



INFORME FINAL

“La propiedad horizontal: efectos de las modificaciones del Nuevo Código Civil sobre la vida consorcial y el aporte de la Ley 941 Registro Público de Administradores a la **actividad.**”

Alumna: Paola Torino

Legajo N° 12516 – Contador Público

Profesor: Lic. Mario Tobías Franco

25/04/2019

Índice

RESUMEN EJECUTIVO	5
CONSIDERACIONES GENERALES.....	7
FUNDAMENTACIÓN	8
ANTECEDENTES.....	9
OBJETIVOS:.....	11
• OBJETIVOS GENERALES	11
• OBJETIVOS ESPECÍFICOS	11
HIPÓTESIS PRINCIPAL	12
HIPÓTESIS SECUNDARIA	12
DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL CAMPO DE ESTUDIO	12
MARCO TEÓRICO	13
ANÁLISIS DE VARIABLES, UNIDADES ORGANIZACIONALES Y ACTORES.....	19
METODOLOGÍA.....	20
COMPROBACIÓN DE LAS HIPÓTESIS	21
CONCLUSIONES Y APORTES	27
EPILOGO	29
ANEXOS.....	30
ANEXO I - ENCUESTA A ADMINISTRADORES.....	30
ANEXO II - ENCUESTA A CONSORCISTAS	39
BIBLIOGRAFÍA.....	54

Dedicatoria y agradecimientos

Le dedico este trabajo a mi familia y amigos, y les agradezco por acompañarme y apoyarme a lo largo de mis años de estudio.

También agradezco a los profesores que me ayudaron y formaron durante mi carrera, a mis compañeros de estudio, con muchos de los cuales formamos una linda amistad, y a todos aquellos que contribuyeron a la realización de este trabajo.

Declaración de originalidad

Declaro ser la única responsable por la investigación y análisis presentado en esta tesina. A excepción de cuando otras publicaciones han sido explícitamente referenciadas, este trabajo es absolutamente original y de mi exclusiva autoría. El mismo no ha sido previamente presentado en ninguna otra institución educativa, organización o medio público y/o privado, ni lo será sin hacer expresa mención a la circunstancia que lo ha convocado.

Autor: Torino Paola

Número de registro: 12516

Lugar y fecha: CABA, 25 de Abril de 2019

Firma:

Resumen ejecutivo

La presente investigación se centra en los principales aspectos de la PH, los cambios que incorporó el nuevo Código Civil respecto a esta institución, y cuáles fueron sus efectos en los consorcios de propietarios de CABA.

Actualmente, la propiedad horizontal es uno de los sistemas de vivienda más comunes en el mundo entero ya que se admite en la mayoría de las legislaciones. En nuestro país, la mitad de la población se encuentra bajo este régimen.

Para satisfacer las necesidades e intereses comunes de todos los convivientes, existe una organización especial compuesta básicamente por un consorcio de propietarios y un administrador; que se encargará de la administración general del edificio.

En las primeras páginas de este trabajo se observa una breve descripción de la propiedad horizontal, su importancia en el régimen de propiedad en Argentina, particularmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y como llegó a ser incluida en la legislación de nuestro país.

Incluimos, además, una breve reseña de la ley 13.512, que fue la primera ley que reguló la PH, para luego adentrarnos en el articulado del nuevo código civil que incluyó a éste régimen de propiedad y describir su contenido.

Luego realizamos el planteo de los objetivos a alcanzar, durante el desarrollo de la investigación, y las hipótesis que se esperan comprobar. Se plantearon dos hipótesis, una principal que plantea que las modificaciones que incorporó el nuevo código civil fueron beneficiosas para la PH en CABA, y una hipótesis secundaria referida a la ley 941 que creó el Registro Público de Administradores.

El trabajo continua con el análisis de dicho articulado, donde se observan los principales cambios que se introdujeron. Los más sobresalientes fueron los referidos al consejo de propietarios, el quórum para la toma de decisiones y los deudores de expensas.

También incluimos en el análisis a la ley 941, que fue creada para regular la actividad de los administradores. Esta creó el registro público de administradores e incorporó nuevas obligaciones para las personas que desempeñan la actividad.

Pero como esta investigación no podía basarse solo en información teórica, y para poder arribar a las conclusiones que comprueben o refuten nuestras hipótesis es que, además, se realizaron encuestas a propietarios e inquilinos y a administradores de consorcios de propiedades ubicadas en CABA. A los primeros se les indagó sobre las modificaciones del nuevo código civil, pero principalmente sobre sus experiencias como parte del consorcio, el consejo de propietarios, el quórum y las decisiones de las asambleas, y los deudores de expensas. La mayoría de los encuestados que conocen los cambios incorporados opinó que, comparado con la ley 13.512, el nuevo código civil no tiene una redacción más clara ni completa. Por otra parte, los que desconocen que el código civil regula actualmente la PH, mostraron un claro interés en interiorizarse sobre el tema.

A los administradores por su parte, además de consultarles sobre el articulado del nuevo código civil, se les indagó sobre la ley 941 y si esta fue beneficiosa para su actividad. Sobre el nuevo código la mayoría de ellos coincide en que contribuyó a mejorar la situación de los consorcios ya que reglamenta cuestiones que de no ser obligatorias no se llevarían adelante, que modifica los quórum y, además, especifica algunas otras cuestiones, como por ejemplo, tipos de gastos que corresponden y cuáles no. Respecto al registro público de administradores, todos ellos están inscriptos, sin embargo no todos están de acuerdo en que fue favorable para la profesión. La mayoría cree que si lo fue, ya que consideran que sirvió para poner orden y regular varias cuestiones, pero otros opinan que solo sirve para agregar burocracia y costos operativos a la administración que es un negocio entre privados y no compromete al interés público.

Una vez que logramos recopilar la información necesaria, analizamos los datos obtenidos de las encuestas y así pudimos arribar a las conclusiones que nos permitieron comprobar parcialmente la hipótesis principal y totalmente la hipótesis secundaria.

Consideraciones generales

En la actualidad, la mayoría de la población argentina, sobre todo en la Ciudad de Buenos Aires, se encuentra vinculada, directa o indirectamente, al régimen de propiedad horizontal. La implantación de este régimen vino a producir una trascendental innovación a una de las instituciones más antiguas e importantes del derecho como es la propiedad. Lo que comenzó siendo una excepción al sistema imperante, ocupa hoy gracias a su desarrollo y avance, un lugar preferente con respecto a la propiedad común.

Las edificaciones sometidas a este régimen se han incrementado notablemente. No sólo existen construcciones destinadas a vivienda sino también; a toda clase de actividades comerciales, profesionales o aún de esparcimiento.

Se puede decir que el sistema de propiedad horizontal combina un derecho exclusivo sobre ciertos sectores y un derecho común sobre otros. Este particularismo requiere también una organización especial, es por ello que nuestra ley establece la constitución de un consorcio de propietarios. Estos cuentan con un reglamento que contiene las normas de convivencia a respetar y también, tienen la posibilidad de delegar funciones en un administrador ajeno a ellos.

Sin embargo, la Propiedad Horizontal no es sólo una institución jurídica sino un fenómeno económico y social que comprende el comportamiento de las personas cuando están obligadas a convivir, compartiendo bienes y servicios.

Podría decirse que la Propiedad Horizontal es una sociedad al revés, quien se asocia con otras personas lo hace contando con ellas para obtener una ganancia. Pero quienes compran una propiedad bajo este régimen no se interesan para nada en los demás propietarios y no van a vivir o trabajar juntos motivados por finalidades específicas, sino por una simple necesidad física de tener que compartir un inmueble indivisible, esperando vivir en paz y sin ser molestados. (Loisi, 2005)

Fundamentación

Vélez Sarsfield, autor del Código Civil Argentino de 1871, se resistía en aquel momento, a incluir en su articulado a la Propiedad Horizontal, por considerarla un semillero de pleitos. Por tal motivo, dicha institución permaneció ajena a nuestra legislación hasta el año 1948, cuando se sancionó la ley 13.512. Aunque esta ley fue considerada durante más de sesenta años un adecuado instrumento regulador del sistema, con el correr de los años, la realidad social y la economía evolucionaron y se hizo cada vez más evidente la necesidad de aggiornar la ley a la situación actual. Por tal motivo es que, finalmente en agosto de 2015, entró en vigencia el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que incluyó en su articulado a la Propiedad Horizontal.

En general todo ordenamiento jurídico es inconcebible sino responde a las exigencias de la realidad social a la que va destinado, más cuando se versa sobre una institución que, como el de Propiedad Horizontal, ha adquirido tanta importancia y que tendió a satisfacer las necesidades habitacionales en las grandes urbes.

Entendemos que los beneficios que implica que la ley establezca las reglas de manera imperativa tienen que ver no solo con el funcionamiento de los consorcios sino también con la posibilidad de obtener un sistema uniforme en donde la sociedad encuentre un mejor acceso a la información. En la organización de un consorcio entran en juego numerosas obligaciones y responsabilidades, que no sólo les incumben a los que se encuentran sometidos a éste régimen, sino también a terceros. Actualmente la mayoría de la población Argentina, principalmente en el Área Metropolitana de Buenos Aires, vive o trabaja en edificios de propiedad horizontal, por lo cual, resultaría beneficioso interiorizarse acerca de cómo quedo estructurada la PH a partir de la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil de la Nación.

Estimamos necesario recurrir a la legislación y a la opinión de aquellos que conforman y viven bajo el régimen de PH, a fin de alcanzar una armoniosa interpretación entre lo que sucede en el mundo jurídico y las necesidades propias de los tiempos y lugares donde estas se desarrollan. Consecuentemente, el régimen de propiedad no solo necesita ser reconocido, sino que además requiere que se lo aliente, fortalezca y encauce, dotándolo con un orden más completo, eficaz, y conforme al tiempo que se vive y a la sociedad a la cual rige.

Es por esto que la presente investigación puede resultar interesante para definir con mayor claridad ciertas cuestiones en torno al consorcio de propietarios, las relaciones entre vecinos y la tarea del administrador.

Antecedentes

En el año 1948 se sanciona la Ley 13.512, esta fue la única disposición legal que reguló la Propiedad Horizontal hasta el año 2015. Con respecto a ésta ley, el Dr. Osvaldo Loisi, presidente de la Liga del Consorcista de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, consideraba que, aunque el sistema en sus comienzos fue muy positivo en varios aspectos, la sociedad y la economía argentinas experimentaron cambios que volvieron a la ley estrecha. Las dos principales falencias que él destacó fueron, por un lado, que el legislador no había tenido en cuenta a la gente que viviría bajo ese régimen y, por otra parte, opinaba que hacía reposar el control de la administración en las asambleas de propietarios y esto no era algo conveniente. (Loisi, 2005)

La propiedad horizontal se había concebido como una ley que iba a posibilitar la realización de negocios inmobiliarios en gran escala pero nunca se tuvo en cuenta que en esos edificios vivirían personas. Por no advertirse que, además de ser un negocio inmobiliario imponía un modo de vivir, es que el decreto reglamentario de la Ley 13.512 le otorgaba al dueño originario del edificio la facultad de redactar, prácticamente a su conveniencia, el reglamento de copropiedad que sería la verdadera ley de cada consorcio. Esa era la primera gran falencia que Loisi creía, tenía la ley.

Respecto al control de la administración por parte de las asambleas, decía que, salvo en el caso de delitos comprobados, no existía un organismo oficial de control para los administradores. En el año 1948 los edificios contaban con una pequeña cantidad de unidades que hacía relativamente fácil la reunión de todos los propietarios. Pero a medida que los edificios crecieron, se empezó a tornar cada vez más difícil reunir en un mismo lugar, un mismo día y en un mismo horario a los integrantes de todas las unidades que lo conformaban. Entonces, si el control residía exclusivamente en la asamblea, en tanto esta no pudiera reunirse, no habría control.

Sin olvidar, además, que el reglamento que establecería las mayorías necesarias para poder deliberar y resolver era redactado por el constructor.

“Aquellas dos falencias apuntadas serían no obstante remediabiles si nuestra justicia funcionara realmente como un servicio público eficaz, porque en caso de conflictos entre vecinos o entre éstos y las administraciones, en un régimen republicano, siempre se puede acudir al juez. Pero no es así en nuestro caso. Por falta de presupuesto y de una organización racional, lo cierto es que la apelación a la justicia en esos casos resulta ser en la práctica una verdadera utopía, porque requiere de una tramitación lenta y cara.” (Loisi, 2005, pág.17)

El Dr. Loisi, opina que, en Argentina, se consideraba a la Propiedad Horizontal como un tema legal, pero nunca se lo había enfocado desde un punto de vista real, es decir, como una problemática interdisciplinaria que nacía de la convivencia forzada por la necesidad de compartir un inmueble indivisible. Por ello, es que, en una futura reforma legal en la materia, no debía ignorarse la necesidad de adoptar una nueva perspectiva que incluyera a las personas que viven o trabajan en esos edificios.

Varios años después, en el año 2015, la ley 13.512 fue derogada y reemplazada por el articulado del Nuevo Código Civil.

La Universidad Católica Argentina (UCA), que posee varias líneas de publicaciones, académicas y profesionales, publicó el 14 de abril de 2016, en “El Derecho” diario de doctrina y jurisprudencia, un artículo escrito por el Dr. Juan Carlos Hariri. En este artículo, Hariri, analiza y compara, pero desde la perspectiva del derecho, a la ley 13.512 con el Nuevo Código Civil de la Nación, para establecer hasta qué punto se ha transformado la ley.

El Dr. Hariri opina que la ley 13.512 llenó en su momento un vacío legal importante y demostró su bondad, pues permitió una aplicación clara y sencilla que aprovechó la construcción de edificios ampliando su espacio para construir, y reguló la vida de los copropietarios previendo derechos y obligaciones. Luego de realizar la comparación y describir los cambios que pudo observar, concluye que se debe ponderar la inclusión de la propiedad horizontal dentro del Nuevo Código Civil, aun con la existencia de algunas imperfecciones.

Para finalizar afirma “...en suma, con las advertencias que indicamos dentro del breve análisis del articulado, no tenemos duda de que la nueva legislación presentará un tratamiento más

pronunciado de nuestros tribunales, pues deberá recurrirse a la jurisprudencia en que se aplicó la ley 13.512 y llenar las lagunas que presenta el régimen que ahora nos rige...” (Hariri, Juan Carlos, 2016, Comparación entre la ley 13.512 y el nuevo Código Civil y Comercial, El Derecho – diario de doctrina y jurisprudencia, N° 13.935 ED 26, pág. 1-4.)

Objetivos:

- Objetivos Generales

Analizar los cambios incorporados por el Nuevo Código Civil respecto a la PH y determinar cómo influyeron, junto con la ley 941, en la cotidianeidad de los propietarios, en el funcionamiento y la organización de los consorcios en CABA, y en la actividad de los administradores.

- Objetivos Específicos

- Analizar los artículos del Nuevo Código Civil de la Nación concernientes a la PH y la ley 941 Registro Público de Administradores.
- Realizar una comparación entre la antigua ley 13.512, el articulado del Nuevo Código Civil y la Ley 941 Registro Público de Administradores
- Determinar cuáles fueron los cambios incorporados y los efectos que tuvieron sobre los consorcios y la actividad de los administradores.
- Indagar, en consorcios de CABA, cómo influyeron los cambios que incorporó el Nuevo Código Civil en la vida consorcial.
- Indagar sobre los cambios que incorporó el Nuevo Código Civil para la PH y que efectos tuvieron en la tarea de los administradores, y si la ley 941 Registro Público de Administradores fue beneficiosa para la actividad.

Hipótesis principal

El Nuevo Código Civil de la Nación, vigente desde Agosto de 2015, incorporó modificaciones beneficiosas para la PH en CABA, ya que le otorgó mayor entidad al consejo de propietarios, facilitó el recupero de deudas de los morosos de expensas y resolvió el problema de la falta de quórum para la toma de decisiones.

Hipótesis secundaria

La ley 941 que creó el Registro Público de Administradores le otorgó mayor profesionalismo a la actividad, al obligar a los administradores a estar registrados, con matrícula actualizada y a tener que presentar anualmente una declaración jurada de su gestión.

Descripción y delimitación del campo de estudio

En el presente trabajo se investigará la figura del consorcio de propietarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la incorporación de la propiedad horizontal en el articulado del Nuevo Código Civil de la Nación.

Se utilizará la legislación actual del régimen de propiedad horizontal, esto comprende principalmente, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley 941 Registro Público de Administradores de Consorcios, modificada y ampliada por las leyes 3254 y 3291. Con el fin de extraer las ventajas y desventajas que presenta la nueva legislación se hará una comparación de esta con la antigua Ley 13512 de Propiedad Horizontal.

Sin embargo, y debido a que la investigación no puede limitarse solamente a la legislación, se realizarán encuestas para obtener mayor información. Se indagará sobre los cambios que introdujo el nuevo código civil y qué efectos tuvieron en la vida consorcial y la tarea del administrador. Específicamente vamos a tomar como muestra en este trabajo a consorcistas que viven en edificios ubicados en CABA y, a través de encuestas, profundizar sobre que conocimientos tienen estos respecto al nuevo código civil y los cambios que incorporó a la PH y saber que opinan al respecto. También se buscará conocer cuán informados están sobre lo que

sucede en los consorcios de los cuales forman parte, si participan activamente en éstos y cómo es su relación con sus vecinos y el administrador.

Por otro lado, también se tomará como muestra a administradores de propiedades en CABA. Se les consultará sobre los cambios que incorporó el nuevo código civil, si creen que fueron de gran relevancia para la vida consorcial y que sucedió en los consorcios que administran luego de que estos entraron en vigencia. Además haremos referencia a la ley 941 Registro Público de Administradores, buscaremos conocer su condición respecto a la inscripción en el Registro de Administradores, saber qué opinión tienen sobre dicha ley y si consideran que favoreció a la actividad.

De esta manera se espera obtener información sobre la situación actual de la PH que nos sea útil para arribar a una conclusión que nos permita comprobar o refutar las hipótesis planteadas.

Marco teórico

Propiedad Horizontal

Hasta hace un par de años, la legislación argentina seguía al Derecho Romano, que concebía al derecho de propiedad como derecho absoluto. La propiedad de los inmuebles sólo podía dividirse verticalmente, mediante paredes, cercas o tabiques, por ello es que, sea cual fuera la altura del edificio, estaba prohibido al propietario dividirlo para venderlo separadamente por pisos en planos horizontales. A raíz de esto, muchos de los edificios grandes que existían en Buenos Aires, eran explotados como inquilinatos, los famosos conventillos.

