

El administrador de Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación

Por Eduardo Molina Quiroga

Administrador

La Ley 13.512 (en adelante LPH) incluyó como cláusula obligatoria del "reglamento de copropiedad y administración", la designación de un "representante de los propietarios" (art. 9º inc a). Este "representante de los propietarios" podía ser uno de los integrantes del consorcio o un tercero.

El art. 2065 Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN) aclara y unifica varias normas de la LPH en estos términos: "El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica."

El "representante" que mencionaba la LPH estaba facultado para "administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin", de donde se derivó su denominación como "administrador"¹, que luego se generalizó, y es la expresión utilizada en el CCyCN.

Se reconocía que estaba a cargo de este representante (administrador) la gestión de los intereses comunes en cuestiones que no justificaran la convocatoria de la asamblea o que hubieran sido ya resueltas por ésta.²

El art. 11 de la LPH al autorizar al "representante de los propietarios" a actuar en todas las gestiones ante las autoridades administrativas, lo calificaba de *mandatario legal*, y la doctrina pacíficamente había entendido que le eran aplicables las normas del mandato (arts. 1869 y ss.) CC³, sin perjuicio de las diferencias que mantenían los autores sobre la entonces controvertida personalidad del consorcio.⁴

Ampliaremos más adelante las funciones del administrador a la luz del CCyCN.

Designación

En la LPH la designación del primer administrador en materia de propiedad horizontal debía encontrarse en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y la de los sucesores se efectuaba por Asamblea⁵.

El art. 2066 CCyCN determina que el administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de 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.

Con esta redacción se resuelven diversos problemas que presentaba el régimen anterior.

En primer término, se establece la necesidad de ratificación de la designación contenida en el Reglamento –que puede ser redactado por el organizador o un reducido grupo de propietarios (art.

¹ En el artículo 8 de la LPH es en el único texto que se emplea el término *administrador*, así como en el art. 3 inc.7) del Decreto reglamentario 18.734/49, que se refiere a: designación de representante o *administrador*...

² Highton de Nolasco, Elena I. "Derechos reales: vol. 4, Propiedad Horizontal y prehorizontalidad", Ed. Ariel. CNCiv, sala L, 17/04/1997, Instituto de Ayuda Financiera Para el Pago de Retiros y Pensiones Militares c. Biscotti, Ceferino, LA LEY, 08/06/1999, fallo 41.545-S.

³ Highton, op. cit; Laquis, Manuel Antonio - Siperman, Arnoldo "La Propiedad horizontal en el Derecho argentino", p.103; Corchon, Juan F, "Sistema Jurídico argentino de la propiedad por departamentos "Propiedad Horizontal", Ed. Calacor, 1949, p53 y ss.; Calvo, Carlos Diego, "Manual de Propiedad Horizontal", ps.91 y ss; Racciatti, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", p.145 y ss; Laje, Eduardo Jorge, "La propiedad de pisos y departamentos", p.121, etc.

⁴ Mientras un sector mayoritario de la doctrina y jurisprudencia había reconocido personalidad al consorcio, autores como Laquis, Siperman y Molinario, así como Eduardo Zannoni, en ocasión de un voto emitido como Juez de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (Sala A), habían rechazado esta calificación. El proyecto de modificación a la LPH, que fuera aprobado dos veces por la Cámara de Diputados de la Nación, expresamente establecía la personalidad del consorcio de propietarios. En la jurisprudencia, aunque hubo mayoría de fallos que lo reconocieron, la línea era vacilante y muy casuística.

⁵ CNCiv, sala L, 17/04/1997, Instituto de Ayuda Financiera Para el Pago de Retiros y Pensiones Militares c. Biscotti, Ceferino, LA LEY, 08/06/1999, fallo 41.545-S.

2038)- al realizarse la primera asamblea. Si ello no ocurre, el administrador cesa y será reemplazado, temporariamente, por el Consejo de Propietarios, si existiera.

