurídica**

El párrafo final del art. 1º comienza: "El consorcio de propietarios es persona jurídica. . . , etc. ".

Antes expresamos nuestra conformidad con el concepto. Sin embargo, parece necesario que la ley señale con qué objeto y con qué extensión se le acuerda esta personalidad al consorcio. El art. 35 del Cód. Civil establece que las personas jurídicas pueden, para los fines de su institución, adquirir los derechos. . . y ejercer los actos. . . , etc.

De ahí que nos parece más adecuado que este párrafo del art. 1º comience así: "A los fines de su creación (o de su existencia) el consorcio de propietarios es persona jurídica. . . , etc. ".

**4) Los ascensores y montacargas como partes comunes**

El art. 2º dispone que son "necesariamente" comunes, "sin admitirse previsión en contrario", . . . h) los ascensores y montacargas.

Antes de que este inciso del art. 2º se convierta en derecho positivo, creemos que conviene meditar sobre su inclusión conforme a lo proyectado. Es cierto que en la gran mayoría de los casos tales artefactos son elementos que se conceptúan como comunes en la propiedad horizontal respondiendo a su destino natural. Pero preocupa el carácter absoluto de la presunción legal, que no admite previsión en contrario.

Como es sabido, en particular en cuanto a los montacargas, muchas veces sólo prestan utilidad a algunas unidades del edificio, pero no a todas.

Por consiguiente parece excesivo y carente de razonabilidad el contenido del precepto, por lo que solicitamos sea revisado eliminando su rigidez, pues, tal como ha sido programado, no responde a ninguna necesidad del régimen de propiedad horizontal, ni considera a la realidad en sus diversas manifestaciones.

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

**5) La reserva de uso y goce del enajenante**

El art. 2º, en su párrafo anteúltimo, considera y admite que el propietario enajenante puede reservar por plazo determinado (3 años) el uso y goce de partes comunes del inmueble.

El texto está redactado en forma negativa: "El propietario enajenante no podrá reservar. . . , etc. ".

Pero como en realidad la ley le acuerda el derecho, aunque limitándolo en el tiempo, parece conveniente redactar el texto en forma positiva y, al mismo tiempo, precisar desde qué momento se computa ese plazo (circunstancia que puede deducirse pero que no se ha precisado).

Por ello proponemos: "El propietario que, en ejercicio de sus derechos, quisiere reservar para sí, o para terceros, el uso y goce de partes comunes susceptibles de tal aprovechamiento, sólo podrá hacerlo válidamente por el término de tres años a contar de la fecha en que el inmueble quede afectado al régimen de esta ley. Transcurrido ese plazo la reserva caduca de pleno derecho .

**6) Normas que limitan lo edilicio**

El último párrafo del art. 2º considera la posibilidad de que la organización de los clubes de campo y parques industriales se sometan al régimen de la ley.

Al terminar el párrafo, en el último renglón dice: "El reglamento podrá establecer limitaciones edilicias".

Pero, como es sabido, estas limitaciones pueden provenir de la legislación específica de cada provincia y aun de ordenanzas municipales, conforme a la doctrina de los poderes no delegados al gobierno nacional.

Por ello, para evitar dudas, susceptibilidades y críticas basadas en normas de orden constitucional, parece conveniente que este párrafo quedare redactado así: "Las legislaciones provinciales, ordenanzas municipales y aun los propios reglamentos, podrán establecer limitaciones edilicias".

**7) Adecuación del texto del artículo 4º**

El texto del art. 4º reproduce casi en todo la norma vigente, sustituyendo ". . . el piso o departamento" por la palabra "unidad", conforme a la nomenclatura que adopta el proyecto.

Sin embargo, desde que algo se ha cambiado, parece más conveniente mejorar la redacción de la siguiente manera: Art. 4º: "Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad que le pertenece, constituir derechos reales y celebrar contratos en relación a ella".