Debido a los acontecimientos sociales provocados por la Revolución Industrial, grandes masas de población emigraron del campo a las ciudades para emplearse en las fábricas. Esto originó entonces una escasez de viviendas, el espacio resultaba estrecho y las ciudades comenzaron a crecer a lo alto. Por este motivo, fue preciso modificar la legislación heredada para dar paso a un nuevo concepto de propiedad, así nace la Propiedad Horizontal.

En el artículo 2617 del Código Civil sancionado en el año 1871, Vélez Sarsfield prohibió expresamente que el propietario de un edificio pudiera dividirlo horizontalmente, ya sea por

contrato o por actos de última voluntad. También prefería que el dominio sea pleno en cabeza de una sola persona. Cuando comenzó a construirse más de una unidad de vivienda en el mismo lote, surgió la necesidad de legislar sobre este tema y es así, que el artículo 2617 del Código Civil fue derogado en 1948 cuando nació la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

Breve reseña de la Ley 13512

La Ley 13512 de Propiedad Horizontal, contenía solo 20 artículos, con premisas generales y las cuestiones puntuales y específicas eran regladas por el reglamento de copropiedad. En su primer artículo determinaba las características que debe tener un inmueble para que pueda estar afectado al régimen de propiedad horizontal. Establecía que los distintos pisos de un edificio o los distintos departamentos de un mismo piso deben ser independientes y tener salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Esos pisos y departamentos podían pertenecer a distintos propietarios y a la vez, cada piso o departamento podía pertenecer en condominio a más de una persona.

El resto de sus artículos establecía qué considerar como partes exclusivas y cuáles como comunes, que derechos tienen los habitantes sobre las partes comunes, el destino que se les podía otorgar a los pisos o departamentos, la obligación de los propietarios de las expensas de administración y reparación, la redacción del reglamento de copropiedad, la actuación del representante de los propietarios ante las autoridades administrativas y la obligación de asegurar el inmueble contra incendios, entre otras cuestiones. Así mismo, permitió la división de los edificios en pisos o departamentos para su venta en forma individual y separada; y fue un medio para popularizar la propiedad privada, permitiéndole a una gran masa de población el acceso a una vivienda propia, lo cual fortaleció a la clase media. También estimuló la construcción y las transacciones inmobiliarias, por lo cual puede decirse que se convirtió en un factor de progreso económico, pues inauguró un tipo de negocio nuevo para las firmas constructoras e inmobiliarias. (Loisi, 2005)

Esta ley tuvo vigencia hasta el año 2015 ya que fue derogada por la Ley 26.994 que aprobó el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

La PH en el Código Civil y Comercial

La Ley 13.512 no definía la institución de PH, sólo hacía alusión al dominio y codominio. El Nuevo Código Civil, en su artículo 2037, la define como el derecho real que otorga la facultad de usar, gozar y disponer sobre una cosa propia. En este caso sobre la unidad funcional del inmueble y superficies, cosas y partes comunes del edificio que están determinadas por ley y por el reglamento de copropiedad. Además menciona y describe, en el artículo 2039, a la UF y las unidades complementarias, y el requisito de “independencia funcional”, que no aparecían en la Ley 13.512.

El NCC también aclara que el reglamento de PH lo puede redactar tanto el titular de dominio, como los codominios, situación que no estaba incluida en el artículo 9 de la ley derogada. Así mismo, hace referencia a la incorporación de dicho reglamento como parte integrante del título de propiedad.

Respecto a las cosas y partes comunes, que no poseen un uso determinado, el Nuevo Código Civil las define como “partes comunes” y les otorga un ordenamiento más explícito que el de la Ley 13.512. El artículo 2041 del código enumera las partes necesariamente comunes, tales como, pasillos, palieres, muros y todas las estructuras indispensables para mantener la seguridad. Además, incluye cosas que el artículo 2 de la derogada Ley 13.512 no contemplaba, como ser, locales e instalaciones de servicios centrales y aclara que (...)“las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, son comunes hasta su ingreso en la unidad funcional”(…). En la antigua ley esto no estaba expresado y generaba eternas discusiones a la hora de resolver algunos problemas. Sobre las cosas y partes propias, el artículo 2043 del código incluye las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También define como propias, las cosas y partes que el reglamento de copropiedad prevea como tales, sin perjudicar la convivencia ordenada.

Además, entre las obligaciones de los propietarios, en el artículo 2046 del código, se agrega la de permitir el acceso a su UF para realizar reparaciones de cosas y partes comunes, y de bienes del consorcio. Como así mismo, poder verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas, o para controlar los trabajos de instalaciones. Por otra parte, el artículo 2048, contempla y amplía el artículo 5 de la antigua ley, sobre que los propietarios están obligados a atender los gastos de conservación y reparación de su unidad

funcional, como así también, al pago de las expensas para el mantenimiento y reparación de las cosas y partes comunes.

En cuanto a los ruidos molestos, que suelen ser tema de conflicto en los edificios, el artículo 2047 del NCC, que reemplaza al artículo 6 de la Ley 13512, incorpora el concepto de “normal tolerancia” respecto a los ruidos o maneras de perturbar la tranquilidad de los vecinos.

Las expensas también suelen ser un problema en los consorcios, más precisamente los morosos de expensas. En este sentido los cambios que incorpora el Nuevo Código Civil brindan más herramientas de acción ante estos casos. Los artículos 2049 y 2050, refieren al pago de expensas. Se reitera lo que decía el artículo 8 de la Ley 13512 sobre la inviabilidad del abandono del pago de expensas, pero redactado con mayor amplitud y claridad. Incluyendo, además, la obligación del pago de expensas que hayan sido devengadas antes de la adquisición de la UF, que la antigua ley establecía en el artículo 17 pero con una redacción menos clara. Por otra parte, el artículo 2049, admite que el reglamento de copropiedad puede eximir a ciertos propietarios del pago de expensas derivadas de servicios que no utilizan.

Con la Ley 13.512, para ejecutar a algún propietario que debía expensas, era suficiente con la firma del administrador, que es la misma persona que hace la liquidación. Con el NCC será necesario el aval del consejo de propietarios, que a su vez puede convocar una asamblea para decidir. En tanto que el artículo 2048 del código, como otra herramienta de acción ante los morosos, le otorga al certificado de deuda de expensas, expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, el carácter de título ejecutivo para el cobro de las expensas y demás contribuciones adeudadas.

Respecto a la imposibilidad de lograr quórum para deliberar y mayoría para la toma de decisiones, el nuevo código civil, a diferencia de la ley 13512, regula con más detalle las facultades de la asamblea, como así también su convocatoria, quórum, mayorías y su registro en el libro de actas. En la reunión de consorcio de propietarios la mayoría ya no es por persona sino que, según el artículo 2060 del nuevo código civil, se deben computar de acuerdo a los copropietarios totales y no solo los presentes. Así las decisiones de la asamblea se toman por mayoría absoluta sobre la totalidad de los propietarios y se conforma con una doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisa de estas con relación al conjunto. La mayoría de los presentes puede proponer decisiones pero será obligatorio circular a los propietarios ausentes el acta de asamblea y estos tendrán quince días, desde la notificación, para

oponerse por escrito y se necesitara una mayoría suficiente sino se darán por aprobadas. Con esto se permite que los propietarios que no puedan estar presentes también participen en las decisiones.

En cuanto a las atribuciones del administrador, éstas se limitaron y fueron concedidas a los consorcistas, por ejemplo, la tarea de fiscalizar las cuentas del administrador y ante su ausencia o incapacidad asumir sus funciones. Hoy en día el consorcio tiene mayor autonomía, se puede defender sin depender del administrador y hasta puede ponerle a éste pautas de trabajo. La Ley 13.512 incluyó, en el art. 9 inc. a, la “designación de un representante de los propietarios” como cláusula obligatoria del reglamento de copropiedad. Este representante podía ser uno de los integrantes del consorcio o un tercero. El artículo 2065 del nuevo código civil aclara y unifica varias normas respecto a este tema, “el administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario, un tercero, persona humana o jurídica”. El representante que mencionaba la ley de PH estaba facultado para administrar las cosas de aprovechamiento común. Se reconocía que la gestión de los intereses comunes en cuestiones que no justificaran la convocatoria de la asamblea o que hubieran sido ya resueltas por esta, estaban a cargo del administrador.

En la antigua ley la designación del primer administrador debía encontrarse en el reglamento de copropiedad, y la de sus sucesores se efectuaba por asamblea. El artículo 2066 del código civil determina que el administrador designado en el reglamento cesa en su actividad con la primera asamblea sino es ratificado en ella. La primera asamblea deberá realizarse a los noventa días del cumplimiento de los dos años de otorgamiento del reglamento de copropiedad o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales. La segunda parte del artículo 2065 determina que los administradores sucesivos deberán ser designados y removidos por la asamblea, sin necesidad de que el reglamento de copropiedad sea modificado por tal motivo. Además los administradores pueden ser removidos sin expresión de causa. Así pues, comparando la ley 13.512 con el nuevo código civil, este último aclara algunas cuestiones. Primeramente, que si la primera asamblea no ratifica al administrador éste cesa y, si existiera, el Consejo de Propietarios lo reemplazaría temporariamente. Además, que la designación de un nuevo administrador no implica la modificación del reglamento de copropiedad.

