

Novedades en la Propiedad Horizontal, a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación. (segunda parte)

por Eduardo Molina Quiroga.

Continuando con las modificaciones que el Código Civil y Comercial de la Nación introduce en el régimen de Propiedad Horizontal, veremos lo referido al reglamento, asamblea, administrador y consejo de propietarios.

El reglamento *debe* contener, entre otras disposiciones ya tradicionales, la enumeración de los *bienes propios; composición del patrimonio del consorcio y su uso y goce*, lo que reafirma la personalidad del consorcio y agrega una categoría novedosa, sobre todo para hacer efectivas las deudas del consorcio.

También debe establecer la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación; la determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; y para modificar el reglamento –aunque esto nunca puede ser menor a los dos tercios (art. 2057) y la forma de computar las mayorías. En este sentido otra modificación fundamental es la prevista en el art.2060, que establece que *las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto*. Esta modalidad requiere promediar número de unidades funcionales y porcentuales.

También deben preverse eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios; la designación, facultades y obligaciones especiales del administrador, el plazo de ejercicio de la función de administrador, la fijación del ejercicio financiero del consorcio, aspectos que tienen su correlato en otras normas, como veremos a continuación.

Mención aparte corresponde hacer con el inciso u) de este artículo, ya que imponer determinar las *facultades especiales del consejo de propietarios*, órgano que en el anteproyecto era de existencia obligatoria y en el trámite posterior se tornó facultativo.

Con relación a la asamblea, correctamente descrita como la *reunión de propietarios*, la dos principales novedades son la atribución de los propietarios que representen el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto de solicitar el tratamiento de uno o más asuntos y obviamente la obligación de su convocatoria. También se prevé, conforme a una modificación introducida en el trámite parlamentario que debe aprobar las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio. El anteproyecto atribuía esta facultad al consejo de propietarios, lo que es claramente más funcional, aunque modificaba lo establecido por la ley 13512, que establecía que era el administrador quien resolvía estos asuntos.

Otra modificación importante, en el art. 2060, es que *la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente*. Esta norma conocida como *ratificación* tiene por finalidad resolver el problema de la falta de quorum de las asambleas en propiedad horizontal.

El problema que advertimos es que el mismo artículo establece que *el derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea*, y ello puede ocurrir mientras está corriendo el plazo para oponerse a lo resuelto por parte de quienes no asistieron. Una salida a este conflicto puede ser computar el término desde que se han realizado las notificaciones.

En cuanto a la convocatoria en sí, es loable la redacción del art. 2059, ya que establece que *los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa. Y sanciona con nulidad el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema*. Se apunta así a eliminar la práctica viciosa de enmascarar u ocultar del orden del día ciertos asuntos, bajo la

etiqueta de “varios”, lo que afecta el derecho a la información y la libertad de decisión de los propietarios.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea. Con ello se subsana el debate sobre la validez de conformidades obtenidas por fuera de la deliberación, que como es evidente resulta muy difícil que congrege a la unanimidad de los propietarios.

Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

También destacamos el art. 2062 sobre actas de las asambleas, en especial su último párrafo que establece que *las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.*

El 2063, que reemplaza al art. 10 de 13512, agrega dos cuestiones novedosas. En primer término que la convocatoria a asamblea judicial puede peticionarla un diez por ciento de los propietarios, y en segundo lugar, faculta al tribunal, si la asamblea no llega a una decisión, a decidir en forma sumarisima, y si corresponde, a disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

Como ya dijimos, el *consejo de propietarios* es un órgano que la asamblea *puede* designar –el anteproyecto establecía que debía hacerlo– y tiene las siguientes atribuciones: convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo; controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios; ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones. No se incluyó en esta enumeración la de conformar el certificado de deuda para el cobro de expensas.

El capítulo dedicado al administrador lo define como el *representante legal del consorcio* –y no de los propietarios como la ley 13512– y por lo tanto está legitimado para actuar en su representación tanto en el ámbito administrativo como judicial.

Es novedoso, y resuelve numerosos conflictos al respecto lo referido a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal; llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones; en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas.

Y la novedad más trascendente para propietarios y terceros es la obligación de notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio y a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes; El designado en el reglamento debe ser ratificado en la primera asamblea que se celebre, que no poder exceder los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del

momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero y puede ser removido sin causa.
Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal.