



CAPACITARTE



Propietarios con menos poder en los edificios

El proyecto de reforma del Código Civil da más atribuciones a los administradores¹

VIERNES 23 DE NOVIEMBRE DE 2012

[Franco Varise](#)

LA NACION

El anteproyecto de reforma del Código Civil trae varias sorpresas que podrían afectar directamente los derechos de los propietarios de un departamento en cualquier lugar del país.

Así surge de una intensa polémica que acaba de estallar a través de e-mails y denuncias cruzadas por la casi imperceptible diferencia -para quien no es abogado- entre los derechos que emanan de las figuras de "propietario", "consorcista" y "administrador".

El nuevo código, según varias opiniones, propone un crecimiento de las atribuciones del "administrador", como "rector" del consorcio, por sobre las decisiones u opiniones de los propietarios. Además, desdibuja el derecho de la propiedad privada al reducir las decisiones de los dueños en sus confines individuales y abriría la posibilidad a una mayor injerencia de regulaciones externas puertas adentro de un edificio.

Al ser consultado sobre estos cambios que incluye el nuevo Código Civil, Osvaldo Loisi, presidente de la Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal, advirtió: "El problema principal que podría acarrear su aprobación es que el propietario tendrá menos derechos dentro del edificio, y el administrador, más. El dinero de las expensas -por lo menos,

¹ Fuente: <http://www.lanacion.com.ar/1529389-el-nuevo-codigo-civil-quita-poder-a-propietarios-en-edificios>

los fondos de reserva- podrá ser manejado por el administrador con mayor discrecionalidad".

Entre otra cosas, Loisi sostiene que el mayor desacierto es pretender quitarle al esquema de "propiedad horizontal" su actual carácter condominial, garantizado por la Constitución Nacional, para transformarla en un simple conjunto de derechos concedidos por una ley que en el futuro otra ley eventualmente podría cercenar o condicionar. "Además, las asambleas de propietarios dejarán de ser soberanas, lo cual implica que sólo podrán discutirse allí los temas que el constructor haya definido en el reglamento de copropiedad y administración", dijo.

A la de por sí compleja relación de convivencia dentro un edificio por el aumento de los costos por el pago de expensas y las mayores cargas devenidas del trabajo de los encargados podría sumársele a partir del nuevo Código un cercenamiento de los derechos reales del propietario. Sólo en la Capital Federal el 70 por ciento de las personas viven en un edificio de departamentos que pertenece a lo que comúnmente se define como "propiedad horizontal". Con la ley actual 13.512, firmada en 1948 por el presidente de entonces, Juan Domingo Perón, los dueños de una unidad forman un consorcio en calidad de "copropietarios" para definir la correcta administración de los espacios comunes del edificio. Esto ya resulta un factor de cotidianos dolores de cabeza. Por eso aparece la figura del "administrador", que, en teoría, se encarga de gestionar arreglos, definir presupuestos y, a veces, proponer mejoras de acuerdo con las opiniones que surgen de las asambleas y las reuniones de propietarios. Siempre hay intereses y negocios ajenos a los dueños de los departamentos que intentan desalentar la participación... y lo han logrado. Con el nuevo código, este esquema -que ya es bastante complicado para la convivencia- podría modificarse para peor, según advierten.

El 28 de agosto pasado, en uno de los debates abiertos en la comisión bicameral del Congreso sobre el anteproyecto del Código Civil, hizo su aparición la abogada y vecina porteña Marcela Quintar. Y fue un terremoto. Allí, esta abogada y escribana independiente denunció que los artículos referentes a la propiedad horizontal (a partir del 2034) representan un cercenamiento anticonstitucional de los derechos reales de los propietarios de un departamento.

"Hoy puedo ejercer acciones individuales sobre mis bienes -caños, cables de electricidad-, pero ahora se intenta crear una asociación o consorcio distinto que sería el nuevo dueño de las decisiones incluso privadas, con lo cual los departamentos pasarían a ser un bien colectivo", dijo ayer Quintar en diálogo con LA NACION. "Lo que se quiere imponer es que los propietarios seamos meros consumidores de los servicios que nos impongan las corporaciones de administradores, los gremios y el Estado a través de un consorcio donde el propietario no existe", agregó. Quintar hizo circular varias cartas donde "grita" indignada en letra mayúscula cosas como: "Soy propietario, no consorcista" o "confiscación de la propiedad privada individual para colectivizarla".