El consejo de propietarios adquirió muchas más facultades, ya que anteriormente era solo un mero colaborador del administrador. La existencia del consejo no es obligatoria pero es útil cuando no se está conforme con las funciones del administrador o las actas de administración son sospechadas. También es útil para funciones consultivas y de control periódico.

Otro de los cambios más trascendentes, es que el consorcio pasó a ser una persona jurídica, que tiene su domicilio en el inmueble y cuyos órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Tiene patrimonio propio, conformado por fondos de reserva, pago de expensas y montos que tenga en el banco. Puede solicitar créditos a su nombre, por ende, puede convertirse en deudor y se le podría solicitar una quiebra.

No solo el nuevo código civil incorporó avances legales sino también la Ley 941 que creó el Registro Público de Administradores.

El administrador

Es la persona designada como representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Este puede ser un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. El primer administrador es designado por el reglamento de propiedad horizontal, pero sino es ratificado en la primera asamblea cesa en sus funciones. El nuevo código civil establece que dicha 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, b que ocurra primero. La designación y remoción de los sucesivos administradores es tarea de la asamblea. Estos pueden ser removidos sin expresión de causa. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales, sumado a la mayoría de las proporciones indivisas de éstas con relación al conjunto.

Actualmente, ninguna persona puede administrar un consorcio si no está inscripta y ha declarado el o los edificios que administra, ya sea a título oneroso o gratuito. El Registro Público de Administradores de CABA, cuyo organismo responsable es la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, inscribe y otorga la correspondiente matrícula a las personas que administran consorcios de propiedad horizontal dentro de CABA. Así mismo el Registro Público de Administradores, mediante el artículo 12 de la ley 941, obliga a los administradores a presentar anualmente una DDJJ que contenga los pagos de aportes y contribuciones previsionales, de la

seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical, si correspondiese. Además del pago de la póliza de seguro contra incendios, pagos de servicios, impuestos y tasas, contribuciones para partes comunes, y las medidas adoptadas para la seguridad del edificio. También establece la obligatoriedad de que al momento de contratar proveedores para el consorcio, por ejemplo gasistas o plomeros, estos deberán tener título o matrícula y contar con seguros de riesgo de trabajo de todo el personal que asista a la propiedad para realizar el servicio. Esto es algo que hasta hace un tiempo no sucedía por improvisación, descuido o amiguismo, e implica un gran riesgo.

Análisis de variables, unidades organizacionales y actores

En la presente investigación nos propusimos analizar los cambios incorporados por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación respecto a la PH y poder conocer cuáles fueron los efectos que éstos tuvieron en los consorcios de CABA.

Específicamente realizaremos un relevamiento entre personas que vivan en propiedades horizontales en CABA, tanto propietarios como inquilinos. Se les indagará por ser quienes conforman los consorcios, esperando obtener información sobre el consejo de propietarios, la concurrencia a las asambleas y los deudores morosos de expensas. Con la información recolectada se espera poder concluir cuál es el nivel de interés de los propietarios en formar parte del consejo y su opinión sobre la existencia de este, que sucede a la hora de lograr el quórum en las asambleas para poder tomar decisiones, y que ocurre con los deudores de expensas.

Luego se consultará a administradores, que ejerzan la actividad en propiedades de CABA, ya que estos pueden brindarnos la información acerca del funcionamiento de los consorcios en la actualidad. Se les preguntará sobre los cambios que incorporó el nuevo código civil y cuán útiles fueron en la práctica, particularmente en relación al quórum en las asambleas y los morosos de expensas. Además, serán consultados sobre cuál es el nivel de participación e interés de los consorcistas en formar parte del consejo de propietarios. Por otro parte, también se los indagará sobre la ley 941, por ser la ley que regula la actividad de los administradores, para conocer su opinión sobre ésta, y si fue favorable y logró brindarle mayor profesionalismo.

Teniendo en cuenta las variables establecidas para analizar nuestro objeto de investigación, realizaremos el procesamiento y análisis de los datos obtenidos a través de las encuestas.

Metodología

A los fines del presente trabajo, llevamos adelante una investigación de tipo descriptiva y explicativa. Descriptiva ya que iniciamos describiendo los cambios que tuvo la PH y su legislación desde que Vélez Sarsfield redactó, en 1871, el primer código civil y comercial hasta la actualidad, como así también los cambios que introdujo la ley 941 para regular la actividad de los administradores de este tipo de propiedades. Luego de esta descripción procedimos a analizar detalladamente la información teórica y se plantearon dos hipótesis, la primera en base a los puntos que se consideraron más relevantes, en este caso fueron los consejos de propietarios, los morosos de expensas y el quórum en las asambleas, y una segunda hipótesis basada en la ley 941 y el aporte que hizo a la actividad de los administradores. Además decimos que la investigación es de tipo explicativa porque, no sólo nos basamos en la descripción de la situación, sino que a través de la realización de encuestas nos propusimos recolectar datos que nos permitieran establecer conclusiones y explicaciones para confirmar o refutar las hipótesis planteadas.

La metodología utilizada tiene un enfoque cuali-cuantitativo. Cualitativo porque utilizamos encuestas para poder obtener información sobre el punto de vista y la experiencia de las personas que conforman un grupo relacionado al tema de nuestro estudio, y cuantitativo porque los datos recolectados para probar la hipótesis fueron medidos de forma numérica y en porcentajes para poder analizarlos y establecer patrones que fueran útiles para poder arribar a las conclusiones pretendidas.

La recolección de datos está compuesta por una serie de encuestas realizadas a propietarios e inquilinos y a administradores de consorcios de propiedades horizontales ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las muestras se obtuvieron utilizando el criterio de muestreo no probabilístico discrecional o por juicio, ya que se seleccionaron grupos reducidos de individuos de acuerdo a características específicas y un lugar geográfico determinado, considerando que era lo más adecuado para llevar a cabo la presente investigación. De este modo se pudieron obtener datos de la realidad en los consorcios y su administración para ser contrastados con el análisis que realizamos sobre el nuevo código civil y la ley 941, y que nos permitieron arribar a una conclusión sobre la hipótesis planteada.

Comprobación de las hipótesis

Nuestro análisis comenzó con los datos obtenidos de las respuestas de los propietarios e inquilinos.

Sobre un total de 55 personas encuestadas que residen en edificios ubicados en CABA, de los cuales la mitad son propietarios y la otra mitad inquilinos, solo el 34,5 % sabe que la PH se regía por la ley 13.512 y que actualmente fue reemplazada por el nuevo código civil. No obstante, de dicho porcentaje la mayoría desconoce los cambios que el código implemento.

Acerca del nuevo código civil

Del porcentaje de encuestados que conocen los cambios incorporados por el nuevo código civil, la mayoría coincide en que, comparado con la ley 13.512, la redacción del código civil no es mucho más clara ni completa.

Por otra parte, de aquellos que desconocen que la PH hoy en día se rige por el nuevo código civil, junto a los que desconocen los cambios que este incorporo, el 85% respondió que le gustaría interiorizarse sobre el tema. Además se les consulto quien creen que debería brindarles esa información, el 45,8 % respondió que el administrador, el 41,7% que el Estado y el 12,5 % considera que ellos mismos deberían obtenerla.

Reglamento de copropiedad y vecinos

También fueron consultados sobre el reglamento de copropiedad, del total de encuestados el 65,5 % conoce el reglamento de su edificio. En cuanto a aquellos que lo desconocen, el 42 % manifestó que es porque no pudo obtener una copia de este, el 31,6% no tiene interés en conocerlo y el resto se divide entre los que no sabían o hace poco tiempo se enteraron que existe, quienes ocupan la propiedad pero un familiar es el propietario y aquellos que consideran que es muy difícil obtener una copia del mismo.

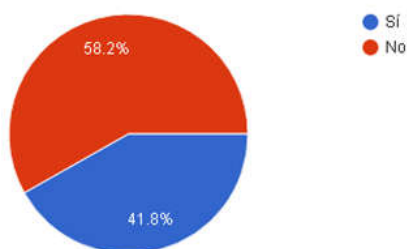
Sobre la relación entre vecinos, de los 55 encuestados, el 63,6 % manifestó que tiene buena relación, un 14,5 % que la relación es muy buena, otro 14,5% que es regular y un 7,3% no tiene relación. Además se indago sobre las situaciones que eran motivo de conflicto con los vecinos y un 34,5% expresó no haber tenido conflictos, un 29% tuvieron conflictos por ruidos molestos, el

21,8% por filtraciones de agua, el 9% por gastos comunes excesivos y el resto se divide entre uso inadecuado de espacios comunes y malos olores.

Reuniones de consorcio y toma de decisiones

Respecto a las reuniones de consorcios, del total de encuestados, un 63,6% afirmó que en su edificio se realizan reuniones con regularidad y, de estos, solo un 58,2% asiste a ellas. De aquellos que asisten regularmente a las reuniones el 78% manifestó que siempre hubo quórum para poder deliberar y tomar decisiones.

En cuanto a la nueva modalidad que incorporo el nuevo código civil sobre notificar a los ausentes y que estos puedan oponerse a las decisiones tomadas, el 41,8% respondió que esta modalidad se implementó en su edificio y la mayoría de ellos coincidió en que se obtuvieron resultados positivos. Algunas de las justificaciones fueron porque muchas veces los inquilinos no informan a los propietarios sobre la realización de la asamblea, otros no tienen tiempo o no les interesa asistir, y de esta manera se agilizaron las tomas de decisiones en el caso de que haya propietarios ausentes.