También se establece un plazo relativamente breve, pero que permite evaluar el desempeño del designado, de noventa (90) días luego 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.*

La segunda parte del art. 2065 CCyCN determina que los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Además de mantener el método de designación de los sucesivos administradores por la asamblea, se aclaran dos cuestiones que habían generado alguna controversia.

En primer término, conforme había entendido la mayoría de la doctrina, la designación de un nuevo administrador, no implica una reforma del reglamento de propiedad horizontal, tema sobre el que nos extenderemos en el apartado siguiente.

Highton, en posición que compartimos, entendía con el sistema de la LPH que la designación no es propiamente una norma reglamentaria, sino un hecho administrativo⁶. Otros autores agregaban que la exigencia de la ley era al solo efecto de asegurarse que desde el primer momento el consorcio tuviera su representante legal.⁷

Por otro lado, tampoco era necesario inscribir en el Registro de la Propiedad la designación de un nuevo administrador, lo que también era un argumento a favor de quienes sosteníamos que no se trataba de una modificación del reglamento.⁸

En segundo término, tratándose de una relación de confianza, el administrador de propiedad horizontal puede ser removido sin expresión de causa.

Remoción

La remoción del administrador debe ser efectuada por la Asamblea, por paralelismo con el modo de designación. Como señalaba Highton, si había sido designado por la asamblea en un acto colegiado, que expresaba la voluntad del conjunto como consorcio, correspondía que fuera removido por resolución del mismo órgano.⁹

Es además un aspecto que debe estar previsto en el reglamento de propiedad horizontal, conforme indica el inc. r) del art. 2056 CCyCN, (de modo similar a lo que establecía en la LPH el art. 9º inc. b), que establece entre los temas que debe contener la *designación, facultades y obligaciones especiales del administrador.*

Ya en el régimen de la LPH se sostenía que la remoción podía ser sin causa, dado que, al regirse por las reglas del mandato, es posible remover al mandatario sin expresar causa, salvo que el reglamento disponga lo contrario, y por supuesto, que se cuente con las mayorías allí establecidas, que nunca podrán ser inferiores a la mayoría absoluta. Ahora el CCyCN lo consagra expresamente (art. 2065 in fine). Es importante, desde nuestro punto de vista, tener en cuenta lo dispuesto por el art. 1331 CCyCN, en el sentido que *La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión.*

Será un tema a resolver por la jurisprudencia si la autorización para remover sin causa, del art. 2065 in fine CCyCN, excluye o no, la aplicación del art. 1131.

⁶ Highton, ob.cit.

⁷ Cf. Negri, Régimen argentino de la propiedad horizontal; Borda, Tratado de Derecho Civil, Derechos reales,

⁸ Highton, ob. Cit, quien invoca a Freís (h) y Gutiérrez Saldivar, El administrador del consorcio de propietarios sujeto al régimen de la LPH, LA LEY 135-1447.

⁹ Highton, ob. cit. pág. 580

En función de lo expuesto previamente, es obvio que también puede ser removido si concurren causas que lo justifiquen, por haber contravenido o excedido sus funciones o incurrido en mal desempeño, falta de rendición de cuentas, negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, etc. La doctrina también entendía que aun cuando no se contara con la mayoría establecida en el reglamento, cualquier copropietario podía obtener la remoción judicial del administrador, si acreditaba la existencia de una causa justificada. Ello era posible aun cuando se hubiera incluido en el reglamento una cláusula de irrevocabilidad del mandato del primer administrador, conforme lo previsto por el art. 1977) CC.¹⁰ Este supuesto no sería posible con el sistema del CCyCN, que implícitamente establece que el primer mandato es a plazo determinado, pues debe ser ratificado antes de los dos años y noventa días posteriores.

Instrumentación de la nueva designación

Si partimos de la base que el primer administrador es el que figura en el Reglamento de propiedad horizontal, que debe ser instrumentado por escritura pública, aún cuando se diga expresamente en el art. 2065 CCyCN que su sustitución no implica una modificación del reglamento, queda pendiente si es o no necesaria la escritura pública para este caso. Este tema ya había sido motivo de debate en el régimen anterior y tiene repercusiones en cuanto a la oponibilidad frente a terceros, como en el terreno procesal para acreditar personería. De acuerdo al art. 2067 inc. m) ejerce la representación en ámbitos administrativos y judiciales del consorcio de propietarios.

