



# CAPACITARTE



# SOCIEDAD

02/08/2015 PROPIEDAD HORIZONTAL

## **Nuevo Código Civil: los consorcistas de edificios tendrán más atribuciones que responsabilidades<sup>1</sup>**

El nuevo Código Civil y comercial que entra en vigencia este lunes trae aparejada la modificación del régimen de la propiedad horizontal, en el que los consorcistas tendrán más atribuciones pero también más responsabilidades.

"El consejo de propietarios será reconocido como figura jurídica, hasta ahora era una realidad en las asambleas y en los reglamentos de copropiedad pero la ley no lo mencionaba, con la nueva legislación, tendrá más atribuciones para acompañar las decisiones del administrador", dijo a Télam el abogado asesor de la Cámara de Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividad Inmobiliaria (Caphai), Jorge Martín Irigoyen.

"El artículo 2044 - del nuevo código - define a los consorcistas como una figura jurídica, habilitándolos, por ejemplo, a pedir préstamos en el banco, adquirir una propiedad que esté en remate por morosidad en las expensas, o solicitar un concurso preventivo en caso de cesación de pagos", ejemplificó.

El consorcio tendrá "un contrato que le da nacimiento, un reglamento de copropiedad inscripto en el registro respectivo, y sus órganos serán la asamblea de propietarios, el consejo de propietarios y el administrador", explicó.

Según la nueva normativa, tener un consejo es optativo, ya que el artículo 2064

---

<sup>1</sup> Fuente: <http://www.telam.com.ar/notas/201508/114882-nuevo-codigo-civil-propiedad-horizontal-consorcistas-edificios.html>

establece que "la asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios".

"Es un avance importante, hasta hoy la ley ni siquiera hablaba del consejo de propietarios, por supuesto que hay responsabilidades, pero el consejo siempre puede optar por llamar a asamblea al momento de tomar alguna decisión importante", comentó Victoria Loisi, secretaria general de la Liga de Consorcistas de Propiedad Horizontal.

Hasta hoy, la propiedad horizontal estaba regulada por la ley complementaria 13.512, que data de 1948.

Con la ley 13,512, "para ejecutar a algún propietario que debía expensas, era suficiente con la sola firma del administrador, que es la misma persona que hace la liquidación. En la práctica esto ha dado lugar a algunos abusos, con el nuevo código será necesario el aval del consejo, que a su vez puede decidir convocar a una asamblea para tomar la decisión", remarcó.

Sin embargo, Martín Irigoyen, advirtió que entre las responsabilidades de aquellos que decidan formar parte del consejo, figura el "control de los aspectos económicos y financieros del consorcio, prácticamente como una sindicatura de una sociedad anónima, y en caso de graves deficiencias del administrador, el consejo podría ser demandado".

Por su parte el abogado especialista en propiedad horizontal de la provincia de Buenos Aires, Pablo Acuña, celebró que "se refuercen los derechos de los propietarios" pero advirtió que al mismo tiempo "se debilitó la figura del administrador, lo que puede quitarle practicidad a la vida consorcial".

"El consejo de propietarios ya no es sólo un órgano colaborativo, ahora tiene facultades de fiscalización y control", afirmó.

Con respecto a "las partes necesariamente comunes, el artículo 2041 trae tres novedades importantes", comentó Martín Irigoyen.

Según la nueva normativa, serán comunes "los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de los balcones; así como las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso a la unidad funcional inclusive - con este punto se termina con una discusión de hasta dónde el arreglo de un caño de agua correspondía o no al consorcio - y las instalaciones necesarias para la accesibilidad y circulación de personas con discapacidad", comentó el letrado.

Otra novedad es que "el plazo de ejercicio del administrador deberá establecerse en el reglamento de copropiedad, mientras que con la legislación anterior el mandato era por tiempo indeterminado", dijo.

Además, "será obligatorio circularizar a todos los propietarios ausentes el acta de asamblea, quienes podrán oponerse por escrito a las decisiones de la asamblea siempre y cuando logren la mayoría en esa oposición. Lo que se busca es los que no van a las asambleas participen de las decisiones", comentó Martín Irigoyen, y agregó que se "se reduce a escasos 30 días la posibilidad de plantear una nulidad de asamblea".

"Como toda ley nueva, se abren ventanas a futuro, veremos cómo resuelve la Justicia los temas que puedan surgir. Pensemos que la ley 13.512, tiene más de 65 años de vigencia y aun hoy hay temas en que la mitad de los jueces opinaban una cosa y la otra mitad opinaban lo contrario", concluyó.