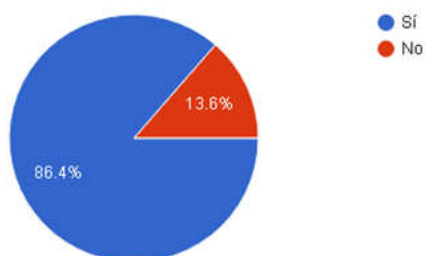


El Consejo de Propietarios

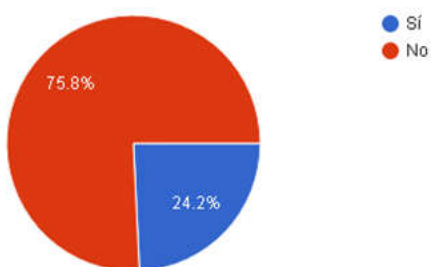
Además, se les consulto sobre la existencia de los consejos de propietarios que colaboran con la administración. El 60% de los encuestados sabía que el consorcio puede contar con un consejo y el 66,7% de estos cuenta con uno en su consorcio. Del porcentaje que afirmó que su consorcio posee consejo de propietarios, solo el 9% participa de éste, y de aquellos que no forman parte la mayoría manifestó que es por no tener tiempo para dedicarse a ello o porque no tienen interés.

El 86,4 % de los encuestados cree que la existencia de un consejo de propietarios es positiva para los consorcios ya que permite tener un mejor control del desempeño del administrador,

facilita la comunicación con este y entre los propietarios, y en muchos casos agiliza la toma de decisiones.

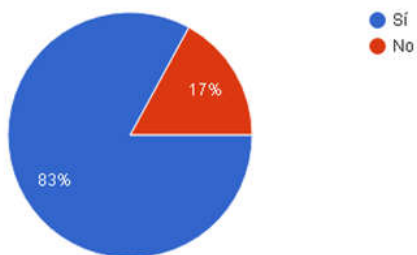


No obstante, solo el 24, 2 % estaría interesado en formar parte del consejo.



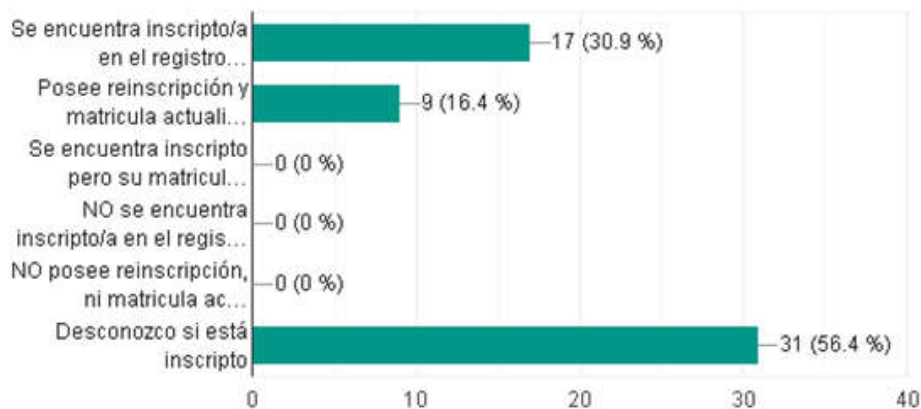
Las expensas y los deudores morosos

Por otra parte, en cuanto a las expensas, el 85% de los encuestados controla su liquidación de expensas. Además el 83% afirmó que hay morosos y solo un 32,7% sabe que el certificado de deuda de expensas puede utilizarse como título ejecutivo para el cobro a los propietarios.



El administrador, su gestión y la ley 941

Respecto a la ley 941 y el registro de administradores, el 41,8% desconoce que el administrador, para poder ejercer, debe estar inscripto y con matricula actualizada. En referencia a esto, del total de encuestados, el 30,9% afirmó que su administrador se encuentra inscripto, el 16,4% se encuentra inscripto y con matricula actualizada, y el 56,4% desconoce si está inscripto.



Sobre los informes de gestión que debe presentar el administrador, solo el 52,7% respondió que su administrador presenta informes sobre su gestión.

Además, se les consultó sobre algunos posibles motivos por lo que pudieron haber tenido conflictos con su administrador. El 58,2% respondió que no tuvo conflicto alguno, el 18,2% tuvo conflictos por falta de transparencia en su liquidación, el 9,1% por falta de mantenimiento de las partes comunes, el 1,8% por no haber ejecutado lo decidido por la asamblea y el 12,7% por tener dificultades a la hora de comunicarse con este.

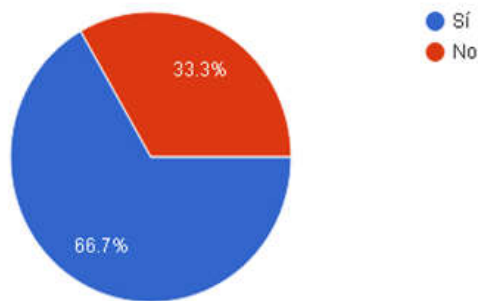
Por último, se les pregunto si estarían interesados en saber más sobre la ley 941, el 65,5% respondió que sí y el 34,5% que no están interesados.

Luego de haber analizado las respuestas obtenidas de los consorcistas continuaremos relevando la encuesta dirigida a los administradores de consorcios. Los datos fueron obtenidos sobre una muestra de 3 administradores.

Inscripción en el registro, la ley 941 y su aporte a la actividad

Se comenzó preguntando sobre su inscripción en el registro de administradores, en este caso todos manifestaron estar inscriptos y con matricula actualizada.

Por otra parte se les consulto si creían que la creación del registro y la ley 941 favorecieron a la profesión y le otorgaron mayor profesionalismo. En este caso dos de los administradores opinaron que si ya que consideran que sirvió para poner orden y regular varias cuestiones, como por ejemplo los honorarios, y además para un control de los administradores que estafan gente. No obstante, uno de ellos opinó que no es así, ya que cree que es solo agregar burocracia y costos operativos a la administración que es un negocio entre privados y no compromete al interés público.



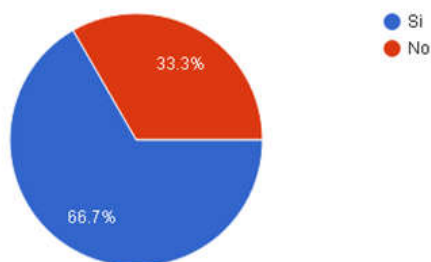
El nuevo código civil, los cambios incorporados y el quórum en las asambleas

Sobre los cambios incorporados por el nuevo código civil todos los administradores están interiorizados sobre el tema, pero solo dos de ellos opinan que estos contribuyeron para mejorar la situación de los consorcios. Expresaron que el nuevo código reglamenta cuestiones que de no ser obligatorias no se llevarían adelante, que modifica los quórum y, además, especifica algunas otras cuestiones, como por ejemplo, tipos de gastos que corresponden y cuáles no. Sin embargo, uno de ellos opinó que los cambios incorporados no son tan positivos para los consorcios ya que, para él, agregan costos que llevan aparejados la contabilidad separada, libros, etc., que no necesariamente llevan a una mayor transparencia. Considera que existen mecanismos de control mucho más eficaces sin producir mayores costos.

Respecto a la falta de quórum en las asambleas, sólo uno de los administradores manifestó haber tenido inconvenientes para tomar decisiones antes de la implementación del nuevo código civil. Pero todos coincidieron en que, luego de la entrada en vigencia de éste, no tuvieron inconvenientes en este aspecto.

Sin embargo, al consultarles si los cambios respecto del quórum fueron positivos, dos de los administradores consideran que si y uno de ellos respondió que no ya que, él opina que la normativa indica que debe aplicarse primero la ley especial y luego la general. Por esta razón, si el reglamento de copropiedad difiriese con el código civil respecto a las mayorías, debería aplicarse lo que dice el reglamento.

Sobre la modalidad que incorporó el nuevo código de notificar a los ausentes las decisiones de la asamblea, dos de los administradores respondieron que en los consorcios que administran se ha implementado con resultados positivos. Otro de ellos respondió que en sus consorcios no se ha implementado esto y, además, cree que este procedimiento no sería de gran utilidad y solo produciría costos excesivos para un consorcio medio.



Deudores morosos de expensas

En relación a los morosos de expensas, ninguno de los administradores tuvo inconvenientes por falta de pago en los consorcios que administran. Además opinan que, la aclaración incorporada por el nuevo código sobre la utilización del certificado de deuda como título ejecutivo, no es de gran trascendencia ya que anteriormente ya podía ser utilizado ser de este modo.

Consejo de propietarios

Respecto a los consejos de propietarios todos los administradores respondieron que los consorcios que administran cuentan con uno. Además, manifestaron estar de acuerdo con la existencia de estos, siempre y cuando estén formados por gente idónea. Ellos creen que, en la mayoría de los casos, los consejos de propietarios son positivos para los consorcios, ya que son el nexo entre el administrador y los propietarios, y los hace más democráticos.