"¿Cómo es esto? Resulta que yo he pagado mucho dinero y el verdadero dueño es el administrador y el encargado del edificio... Nos tratan como consorcistas y no como propietarios, y los administradores tienen técnicas para desautorizar a los dueños que, por eso, participan cada vez menos", argumentó Quintar, que, además, sufrió agresiones poco antes de exponer en la comisión bicameral provenientes, en su opinión, de los "lobbys" de administradores. "Hice la denuncia pública como ciudadana porque con esta reforma se tiende a instaurar la teoría del cubo de aire, donde un propietario es apenas dueño de «aire» para someterse a un derecho colectivo encarnado en una asociación o consorcio de las corporaciones que decidirán qué es lo mejor para nosotros", dijo.

Una de las modificaciones más controversiales incluidas en el nuevo Código Civil es que no se expresan los fundamentos que justifican haber eliminado la facultad del propietario individual de acudir a un juez en el caso de no estar de acuerdo con las decisiones asamblearias que dispusieran innovaciones en el edificio y que, a juicio del propietario, pudieran resultar de un costo excesivo o antirreglamentarias. Hoy, este derecho está específicamente garantizado por el artículo octavo, en el segundo párrafo, de la ley 13.512. "Si esto avanzara así como está, el administrador podría verificar y regular cómo deben instalarse las cosas dentro de una propiedad", se quejó Quintar.

La polémica apenas comienza y muchos creen que podría tratarse sólo de la punta del iceberg.

Detalles controvertidos

Interrogantes que presenta el articulado del nuevo Código Civil

ADMINISTRADOR Relación peligrosa El artículo 2048 incluye dentro del concepto de expensa los gastos "resultantes de las obligaciones impuestas al administrador". Con esa redacción, el consorcio debería hacerse cargo, por ejemplo, de las multas impuestas al administrador por los Registros de Administradores -en la jurisdicción donde los hubiere-, así como del costo derivado del cumplimiento de cualquier otra obligación que le sea inherente. Y agrega: "El certificado de deuda expedido por el administrador es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones". Esto significa que podría ejecutar judicialmente ese título como si fuese un cheque o un pagaré.

REGLAMENTO Carga invertida El artículo 2056, inciso uno, establece que el reglamento de copropiedad y administración debe incluir,

entre sus especificaciones, "facultades especiales de las asambleas de propietarios", lo cual desconoce que, de acuerdo con el régimen actual de la ley 13.512, los propietarios pueden reunirse libremente para deliberar y resolver sobre cualquier cuestión, salvo sobre las facultades inherentes al administrador. El régimen proyectado invierte la cuestión: intereses externos son quienes redactan el reglamento donde debe decidirse qué pueden y qué no pueden discutir los propietarios. Esta interpretación reduce el margen de acción de los dueños de la unidad.

ASAMBLEA Menos injerencia Uno de los más polémicos: el artículo 2067, inciso A, sostiene que es el administrador de una propiedad horizontal quien debe redactar las actas de asamblea de las reuniones del consorcio, con lo cual, según opiniones de especialistas, podría consagrarse la práctica de muchos malos administradores de presionar y manipular las decisiones asamblearias. En este sentido, agregan, que esta disposición se aparta, además, del propio concepto de asamblea de la institución, que consiste en una reunión de propietarios. Para quienes se oponen al proyecto esto sería una muestra más del carácter de "despojo" sobre los derechos de los propietarios.

Qué cambia

Reuniones Se elimina la necesidad de quórum; el jefe del consorcio con el administrador pueden tomar decisiones.

Expensas El administrador dispondría del uso de fondos para gastos en función del "bien común".

Del editor: por qué es importante. La propuesta de un nuevo Código Civil va a regir la vida de millones de argentinos y, por eso, es importante detenerse en todos los detalles.

- [LA NACION](#)
- [Sociedad](#)
- [La reforma del Código Civil](#)