Highton entendía que, a los efectos de la oponibilidad a terceros de la designación del nuevo administrador, esta debía hacerse por escritura pública, pero que ello no era necesario a los fines del funcionamiento interno del consorcio, ámbito en el que todos los propietarios se presume que conocen las decisiones de las asambleas, siempre que hayan sido adoptadas en legal forma.¹¹

El art. 381 CCyCN determina que *Las modificaciones, la renuncia y la revocación de los poderes deben ser puestas en conocimiento de los terceros por medios idóneos. En su defecto, no son oponibles a los terceros, a menos que se pruebe que éstos conocían las modificaciones o la revocación en el momento de celebrar el acto jurídico. Las demás causas de extinción del poder no son oponibles a los terceros que las hayan ignorado sin su culpa.*

A su vez, el art. 363 CCyCN dice que *El apoderamiento debe ser otorgado en la forma prescripta para el acto que el representante debe realizar.*

El art. 2038 CCyCN establece que el reglamento de propiedad horizontal debe redactarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. Si bien es cierto que la sustitución de administrador, como hemos visto, no constituye una modificación del reglamento, cabe preguntarse si el “medio idóneo” que refiere el art. 381 CCyCN es la escritura pública (arts. 299 y ss. CCyCN) o sería suficiente el *acta* a que se refieren los arts. 310 y ss. CCyCN.

Se denominan *actas* los documentos notariales que tienen por objeto la comprobación de hechos.

Las actas están sujetas a los requisitos de las escrituras públicas, con las siguientes modificaciones:

- a) se debe hacer constar el requerimiento que motiva la intervención del notario y, en su caso, la manifestación del requirente respecto al interés propio o de terceros con que actúa;
- b) no es necesaria la acreditación de personería ni la del interés de terceros que alega el requirente;
- c) no es necesario que el notario conozca o identifique a las personas con quienes trata a los efectos de realizar las notificaciones, requerimientos y otras diligencias;
- d) las personas requeridas o notificadas, en la medida en que el objeto de la comprobación así lo permita, deben ser previamente informadas del carácter en que interviene el notario y, en su caso, del derecho a no responder o de contestar; en este último supuesto se deben hacer constar en el documento las manifestaciones que se hagan;
- e) el notario puede practicar las diligencias sin la concurrencia del requirente cuando por su objeto no sea necesario;

¹⁰ Highton, ob.cit , p. 581 y nota 4.

¹¹ Highton, ob. Cit. p. 586.

f) no requieren unidad de acto ni de redacción; pueden extenderse simultáneamente o con posterioridad a los hechos que se narran, pero en el mismo día, y pueden separarse en dos o más partes o diligencias, siguiendo el orden cronológico;

g) pueden autorizarse aun cuando alguno de los interesados rehúse firmar, de lo cual debe dejarse constancia.

El valor probatorio de las actas se circunscribe a los hechos que el notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y su estado. En cuanto a las personas, se circunscribe a su identificación si existe, y debe dejarse constancia de las declaraciones y juicios que emiten. Las declaraciones deben referirse como mero hecho y no como contenido negocial.

Este interrogante ya se planteaba con la LPH pues la exigencia de escritura pública del art. 9º inc.b), requería que el escribano acudiera a la asamblea en que se designara al nuevo administrador y el acta pertinente se instrumentara mediante escritura pública. Es necesario destacar que este requisito no figura ahora, en el CCyCN, entre las normas específicas de designación del reemplazante o sucesor del administrador.

En la práctica más generalizada, lo que ocurría era que en el mismo acto de la asamblea se designaba al administrador u otra persona para que se encargasen de elevar el acta a instrumento público. En tales casos, generalmente el escribano transcribía, en lo que para nosotros sería un “acta”, en los términos del art. 310 CCyCN, el contenido pertinente del acta de asamblea. No se trataría de una de una escritura de protocolización, que requiere la agregación del documento al protocolo del escribano, lo que no puede ocurrir por cuanto el libro de actas no queda en la escribanía, sino de una “transcripción” de acta de asamblea.