Por último se les consulto a los administradores sobre la participación de los propietarios en los consejos. Dos de ellos respondieron que en la mayoría de los casos los propietarios están dispuestos a formar parte de estos, y solo uno de ellos manifestó que muchas veces no están interesados ya que no quieren asumir las responsabilidades de colaborar con la administración, siendo nexos entre esta y los propietarios, brindando asesoramiento o ejerciendo tareas de control sobre el funcionamiento del consorcio.

Por lo dicho respecto a los consejos de propietarios, el quórum en las asambleas y los morosos de expensas la hipótesis principal se comprueba parcialmente, ya que efectivamente el nuevo código civil le otorgó mayor entidad al consejo de propietarios y resolvió el problema de la falta de quórum para la toma de decisiones. No obstante, en cuanto a que facilitó el recupero de deudas de los morosos de expensas, los cambios incorporados no hicieron más que enunciar la utilización del certificado de deuda como título ejecutivo que ya se podía aplicar con la anterior legislación.

En relación a la hipótesis secundaria, esta pudo ser comprobada totalmente. Pudimos concluir que la ley 941 Registro Público de Administradores, favoreció a la profesión. Se reguló la actividad, brindándole mayor seriedad y control al desempeño de los administradores, como así también, ordenando otras cuestiones como por ejemplo los honorarios.

Conclusiones y aportes

El presente trabajo surgió con la idea de poder adquirir herramientas concretas que nos permitan llevar adelante la tarea de administrar consorcios. Sin embargo, al ir profundizando en el tema pudimos observar como a lo largo de los años la propiedad horizontal fue tomando mayor entidad y por este motivo fue necesario darle un marco legal. Al conocer esta información es que finalmente nos propusimos enfocarnos en cómo fue la evolución de la legislación que regulaba este tipo de propiedad a lo largo de los años.

Así pues llegamos a la idea con la cual dimos comienzo a esta investigación: Los efectos de las modificaciones del Nuevo Código Civil sobre la vida consorcial y el aporte de la Ley 941 Registro Público de Administradores a la actividad. Una vez culminado el primer proceso de

análisis de información definimos lo que pretendíamos conocer principalmente y con esto planteamos las hipótesis y los objetivos a seguir.

Esta investigación nos permitió comprender cuál fue el resultado de los cambios que incorporó el nuevo código civil en la vida consorcial. Pudimos concluir que los cambios más evidentes fueron el mayor protagonismo otorgado al consejo de propietarios incluyéndolo como órgano del Consorcio al Consejo de propietarios y la simplificación en la convocatoria a asamblea haciendo que el quórum y las mayorías puedan lograrse por adhesión.

De acuerdo a lo expuesto en el análisis, al observar los resultados de las encuestas, hemos podido determinar que actualmente los Consejos de Propietarios poseen mayor entidad, su existencia es positiva para los consorcios ya que son el nexo entre los propietarios y el administrador, facilitando la comunicación entre estos, y proporcionando un mejor control de sus tareas. Además, en lo que respecta al quórum de las asambleas, el sistema de notificaciones a los ausentes fue útil para resolver la falta de quórum y agilizar la toma de decisiones.

Sin embargo, sobre la cuestión de los morosos de expensas, los cambios no fueron muy trascendentales ya que, la aclaración de que el certificado de deuda puede utilizarse como título ejecutivo, no es relevante porque ya antes de la sanción del nuevo código podía ser utilizado como tal.

El nuevo código en estudio no solo ha completado y actualizado el texto de la ley 13.512, sino que además, adoptó una nueva perspectiva más acorde a la situación actual del régimen de propiedad horizontal.

Epilogo

Este trabajo significa no sólo un requisito para la obtención al título de contador público, sino que es el fruto del interés e interrogantes que surgieron al ir conociendo más sobre el tema. A menudo la realidad presenta situaciones que no se encuentran en libros o manuales. Muchas veces ante un asunto que desconocemos consultamos bibliografía para encontrar la información pero nos damos cuenta que ese tema en concreto no está. Por eso se hace necesario contar con conceptos fundamentales que nos permitan hacer un nuevo y creativo uso de la información.

A través de la investigación realizada pudimos recabar información para poder comprender y concluir como las modificaciones incorporadas por el nuevo código civil han resultado beneficiosas para los consorcios de CABA en varios aspectos. Pero además, pudimos conocer un poco más en profundidad los comienzos de la propiedad horizontal y algunos aspectos de su funcionamiento que hasta el momento desconocíamos, pese a que en la actualidad es uno de los sistemas de vivienda más comunes y en la Argentina la mitad de la población argentina se encuentra bajo este régimen, especialmente en CABA.

También, resulto interesante poder aplicar el sistema de encuestas para conocer las opiniones de los actores que conforman este régimen de propiedad, ya que consideramos que tener una perspectiva real sobre el tema investigado fue fundamental para cumplir los objetivos planteados y poder dar sustento a nuestras conclusiones.

Es importante destacar que la propiedad horizontal es un sistema que utilizaremos cada vez más, rigiendo cada vez a más personas, por ello es que esperamos que este trabajo sirva como punto de partida para estar más informados sobre los derechos y responsabilidades que poseemos al vivir bajo este régimen de propiedad.

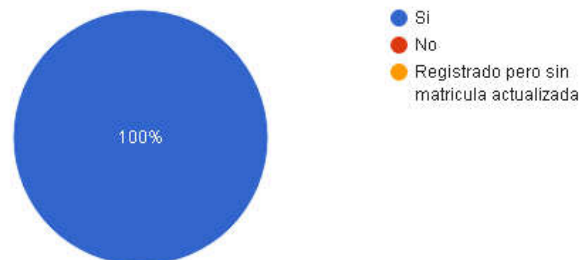
Anexos

Anexo I - Encuesta a administradores

La siguiente encuesta se ha confeccionado con el fin de obtener información sobre los administradores de consorcios y su opinión respecto a los cambios incorporados por el nuevo código civil. Su colaboración anónima, permitirá reunir información verídica que sustente nuestra investigación.

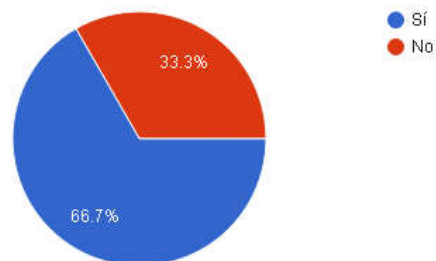
¿Está usted inscripto en el Registro Público de Administradores y con matrícula actualizada para ejercer?

3 respuestas



¿Considera que la creación del registro y la sanción de la ley 941 favoreció a la profesión y le otorgo mayor profesionalismo?

8 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

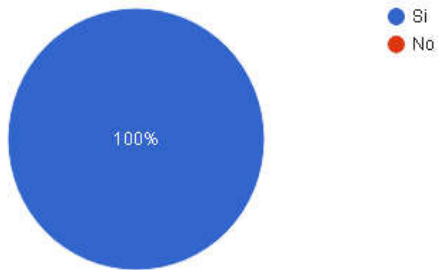
Ordena y regula a los administradores que timan a la gente.

Regula honorarios y muchas cosas mas

Sencillamente se trata de agregarle burocracia y costos operativos a la administración de una finca que por otro lado, se trata de un negocio entre privados. No está comprometido en absoluto el interés público.

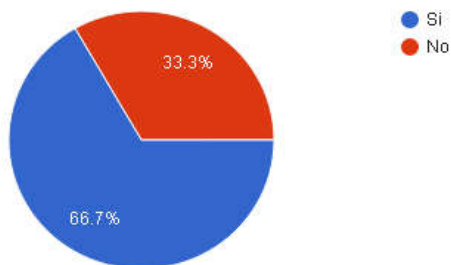
¿Esta interiorizado sobre los cambios que se incorporaron con la reforma del código civil?

3 respuestas



¿Cree que los cambios que el nuevo código civil incorporó, respecto al régimen de PH, contribuyeron para mejorar la situación de los consorcios en CABA?

3 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

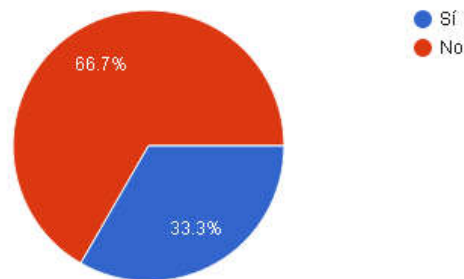
Reglamenta cuestiones que de no ser obligatorias no se llevarían adelante.

Especifica los gastos que corresponden y que no entre otras cosas. Modifica los quórum.

Se agregan costos que traen aparejados la contabilidad separada, libros, etc., que no hacen en forma alguna a la transparencia. Existen mecanismos de control que pueden ser mucho más eficaces sin traer mayores costos.

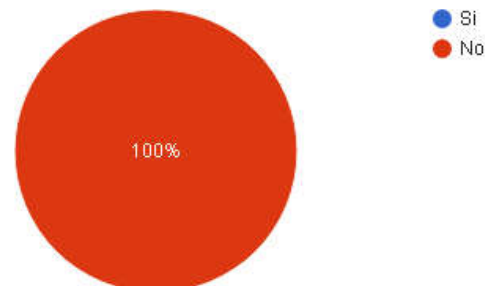
Dentro del conjunto de consorcios que administra, ¿antes de la implementación del nuevo código civil, tuvo inconvenientes a la hora de tomar decisiones en las asambleas por falta de quorum?