**8) Tenencia de animales domésticos**

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

El art. 6º, en su último párrafo, contempla una eventualidad: la tenencia de animales domésticos y cosas que no causaren molestias a los demás propietarios, daños al inmueble o incomodidades que serán apreciados según el destino especial de las unidades.

Es de sobra conocido que el tema de la tenencia de animales domésticos en esta clase de edificios es conflictivo y ha provocado diversos problemas, originando pronunciamientos judiciales al respecto.

La cuestión, entonces, no podía estar ausente en oportunidad de tratarse la modificación de la ley, y el proyecto admite la solución permisiva.

En este aspecto no formulamos observación.

Sin embargo, nos parece prudente que el texto propuesto se complemente en su oración final, agregando a la frase ". . . que serán apreciados según el destino especial de las unidades y a lo que en su caso disponga el reglamento interno en cuanto a las condiciones particulares y limitaciones que deberán observarse al efecto".

Por ejemplo, en un edificio que tiene diversas entradas (principales y de servicio), podría establecerse en dicho reglamento que la entrada y salida de los animales domésticos (por lo general perros) deberá hacerse exclusivamente por los ascensores y puertas de servicio.

Estas previsiones reglamentarias (y otras semejantes que pueden presentarse según sean los gatos), sin que impidan la tenencia de los animales, pueden servir para regular situaciones que, a veces, resultan molestas, enojosas o conflictivas.

### **9) Supuesto de obras nuevas previstas en el reglamento**

El art. 7º dice: "Toda obra nueva o innovación que pueda gravitar sobre la estructura . . . , etc. . . ." no puede realizarse sin el acuerdo unánime.

Se supone que tales obras o innovaciones han sido pensadas o proyectadas con posterioridad a la afectación del inmueble al régimen legal que examinamos. En tal caso la solución prevista es la que contiene la norma.

Pero puede suceder - y sucede con frecuencia - que en un solar espacioso se proyecten varias construcciones para su mejor aprovechamiento económico. Sin embargo, por diversas razones - por lo general de carácter financiero - , esas obras se realizan sólo en parte y las restantes quedan para mejor oportunidad.

Si en tales circunstancias se afecta el inmueble a propiedad horizontal, el suelo se convierte en propiedad "necesariamente común", "sin admitirse previsión en contrario" (art. 2º, inc. a), proyectado), y quien era propietario del suelo no podrá continuar las construcciones sin el acuerdo unánime.

Para evitar problemas de esta naturaleza (u otros semejantes que se han de dar en la realidad), parece conveniente suavizar el texto del art. 7º de la siguiente manera: "Toda obra nueva o innovación no prevista en el reglamento conforme a planos aprobados, que pueda gravitar sobre la estructura. . . , etc. . . .".

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

En este aspecto parece conveniente no olvidar el antecedente que proporciona el art. 6° del decreto 2489/63 de la provincia de Buenos Aires, que admite la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos dispositivos vinculados con "unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación" (inc. a), y las "unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidos sus servicios y partes comunes necesarias e indispensables para el buen funcionamiento del mismo. . . , etc." (inc. b).

### **10) Otorgamiento de la escritura que modifica el reglamento**

El art. 7° que examinamos, en el párrafo tercero, dice que cuando se autorice una obra nueva en interés particular el interesado cargará con los gastos que demande la alteración de los porcentajes y la modificación e inscripción del reglamento de copropiedad y administración.

Pero lo que no aclara el texto es quién otorgará la escritura de modificación del reglamento. Es de suponer que quien realizó la obra en su provecho no puede por sí solo estar legitimado para otorgar esa escritura.

Por ello proponemos el agregado del siguiente párrafo a continuación del que antes relacionamos: "En estos casos la escritura de modificación del reglamento será otorgada por dicho interesado y por el admisión del consorcio, quien actuará como representante de los demás propietarios según lo previsto en el reglamento o, en su defecto, según lo resuelto en la asamblea".