Aunque es el sistema más utilizado, no se ajustaba estrictamente a lo que decía la ley, ya que el escribano no puede dar fe de algo que no sucedió ante él, sino que alguien ha comparecido a su presencia con el libro de actas del que se extraerá una copia y que ha pedido la transcripción y la firma de esta.

En su momento coincidimos con Highton que esta era la vía adecuada, por los costos y exigencias que tiene el otro procedimiento, que significaría un serio obstáculo para muchos consorcios.¹²

Las actas pueden ser protocolares o extraprotocolares, aunque en la práctica casi siempre se extienden de esta manera.

Las actas protocolares, desde un punto de vista formal, estaban incluidas en el concepto de escritura pública (arts. 979, inc. 1º, 998, 999, 1001 y 1005, CC), aunque conceptualmente se tratara de instrumentos distintos. Las actas básicamente cumplen con una función de autenticación, comprobación y fijación de los hechos.

Si la asamblea se lleva a cabo en presencia del escribano, la relación de ésta tiene las características de un acta protocolar con matricidad, en la que se relatarán las secuencias de lo ocurrido en la asamblea, especialmente lo relacionado con la designación del administrador.

En algún fallo se entendió que el requisito de la escritura pública no podía suplirse por acta protocolizada de la asamblea que designó nuevo administrador, con fundamento en lo dispuesto por los arts. 984 y 1003, CC.¹³

Si bien esta posición es correcta en cuanto a la acepción técnica de la protocolización, se ha dicho que la doctrina resulta acertada cuando el pedido de protocolización (transcripción) emana de los propietarios que declaran unilateralmente, porque en tal supuesto el instrumento carece de la autenticidad que le hubiera otorgado la verificación judicial de la firma de las partes intervinientes en el acto documentado, en cuyo caso solo podría lograrse el efecto de obtener fecha cierta. No sucedería lo mismo cuando la solicitud de protocolización (transcripción) provenga de la propia asamblea que hubiera otorgado a alguno de sus miembros la representación necesaria para lograr la transcripción notarial porque este supuesto equivale a la expresión de la voluntad de todos los

¹² Highton, ob.cit. En contra: Sirkin, Eduardo, “Algo más sobre Personería del Consorcio LPH. Designación del Administrador y Excepción de falta de personería”, y jurisprudencia allí citada. Eldial.com DC8C1.

¹³ CNCiv, sala C, 28/09/1995, LA LEY 1996-C, 369. Sirkin, ob.cit.

interesados en el acto plurisubjetivo que supone la decisión final de la asamblea, lo que implica transformar el instrumento privado en instrumento público, en cuanto constituye un acto de reconocimiento. En esta situación los consorcistas otorgantes no obran como mandatarios sino como órganos de representación de la asamblea que representan, por lo que contradicen la norma del art. 1184 inc.7º, CC.¹⁴

Funciones

El artículo 9º inc. a) de la LPH establecía que el administrador “*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 el personal de servicio de la casa y despedirlo*”.

A su vez, el art. 11 disponía que “*El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Esta, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.*”

A estas funciones debían agregarse las previstas en el decreto reglamentario 18.734/49, tales como la certificación de las actas de asamblea, a pedido de cualquier propietario (art. 5º) y especialmente el art. 6º, que disponía: *A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el Consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.*

Por otro lado, se entendía que el reglamento podía asignarle otras funciones, tales como cuidar el buen funcionamiento de los servicios comunes, ejecutar las decisiones de la asamblea, asegurar el edificio contra otros riesgos –además de incendio- que determinara la asamblea, o la ley, como es el seguro de vida de los trabajadores en relación de dependencia, los seguros de riesgos del trabajo, si así se decidiese, etc.

Aunque lo establecía claramente la ley, es bueno recordar que el administrador era, en la LPH, el encargado de designar, controlar, en su caso sancionar, y despedir al personal que trabajare en relación de dependencia. La remuneración generalmente surge de convenios colectivos, pero en caso de no celebrarse estos, era facultad del administrador establecerla.