3 respuestas



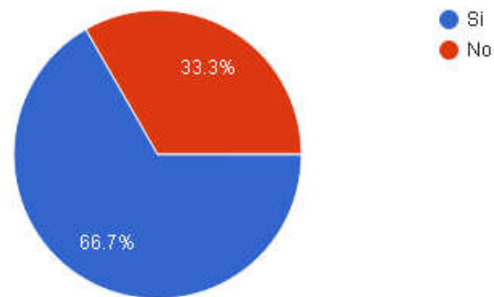
¿Luego de la implementación del nuevo marco normativo, ha tenido inconvenientes a la hora de tomar decisiones por falta de quorum?

3 respuestas



¿Los cambios incorporados por el nuevo código civil sobre las mayorías para la toma de decisiones fueron positivos?

3 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

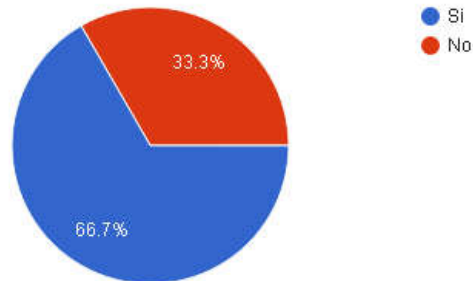
Como ya mencione antes, regula cuestiones importantes que de no estar probablemente no se harían en muchos caso por oposición de los consorcistas a ahorrar dinero.

Porque sí.

Porque al mismo tiempo, la prelación normativa indica que primero debe aplicarse la ley especial y luego la general. Si el Reglamento en este caso, indica una forma de computarse el quorum, mayorías, etc, habrá que estar a lo que diga el mismo y NO el Código que es ley general.

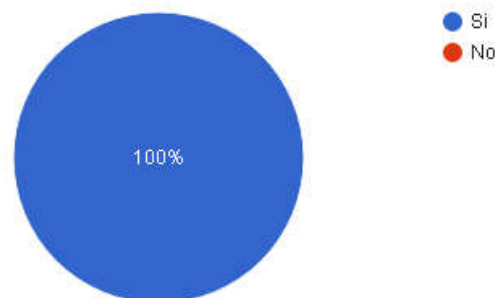
Actualmente el nuevo código civil detalla que, en el caso de que no asistan a la Asamblea, se debe notificar las decisiones tomadas a los propietarios ausentes y estos tendrán 15 días para oponerse, sino se darán por aprobadas, ¿se ha implementado esto en alguno de los consorcios que administra?

3 respuestas



Si respondió afirmativamente la pregunta anterior, indique si los resultados fueron:

2 respuestas



¿Por qué?

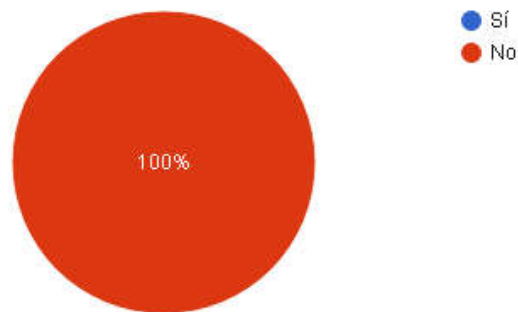
2 respuestas

La gente que no se presento a la reunión no emitió un voto en contra por medio fehaciente dentro del plazo establecido.

Se notifica y la realidad q nunca hubo oposición

¿Cree que implementar este procedimiento puede ser útil a la hora de tomar decisiones?

1 respuesta



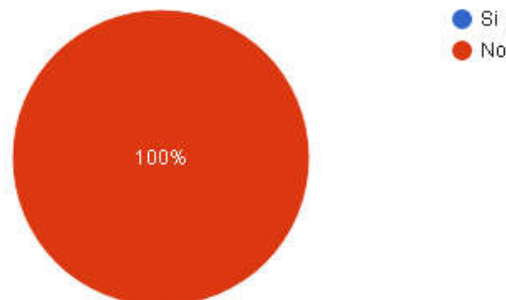
¿Por qué?

1 respuesta

Resulta un costo excesivo para un Consorcio medio. Podría aplicarse dicho procedimiento en Consorcios de alto poder adquisitivo y frente a decisiones trascendentales.

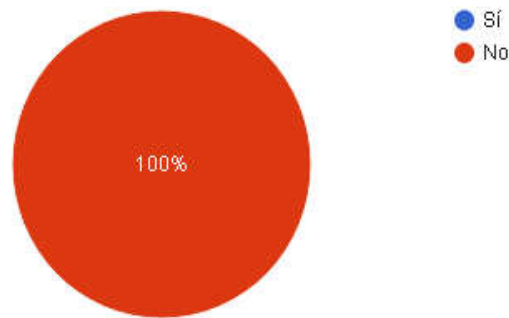
Respecto a las expensas y los morosos, en los edificios que usted administra, ¿ha tenido inconvenientes para que los propietarios efectivicen el pago?

3 respuestas



El nuevo código civil incorporó la posibilidad de utilizar el certificado de deuda de expensas como título ejecutivo para el cobro a los propietarios ¿cree que esto favoreció el cobro de estas y ayudó a disminuir los índices de morosidad?

3 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

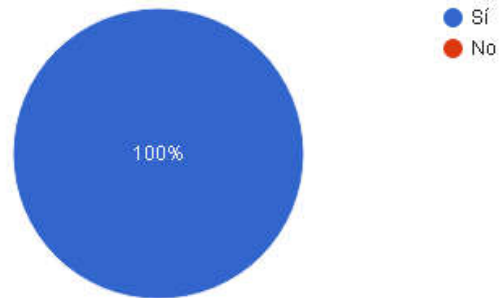
No se, no lo tuve que aplicar por el momento.

Las expensas ya eran un título ejecutivo. Creo que el secreto es presionar desde el 2do mes de deuda y no dejar que se acumule

Ya era un título ejecutivo antes de la sanción del Código. Lo que le agregaron fue la firma del Consejo de Propietarios.

¿Está de acuerdo con que los consorcios cuenten con un Consejo de Propietarios?

3 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

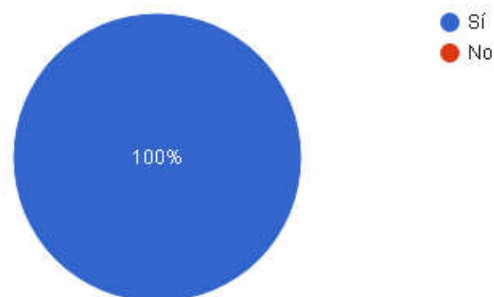
Es el nexo entre el administrador y el resto de los propietarios.

Más democrático y da respaldo a las decisiones asumidas

Es un nexo importante entre Propietarios y Administrador. Sin embargo, no puede desprenderse de ello que TODOS los Consejos son buenos ni que están integrados por gente idónea y capacitada en el tema y ello trae aparejado que toman en muchísimos casos, pésimas decisiones.

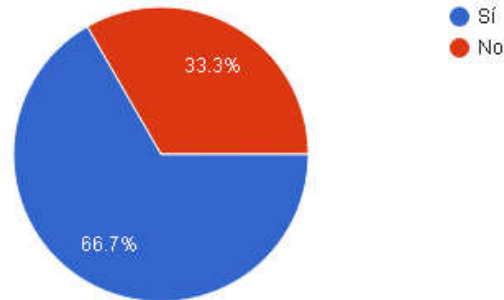
¿Alguno de los consorcios que usted administra cuenta con un Consejo de Propietarios?

3 respuestas



¿Cree que la existencia del Consejo de Propietarios es positiva para el desarrollo de sus tareas como administrador?

3 respuestas



¿Por qué?

3 respuestas

Colaboran en la toma de decisiones

Depende. Por los motivos expresados en la respuesta anterior. No todo Consejo es criterioso, ni siquiera está conformado con la mejor gente posible (atento a que muchas veces, está conformado por la gente menos capacitada, HABIENDO otros que lo están más), pero en última instancia, es "culpa" también de que, los más capacitados, nada dicen o no se oponen a que los primeros integren un órgano fundamental.

Luego de la implementación del nuevo código los propietarios no forman parte del consejo porque....

3 respuestas

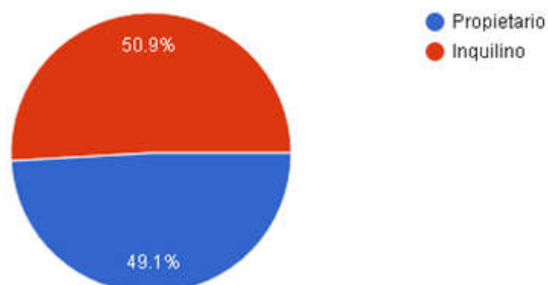


Anexo II - Encuesta a consorcistas

El presente cuestionario está dirigido a propietarios y/o inquilinos, y se ha confeccionado con la intención obtener información sobre ciertos aspectos relacionados a la convivencia en los consorcios de CABA. Su colaboración anónima, permitirá reunir información verídica que sustente nuestra investigación.

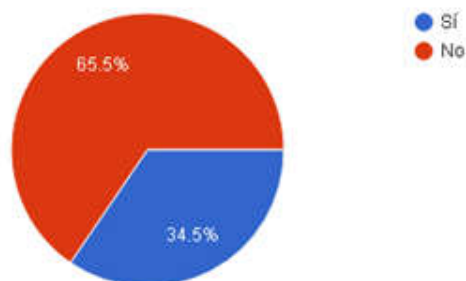
¿Usted es ?