### **11) Principios jurídicos que rigen la constitución del consorcio**

Según el art. 9°, "Para constituir el consorcio de propietarios deberá otorgarse el reglamento de copropiedad y administración por escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble".

Con algunas modificaciones dicho texto reproduce la parte primera del art. 9° de la ley vigente.

De esta norma parece que para la afectación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal es necesario que se cumplan dos condiciones: una, que se otorgue la escritura de reglamento de copropiedad y administración; otra, que esa escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En numerosas oportunidades hemos puesto de relieve que lo que constituye (o, en su caso, transmite, modifica o extingue) un derecho es la voluntad del sujeto que se encuentra "legitimado" para hacerlo en ejercicio del poder (poder de disposición o de administración, etc. ) que al efecto le reconoce el ordenamiento.

En consecuencia, cuando el sujeto efectúa esa declaración de voluntad en legal forma (en el caso, mediante el otorgamiento de la escritura pública) el derecho queda constituido.

Que luego, a los fines de la publicidad, y demás efectos que resultan de la

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

vigencia de la legislación registral, esa escritura deba inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, no adiciona nada a la declaración formal considerada en su aspecto constitutivo, excepto, naturalmente, la posibilidad de que pueda ser conocida y oponible respecto de terceros interesados.

Pero, repetimos, el estado de propiedad horizontal lo adquiere el inmueble desde que se otorga la escritura correspondiente. Por eso, precisamente, es que aún antes de que esa escritura se inscriba en el Registro pueden realizarse toda clase de negocios dispositivos respecto de las unidades que lo integran.

Si no fuera así, y se exigiera la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad para que el bien quedara afectado al régimen legal que comentamos, de ninguna manera podrían realizarse negocios dispositivos en relación a dichas unidades mientras no se cumpliera esa condición.

De acuerdo a lo que dejamos expuesto corresponde adecuar el texto del art. 9º en esta parte, distinguiendo a su vez entre los dos aspectos que contiene esta clase de escrituras: de un lado la afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal: de otro, el reglamento de copropiedad y administración que ha de regir al inmueble.

Por último, la necesidad de que la escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad a los efectos que resultan de la legislación aplicable.

El texto legal podría redactarse de la siguiente manera:

"Para la afectación de un inmueble al régimen de esta ley deberá otorgarse la correspondiente escritura constitutiva del estado de propiedad horizontal, en la que también se establecer el correspondiente reglamento de copropiedad y administración.

"Dicha escritura deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda al lugar de radicación del bien, para que produzca los efectos que resultan de la legislación registral".

## **12) Obligación legal de entregar copia de la escritura de reglamento**

La segunda parte del art. 9º dispone que el reglamento integra el título y que en escrituras de propiedad y de otros derechos reales el escribano entregará copia al adquirente.

La entrega de la copia puede no ofrecer dificultades cuando el escribano interviniente es quien autorizó esa escritura. Pero no es lo mismo si intervino otro notario, que todavía puede ser de otra demarcación territorial, que autorizó el documento varios años atrás y se trata de un inmueble integrado por numerosas unidades.

En este caso, y otros semejantes, ¿quién carga con los inconvenientes, gastos y molestias que puede originar la copia?

Además, ¿qué clase de copia es la que se indica?

Si es copia expedida conforme a la ley (arts. 979, inc. 1º y 1006 y sigts. del Cód. Civil), deben cumplirse requisitos formales que hacen que sólo pueda expedirla el notario que autorizó la escritura o, en su caso, el jefe del Archivo donde se encuentra depositada la escritura matriz.

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

Si es "copia simple", debe estar autenticada, desde que debe hacerse constar su entrega en la escritura que se otorgue.

Por lo general, la primera copia de esa escritura debe tenerla el administrador de consorcio, en consecuencia, si se trata de una "simple copia", sería suficiente una reproducción fotográfica, o cualquier otra repetición semejante.