Además debía llevar los libros del consorcio y los que exigiera la legislación laboral y provisional, así como cumplir con las normas de policía edilicia referidas a colocación y mantenimiento de matafuegos, mantenimiento de ascensores, estado de potabilidad del agua, entre otras; llevar un registro actualizado de los titulares de dominio y de los domicilios de los copropietarios; Convocar a las asambleas y comunicar a estos las decisiones tomadas, así como protocolizar las actas; Rendir cuentas documentadas de su gestión, aspecto sobre el que ampliaremos más adelante.

Aunque la LPH solo lo investía como representante de los propietarios ante las autoridades administrativas, había consenso en que contaba con personería suficiente para el cobro judicial de las expensas comunes.

La jurisprudencia había dicho que el administrador de un consorcio era una figura análoga a la de un gerente, cuyas facultades son esencialmente revocables y está en un todo sujeto a los términos del reglamento.¹⁵

Todos los actos del representante legal del consorcio que excedan los límites de los actos de administración o que impliquen disponer del patrimonio o actos de disposición sobre el edificio, requieren un poder especial otorgado por la asamblea de consorcistas y respetando estrictamente el quórum y las mayorías legales que para el caso se requiera.¹⁶

¹⁴ Racciatti, Herán, Designación de administrador del consorcio de la propiedad horizontal y su personería, LA LEY 1996-C, 369. y Highton, Elena, ob.cit.

¹⁵ SCMendoza, Sala I, 18/12/1991, Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c. Consorcio de Propietarios Rivadavia 38-42-46, LA LEY 1992-C, 201 - DJ 1992-2, 565

¹⁶ SCMendoza, Sala I, 18/12/1991, Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c. Consorcio de Propietarios Rivadavia 38-42-46, LA LEY 1992-C, 201 - DJ 1992-2, 565

La gestión que la LPH atribuía al "representante" o administrador había sido reconocida pacíficamente como materia civil, aun cuando la persona que se desempeñara como tal fuera comerciante individual, o una sociedad. El administrador del consorcio ejercía un mandato de naturaleza civil.

El art. 2067 CCyCN bajo el título *Derechos y obligaciones* (del administrador) efectúa una extensa enumeración que reúne la totalidad o la mayoría de las funciones que en el régimen de la LPH se le reconocían, y en algunos casos las aclara o amplía.

El texto dice así: El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios.

En especial debe:

a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día. Ya nos habíamos referido a este aspecto¹⁷, al comentar un fallo en un caso en que se solicitaba la convocatoria judicial a asamblea "por omisión del administrador". Allí el tribunal planteó que deben distinguirse dos supuestos: Cuando se hace lugar al requerimiento y cuando se lo rechaza, siendo indudable que en este último caso las costas deben imponerse a los demandantes. En cambio, cuando el juez provee favorablemente la petición y ordena la realización de la asamblea consorcial, pueden darse, a su vez, dos situaciones: 1) la vía judicial responde a imposibilidad de reunir quórum o mayoría en la asamblea extrajudicial o por otra causa ajena a la voluntad de consorcistas o del administrador, por ejemplo, acefalía, etc. En tal caso como la asamblea es "del consorcio", las costas deben afrontarlas los consorcistas en su conjunto. 2) En cambio, cuando se recurre a la justicia, por negativa del administrador a convocar asamblea sin causa justificada, debe ser éste el que responda por las costas por ser el causante de ellas. El mismo principio se aplica en todos los casos en que la vía judicial requerida para concretar la reunión de consorcio, sea motivada por culpa de cualquier otro copropietario o grupo de ellos.¹⁸

El hecho de carecer el administrador del carácter de parte no constituye, en principio, un obstáculo para imponerle las costas cuando el incumplimiento de sus deberes motivó el reclamo en sede judicial. En idéntico sentido, la jurisprudencia ha entendido que, si bien la convocatoria judicial de asamblea no constituye en sí un proceso contradictorio y tiene características especiales, corresponde que las costas le sean impuestas al ex administrador si éste, con su conducta negligente, dio origen al pedido que a la postre, resultó admitido.¹⁹