De todas maneras parece conveniente revisar el texto proyectado para adecuarlo de la mejor manera a la finalidad que lo origina.

En tanto ello no ocurra, nos parece que el texto, como está proyectado, tendría que tener la siguiente redacción:

"El reglamento integra el título de cada unidad. En el acto de otorgamiento de escrituras de transmisión de la propiedad, o de constitución de derechos reales limitativos, el escribano interviniente - a costa del titular del dominio - entregará copia autenticada de ese documento al adquirente, excepto que éste le relevara de cumplir con ese deber. De cualquiera de estas dos circunstancias se dejará constancia expresa en la escritura".

### **13) Necesidad de establecer la denominación y el domicilio del consorcio**

Si el consorcio de propietarios reviste el carácter de persona jurídica (art. 1º, párrafo 5º), debe tener necesariamente, nombre o denominación que lo identifique y domicilio legal. No debe olvidarse que en algunos casos deberá actuar en juicio, o intervenir en gestiones administrativas, policiales, etcétera.

Si el consorcio es demandado, ¿cómo lo denominará el accionante?, ¿en qué lugar notificará la demanda?

Como fuera de reconocerle el carácter de "persona jurídica" nada más se ha previsto, nos parece que el inciso "i" del art. 9º tendría que escribirse así: "i) expresar la denominación que se adopte con el consorcio y constituir su domicilio legal. Los titulares de las unidades deberán constituir domicilio especial dentro del radio en que se encuentre el inmueble, el que deberán hacer conocer al administrador de manera fehaciente. En su defecto se presume que ese domicilio es el de su unidad".

### **14) Observación de carácter general al texto del art. 10 proyectado**

La norma dice que los asuntos de interés común, que no se encuentren incluidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, serán resueltos por la asamblea, cuyo quórum se formará con las personas que asistan.

Estatuye luego: a) la manera cómo ha de efectuarse la convocatoria; b) cómo se formará la mayoría; c) la comunicación de lo que se resuelva a los propietarios que no estuvieron presentes; d) la necesidad de llevar un libro especial en el que se labrarán actas en las que se consignará, en forma resumida, las manifestaciones que se hubieren efectuado durante las deliberaciones de la asamblea; forma de las votaciones; resultados; etcétera.

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

A esta forma se le atribuye carácter imperativo.

El texto sigue regulando, en párrafos posteriores, la situación especial de los llamados subconsorcios.

La breve enunciación que efectuamos del contenido de esta extensa norma, indica que ella ha sido proyectada siguiendo los lineamientos de una idea central: o sea que los edificios que se afectan al régimen de propiedad horizontal en todo el territorio de la República son construcciones compuestas de numerosas unidades funcionales que pueden pertenecer a una cantidad importante de personas.

Si bien esa idea responde a una parte importante de la realidad (que, desde luego, se presenta en las grandes ciudades), no recoge la verdad que rige el tema en toda su extensión.

En efecto, como es sabido, son muchos los inmuebles que se afectan al régimen de propiedad horizontal sin que necesariamente se trate de grandes edificios, sino, por el contrario, a veces se componen de sólo dos unidades construidas en una sola planta (es decir, sobre el terreno); o más de dos unidades y en más de una planta, pero siempre integradas por escaso número de propietarios (muchas veces, parientes entre sí: padres, hijos, hermanos, etc. ), que para resolver el agudo problema de la vivienda propia aprovechan en lo posible el terreno que con gran esfuerzo y sacrificios económicos han podido adquirir.

Por lo general se trata de terrenos que por sus medidas perimetrales y superficie no pueden dividir (o subdividir) en propiedad vertical (en razón de que lo impiden normas edilicias, o de ordenamiento urbano, establecido por los gobiernos provinciales o por las municipalidades); o de construcciones existentes, a las que se agrega en la parte libre del terreno (generalmente al fondo) un departamento que se destina a vivienda; o construcciones existentes que, por su tamaño, con algunas modificaciones en su estructura, pueden dividirse en varias unidades independientes; etc.

Esta realidad no puede desconocerla una legislación reguladora de la propiedad horizontal, si en verdad quiere actualizar dicho instituto.

Por ello es que señalamos más adelante (ver numeral 19) la necesidad de establecer una regulación especial más simplificada para estos casos.

Pero en relación al texto del art. 10, que comentamos, desde ahora señalamos que el régimen previsto para las asambleas y la designación del administrador del consorcio, tal como se ha proyectado, resulta inaplicable para los supuestos como a los que nos estamos refiriendo.

Para ellos, más que regular un régimen de "asambleas", tendría que organizarse un sistema de "reuniones" de propietarios, reduciendo así, de entrada, la importancia formal de las deliberaciones en caso de que lleguen a producirse.

Desde luego que si sólo son dos las unidades que integran todo el inmueble, no hay forma de regular un régimen de "mayorías".

Fácil es comprender que en la mayoría de los casos no se llevará un "libro especial", ni se redactarán las "actas" en las que consten los resultados de las deliberaciones, resoluciones, etc. , por más que lo diga la ley.

Pero si consideramos que lo que dispone el art. 10 tiene el carácter de

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

"imperativo", ¿de qué manera se resolverán las cuestiones que también pueden presentarse entre los propietarios, aun cuando se trate de pequeños edificios?

Es evidente que el legislador debe asumir la tarea de manera completa y establecer las reglas que consideren el aspecto singular de esta categoría de bienes en cuanto se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal.

**15) La rúbrica del libro de actas de asambleas**

El art. 10, dentro de su extenso contenido, dispone que se labrará acta de cada asamblea . . . "En el libro especial rubricado por la autoridad del Registro de la Propiedad respectivo. . .".

Nos preguntamos cuál es la razón por la que se ha elegido a esta repartición del Estado para que se realice esta clase de "rúbrica".

Es evidente que el Registro de la Propiedad no ha sido instituido para que cumpla con esta tarea. Además, como es sabido, no siempre se encuentra organizado con suficiente eficiencia para cumplir con sus funciones específicas, menos, por tanto, para realizar estas otras.

En consecuencia, lo razonable, lo práctico y lo eficiente es que tales "rúbricas" las efectúen los escribanos de registro, dejando constancia protocolar del acto que realizan.

Esa actividad se cumple satisfactoriamente por el notariado en la provincia de Buenos Aires.

El sistema tendría que ser acogido por la ley que se proyecta.

En ese caso el texto del art. 10, en lo pertinente, podría ser: "En libro especial, rubricado con intervención de escribano público quien dejará constancia del acto en el protocolo, se labrará acta de cada asamblea. . . , etc. ".

**16) Forma de justificar la personería del administrador**

El art. 11 dice que el administrador es el representante legal del consorcio, regulándose su actuación por las reglas del mandato del Código Civil.

Luego agrega: "justificará su personería con copia del acta de su designación, certificada por escribano público".

No estamos de acuerdo con lo proyectado.

El administrador tiene fundamentales tareas que desempeñar en ejercicio de su función, algunas señaladas por la ley, pero otras dependen de las circunstancias que puedan presentarse y que tal vez lo obliguen a presentarse ante autoridades judiciales, administrativas, fiscales, policiales, etc.

El acta de su designación muchas veces va a estar redactada por personas inexpertas y, como consecuencia, su intervención puede ser cuestionada por diversas causas.

Por otra parte, el Código Civil dispone que los poderes que deban presentarse en juicio, los que tengan por objeto administrar bienes y

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

cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado, o que deba redactarse en escritura pública, tienen que conferirse en esa misma especie de instrumento público (art. 1184, inc. 7).

Es cierto que la ley que se proyecta puede modificar el citado texto del Código Civil, pero la experiencia y la prudencia aconsejan la intervención de un profesional que conozca la materia para preparar con eficacia la documentación que justifique la personería del administrador.