Estos criterios mantienen vigencia con el CCyCN.

b) ejecutar las decisiones de la asamblea;

c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;

d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Esta es una materia de competencia exclusiva del administrador. En cambio, para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios, disposición que se complementa con el art. 2064 inc. c) CCyCN. La cuestión pendiente es que ocurre cuando no se ha constituido el consejo de propietarios.

e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.

f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto. En este aspecto, el CCyCN modifica el sistema de la LPH que como dijimos atribuía esta facultad exclusivamente al administrador. Sin duda luce como más participativa la reforma, pero creemos que puede ocasionar dificultades de funcionamiento importantes. En todo caso, hubiera sido más

¹⁷ Molina Quiroga, Eduardo, "Responsabilidad del administrador por no convocar a asamblea", comentario al fallo de CNCiv, sala H, 06/05/1997, Yebra de Montiel, Ana M c/ Sabatto, Elsa y ots., LA LEY 1999-A, 66.

¹⁸ Cf. Gabas, Alberto, "Derecho Práctico de Propiedad Horizontal", ps. 69/70

¹⁹ CNCiv, sala E, 23/10/1995, "Gayo Ricardo Galeano y Galeano Norma Noemí y otros s. convocatoria de asamblea", sumario 6971.

funcional –en nuestra opinión- que el acuerdo lo prestara el Consejo de Propietarios, como lo establecía el proyecto original. Este cambio fue introducido en el trámite legislativo y no lo consideramos feliz.

g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;

h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir. Si bien es práctica actual el aseguramiento contra diversos riesgos, en la LPH sólo se exigía el seguro contra incendio.

i) 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.

Cabe citar al respecto la ley 941, modificada por la ley 3.254 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires²⁰, que crea un Registro de Administradores de Propiedad Horizontal, e incluye en su texto una serie de obligaciones para los sujetos comprendidos en la misma. Lo mismo sucede con la ley 14.701 de la Provincia de Buenos Aires²¹.

j) 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;

k) 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.

Esta es posiblemente una de las modificaciones más trascendentes en esta materia, ya que la información a los propietarios sobre reclamos administrativos o demandas judiciales, obligación no prevista en la LPH, provocó innumerables perjuicios a los consorcistas, que debían afrontar en forma intempestiva el pago de sumas de dinero, a veces considerables, por negligencias o conductas dolosas del administrador, por ejemplo, al incumplir las obligaciones de la Seguridad Social, o no advertir de la existencia de juicios contra el consorcio por diversos temas.

Entendemos que esta norma también es plenamente operativa desde la vigencia del CCyCN.

l) 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.

Esta obligación cumple varias finalidades, además de poner un plazo cierto para la similar –aunque menos extensa- exigencia que establecía el decreto reglamentario. Es útil fundamentalmente para la enajenación de unidades funcionales, y también para corroborar el cumplimiento o incumplimiento de lo establecido en el inciso anterior.

m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal. Nos hemos referido ya a este aspecto, por lo que nos remitimos a ese apartado.

Aún cuando no esté incluida en el Título V del Libro IV dedicado en el CCyCN a Propiedad horizontal, entendemos de plena aplicación a este derecho real el art. 160 en cuanto establece que los administradores responden en forma ilimitada y solidaria frente a la persona jurídica –en este caso el consorcio-, sus miembros y terceros, por los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión.

Rendición de cuentas

La obligación de rendir cuentas es inherente a toda gestión de negocios ajenos, y también pesa sobre el mandatario (art. 1324 inc. f) CCyCN), figura que se aplica al administrador en la propiedad horizontal (conf. art. 2065 CCyCN).

²⁰ BO (CABA) 04/12/2009.

²¹ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14701.html>.