La experiencia enseña que cuantas veces la ley ha propiciado el documento privado para actos y negocios jurídicos con la pretensión de simplificar los requisitos y disminuir los gastos, lo único que se consigue es crear un vacío que fatalmente es cubierto por gestores oficiosos, que sin ninguna responsabilidad copian y reproducen textos preimpresos, que no siempre se adecuan al objeto o finalidad que tienen en vista los interesados. Pero eso sí, como por lo general desconocen la legislación y la interpretación de las disposiciones, afirman cualquier resultado, con la seguridad de quien no tiene dudas (porque para tener dudas es necesario conocer las causas que pueden originarlas), y por su actuación perciben ganancias al margen de toda normativa y de todo control.

Por lo que dejamos expuesto, y demás fundamentos que por conocidos no es del caso reiterar, consideramos que el administrador tiene que ser elegido por la asamblea, y luego su presidente, o la persona que en la oportunidad se designe, otorgará la escritura pública que justificará el nombramiento y las facultades especiales que le han conferido, además de las que resulten de la ley y de la escritura de reglamento.

De aceptarse la solución que propiciamos, el párrafo segundo del art. 11 podría quedar redactado de esta manera: "El administrador debe ser elegido por la asamblea conforme a 1º que al respecto establezca el reglamento. Su presidente, o la persona que en su oportunidad se designe, otorgará, por el consorcio, la escritura pública que justifique ese nombramiento y exprese las facultades especiales, que se le confieren además de las que resulten de la ley y del reglamento".

Si no se aceptara la enmienda que antecede - que repetimos, es la que mejor encuadra para la seguridad de las relaciones jurídicas - propiciamos, en segundo término, que, al menos, el acta en la que conste la designación del administrador (art. 11), o el cambio de esta persona (art. 9º, inc. "g"), sea protocolizada notarialmente, con intervención del mismo administrador. Este procedimiento conlleva dos ventajas: a) el archivo, con la seguridad que emana del procedimiento de protocolización, ante eventuales pérdidas de tan importante información. b) La autenticidad de la firma del representante legal, como efecto del procedimiento de protocolización, consecuencia de amplia relevancia en todo cuanto hace a la actuación frente a terceros; y, especialmente, en la faz procesal. Otro efecto nada desdeñable es que la protocolización con intervención del administrador implicaría la aceptación del mandato, efectuada en una escritura pública. De aceptarse esta sugerencia, debería compaginársela con el segundo párrafo del art. 11.

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

**17) Informe o certificación de deudas en favor del consorcio**

El mismo artículo 11 dispone que: "Antes de autorizar escrituras que tiendan a la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, el escribano solicitará del administrador un certificado de deuda correspondiente a la unidad, a que deberá ser pagada al otorgarse la escritura. El certificado deberá ser expedido en el plazo de quince (15) días y tendrá vigencia por otros quince (15) dentro de los cuales deberá otorgarse la escritura".

El texto transcrito es criticable por varias razones.

En primer lugar, si la escritura "tiende" a "extinguir" un derecho real, ¿para qué se requiere ese "certificado"?

Pongamos por ejemplo la extinción de hipoteca que afecta a una unidad. Si el administrador informara deuda, ¿no podría otorgarse la escritura, no obstante que de esta manera aumentaría la garantía del crédito que tendría el consorcio respecto al propietario deudor?

Es evidente que en tal supuesto requerir la certificación carece de objeto y, por tanto, debe eliminarse.

Otro aspecto es el referido al vocablo empleado: el administrador expide un "certificado" de deuda. Consideramos que más que un certificado es, en realidad, un "informe". De las dos palabras, la primera expresa la idea de declarar cierta una cosa en documento oficial. En cambio la segunda tiene un significado más adecuado a la caracterización del administrador de un ente privado: dar datos o noticias sobre cierta cosa, sin que el documento que la expresa se considera emanado de un organismo oficial.

Pero dejando de lado la cuestión terminológica, de inmediato el texto proyectado presenta otro problema: ¡La deuda deberá ser pagada al otorgarse la escritura!

¿Qué significación debe darse a esta frase?, ¿que cuando se firme la escritura el administrador tiene que estar presente para percibir el importe adeudado?, ¿que el escribano debe correr al domicilio del administrador para pagarle? Si el administrador no comparece al acto de otorgamiento y si el escribano no cumple con efectuar el pago en la oportunidad en que se otorgue la escritura, ¿qué sucederá?

Es evidente que el texto proyectado es deficiente y debe corregirse para adecuarlo a la realidad.

Tiene que admitirse dos posibilidades: una, que el escribano "retenga" el importe de lo adeudado y dentro de la mayor brevedad se lo entreguen al administrador para lo cual el escribano irá a su domicilio, o el administrador concurrirá a la escribanía o, simplemente, se libraré un cheque y se enviará por correo. Se trata de situaciones de hecho que la ley no puede resolver sin entrar en una inútil casuística.

La otra posibilidad es que el comprador tome a su cargo la deuda y asuma la responsabilidad del pago.

Otra de las cuestiones que presenta el texto en examen es que el certificado debe ser expedido en el plazo de quince días y tendrá vigencia por otros quince.

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

El asunto se presenta claro y sencillo cuando se lo considera en abstracto pero, en concreto y en caso de conflicto: ¿desde cuándo comienza a correr cada uno de estos quince días?

¿Cómo prueba el escribano el día que requirió el certificado? Y, a su vez ¿cómo prueba el administrador cuál fue el día en que se le pidió el informe? De otro lado, ¿desde cuándo se computa la vigencia de los quince días del despacho?, ¿desde el que se estampó en el informe, o desde el día que lo recibió el escribano?

Como se ve, se trata de cuestiones delicadas de las cuales pueden resultar serios problemas que no han sido considerados en la norma proyectada. Por ejemplo, ¿qué sucede si la escritura se otorga el día 15 de despachado el certificado, según el escribano y, en cambio, es el día 16 para el administrador?

No cabe duda de que todo esto puede complicarse en supuesto de negligencia, animosidad, mala fe, reticencia, etc.

Esta norma podría mejorarse si se adoptan previsiones como las siguientes:

"Antes del otorgamiento de escrituras de transmisión, constitución o modificación de derechos reales, el escribano solicitará al administrador informe sobre la deuda que reconozca la unidad o el inmueble a escriturarse en relación al consorcio. Este informe deberá ser expedido en el plazo de quince días de solicitado y tendrá vigencia por otros quince, dentro de los cuales deberá otorgarse la escritura. La presentación de la solicitud y la expedición del informe deberán acreditarse por medios fehacientes".

"En la oportunidad en que se otorgue la escritura el escribano retendrá el importe de lo adeudado. Dicha suma la entregará o pondrá a disposición del administrador dentro del plazo de cinco días hábiles".

"El escribano no efectuará retención si el adquirente declara que toma a su cargo la deuda y cuenta para ello con la conformidad del administrador".

El texto sigue luego conforme a lo proyectado por la Comisión, es decir, con las siguientes palabras: "Si el administrador omitiere expedir. . . , etc. ".

Las palabras "certificado" y correlativas habría que canjearlas por "informe".

### **18) Las sanciones del art. 15**

El art. 6º del proyecto reproduce, en su primera parte, igual texto que el vigente según la ley 13512, o sea la prohibición al propietario u ocupante de las unidades: a) de destinarlas a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, o a fines distintos a los previstos en el reglamento pertinente; b) de perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos, etc.

En este aspecto la norma responde a una finalidad indiscutible.