Esta obligación tiene como fundamento el derecho del mandante, que en este caso es el consorcio, de conocer el resultado de las operaciones encomendadas y de percibir todo lo relativo a ellas, ya sea documentos o dinero.²²

El consorcio tiene derecho a tomar conocimiento sobre todo lo recaudado por el administrador en concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, fondo de reserva, etc.; y en qué se invirtieron esos fondos, con su cuenta final de resultados.²³

El art. 1334 CCyCN determina que *La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes, acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.*

A su vez, el art. 858 CCyCN, que se refiere a la rendición de cuentas dice que *Se entiende por cuenta la descripción de los antecedentes, hechos y resultados pecuniarios de un negocio, aunque consista en un acto singular. Y agrega que Hay rendición de cuentas cuando se las pone en conocimiento de la persona interesada, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.*

El art. 859 CCyCN establece que la rendición de cuentas debe:

- a) ser hecha de modo descriptivo y documentado;
- b) incluir las referencias y explicaciones razonablemente necesarias para su comprensión;
- c) acompañar los comprobantes de los ingresos y de los egresos, excepto que sea de uso no extenderlos;
- d) concordar con los libros que lleve quien las rinda.

Si hubiera fondos retenidos por el administrador, será procedente reclamarle los intereses correspondientes.

Antes del CCyCN como ni el CC, y menos aún la LPH, habían reglamentado la forma en que debían presentarse las rendiciones de cuentas, habíamos sostenido que era evidente que debían contener un detalle claro, completo y debidamente clasificado del debe y del haber, para que el resultado final de la gestión (positivo o negativo) resultara claramente perceptible por el o los mandantes.²⁴

El CCyCN regula expresamente el tema en el Libro Tercero, Título I, Capítulo 1, Sección 11ª. Reproducimos los textos pertinentes, ya que son de plena aplicación a la obligación del administrador de rendir cuentas.

En cuanto a la oportunidad, el art. 861 CCyCN dice que las cuentas deben ser rendidas en la oportunidad en que estipulan las partes, o dispone la ley.

En el caso de propiedad horizontal, como hemos visto (art. 2067 inc.e) CCyCN), la norma establece que deben rendirse dentro de los sesenta días de cerrado el ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.

El art. 862 CCyCN dispone que la rendición de cuentas puede ser aprobada expresa o tácitamente. Hay aprobación tácita si no es observada en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de treinta días de presentadas en debida forma. Sin embargo, puede ser observada por errores de cálculo o de registración dentro del plazo de caducidad de un año de recibida. Ante la falta de otras precisiones en las normas referidas a propiedad horizontal, consideramos aplicables estas reglas en subsidio.

²² Así lo señalaba, para el CC, que es idéntico en este aspecto, Salvat. Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil Argentino Fuentes de las obligaciones", 2a. ed. act. por Acuña Anzorena, Arturo. N° 1823.

²³ CNCiv, sala B, 31/10/75, LA LEY. 1976-B, 436. (33.523-S): Los comprobantes de pagos hechos por el administrador del consorcio en ejercicio de su administración "son del consorcio" y debe devolverlos junto con la rendición de cuentas. al terminar sus funciones. CNECyC, sala III, 15/2/77, Rep. LA LEY, XXXVII, 1214, sum. 60: El consorcio de propietarios se encuentra habilitado para requerir la rendición de cuentas en los términos del art. 1909 del Cód. Civil, entre otros.

²⁴ Molina Quiroga, Eduardo, "Plazo de prescripción de la obligación de rendir cuentas del administrador del consorcio de propiedad horizontal", LA LEY 1996-B, 525. CNCiv, sala G, 30/05/1990, LA LEY, 1990-E, 38.

El art. 863 CCyCN, también de aplicación subsidiaria, se determina que, en relaciones de ejecución continuada, si la rendición de cuentas del último período es aprobada, se presume que también lo fueron las rendiciones correspondientes a los periodos anteriores.

El art. 864 CCyCN establece que una vez aprobadas las cuentas: a) su saldo debe ser pagado en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de diez días; b) el obligado a rendirlas debe devolver al interesado los títulos y documentos que le hayan sido entregados, excepto las instrucciones de carácter personal.

Mayo 2016.