Pero lo que parece excesivo y desacertado son las sanciones rigurosas que se han previsto en el citado art. 15 en caso de violación de dichas prohibiciones: pena de arresto (hasta 20 días); o multa en beneficio del fisco. . . por perturbar la tranquilidad de los "vecinos" con "ruidos molestos".

La cuestión puede resultar delicada y dar lugar a mayores conflictos que los

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

que se pretende impedir.

Los efectos: ¿qué se entiende por "ruidos molestos"? ¿habrá que considerar su intensidad?, ¿su discordancia?, ¿su permanencia?, ¿la música estridente?, ¿el funcionamiento de un bombeador o de un grupo electrógeno?

El "vecino", ¿quién es?, ¿el que vive en otra unidad dentro del mismo edificio, o el que habita un inmueble lindero?

Pero, además, ¿por qué el importe de la multa que en tal caso llegue a establecerse como sanción al inculpado tiene que ser percibida o aprovechada por el fisco?

Suponiendo que pueda llegarse a justificar semejante "aprovechamiento indebido", ¿a qué "fisco" se refiere la ley: a la Nación; al de la provincia; o al de la comuna en la que se encuentra el inmueble?

Por lo que dejamos anotado, y otras consideraciones que no es del caso puntualizar, es que antes expresamos que la sanción que establece el texto que comentamos resulta "excesiva" y "desacertada", razón por la cual debe ser reconsiderado y ajustar la sanción que quiera establecerse a la realidad que le da origen.

**19) Necesidad de establecer una regulación especial para inmuebles compuestos de pocas unidades**

Por último, reiterando lo que antes expresamos, ponemos de manifiesto la oportunidad que se presenta para establecer una regulación especial, o simplificada, para el caso de edificios (o inmuebles) compuestos de pocas unidades (cinco, por ejemplo).

Es una realidad que en nuestro quehacer se nos presenta con gran frecuencia: el caso de edificios con pocas unidades, para los cuales la redacción de un reglamento con los mismos preceptos que los aplicables para edificios de numerosas unidades presenta inconvenientes y gastos excesivos.

Pensamos, tal cual sucede con los clubes de campo, parques industriales y otros fenómenos anómalos de la propiedad horizontal, que esta situación merece una consideración especial. Puede incluirse su mención en el artículo segundo, último párrafo, dejando para la reglamentación de la ley los detalles de su regulación específica. Esta delegación a la vía reglamentaria sería muy atendible, puesto que en la hipótesis que nos preocupa hay diversos subcasos que exigen distintas soluciones. Sin ánimo de votar la enumeración, mencionamos los más relevantes:

a. Edificios en propiedad horizontal, cuya única particularidad (pero atendible) es su estructura física de menor envergadura no más de cinco unidades).

b. Edificios cuyas unidades se encuentran ubicadas en una sola planta, con muy escasos elementos realmente comunes, debido a las características edilicias.

c. Edificaciones que adoptan el régimen de propiedad horizontal forzosamente, para soslayar el problema de superficies mínimas de las

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

parcelas (vigente en muchas localidades).

Buen ejemplo del caso que apuntamos es el de los llamados dúplex, que físicamente, salvo la parcela, nada tienen en común. Sin embargo, en la situación actual, a raíz de su afectación al régimen, les serían aplicables todas las restricciones de la ley, que han sido pensadas para edificios que físicamente reúnan las condiciones para este régimen.

Estos casos demuestran, a juicios de este Consejo, la conveniencia de aprovechar la oportunidad.

III. Lo que antecede son los comentarios y observaciones que formulamos al proyecto de reforma de la ley 13512 de propiedad horizontal, en el breve espacio de tiempo que se nos ha concedido

Desde ahora adelantamos que las observaciones no se basan en una posición de crítica negativa, sino, por el contrario, están inspiradas en el deseo de contribuir de la mejor manera posible en la realización del derecho positivo.

En ese sentido siempre estamos dispuestos a prestar nuestra colaboración según nuestras experiencias y conocimientos del Derecho.