55 respuestas



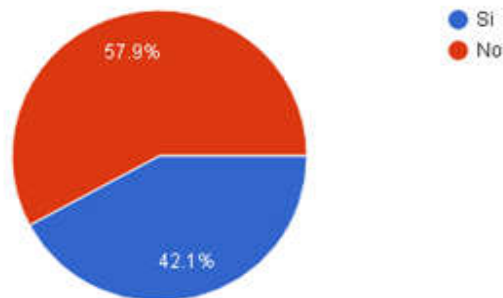
¿Sabía que hasta el año 2015 la Propiedad Horizontal se regía por la ley 13.512 pero fue derogada y reemplazada por artículos del Nuevo Código Civil?

55 respuestas



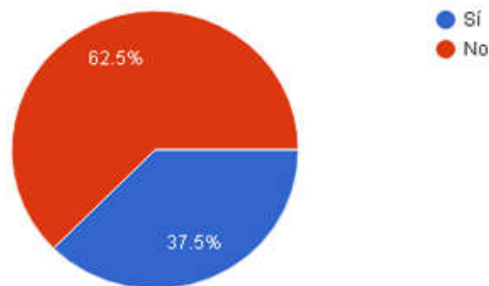
¿Esta interiorizado sobre los cambios que el nuevo código incorporó?

19 respuestas



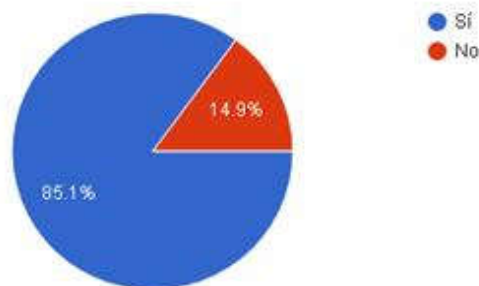
¿Cree que el Código Civil, comparado con la ley 13.512, posee una redacción más clara y completa?

8 respuestas



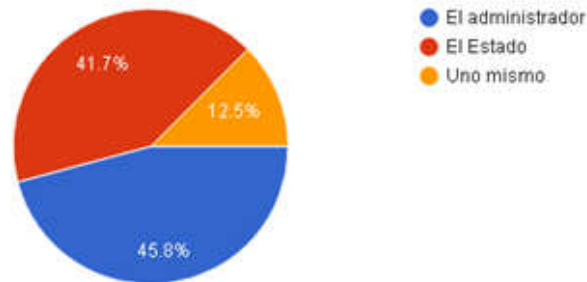
¿Le gustaría interiorizarse sobre los cambios que incorporo el Nuevo Código Civil?

47 respuestas



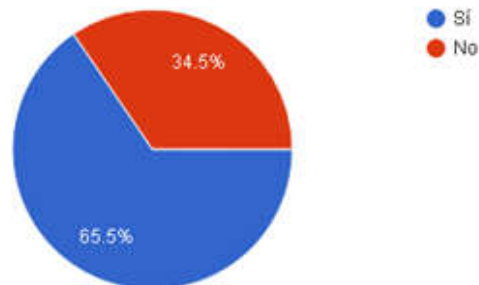
¿Quién cree usted que debería proveer la información sobre los cambios que incorporó el nuevo código civil?

48 respuestas



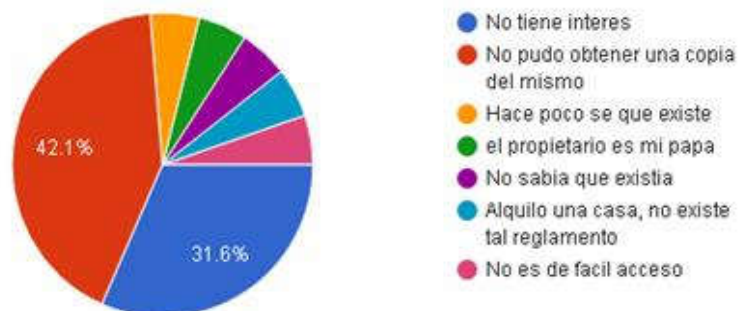
¿Conoce el reglamento de copropiedad y administración que rige el consorcio al cual usted pertenece?

55 respuestas



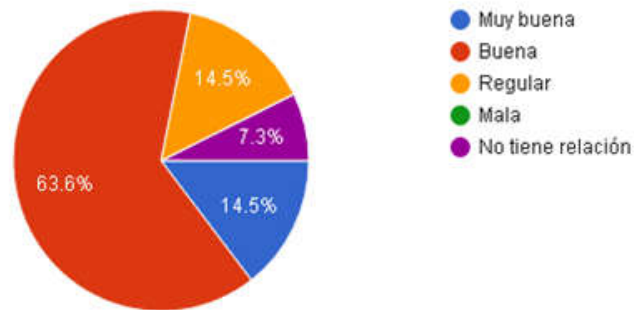
¿Por qué motivo no conoce el reglamento?

19 respuestas



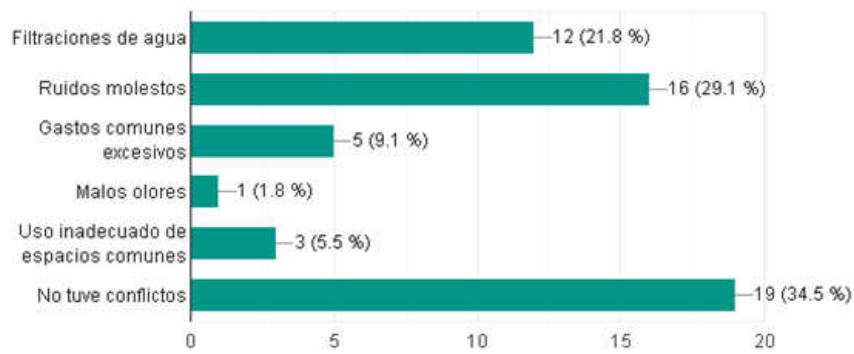
Respecto a la relación con sus vecinos ¿Cómo la calificaría?

55 respuestas



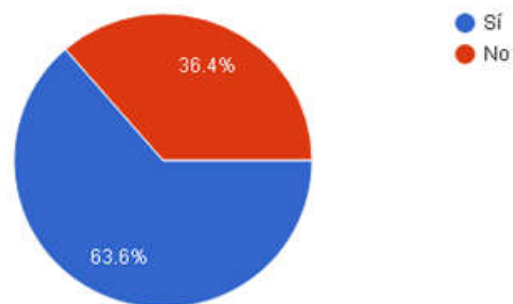
¿Ha tenido conflicto con vecinos por alguna de los siguientes situaciones?

55 respuestas



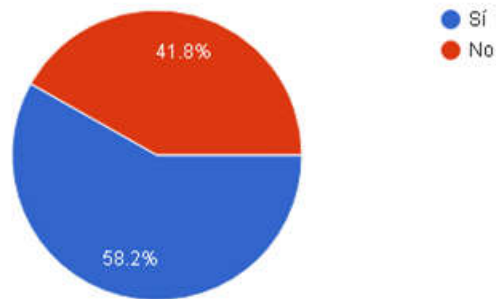
¿En su edificio se realizan reuniones de consorcios con regularidad?

55 respuestas



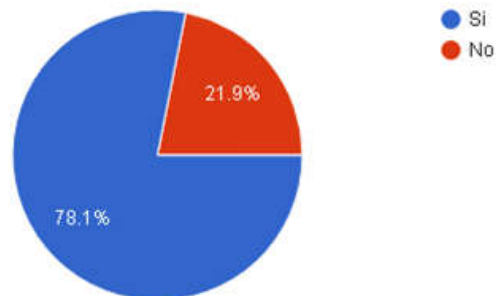
¿Asiste usted a las reuniones?

55 respuestas



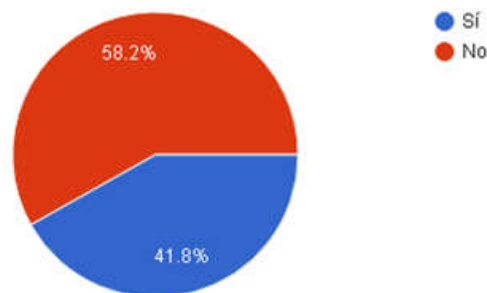
¿En las asambleas que presencio, se logró el quórum necesario para deliberar y poder tomar decisiones?

32 respuestas



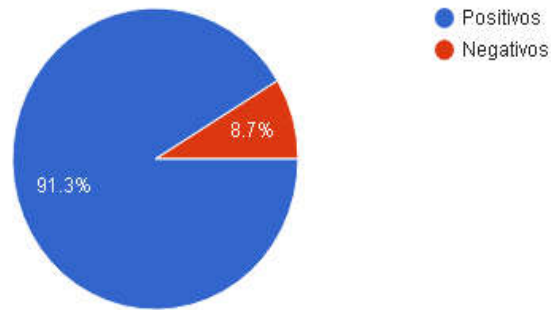
Actualmente, en caso de no asistir a la Asamblea, se debe notificar las decisiones tomadas a los propietarios ausentes y estos tendrán 15 días para oponerse, sino se darán por aprobadas. ¿En su edificio, se ha implementado esto?

55 respuestas



¿Cómo fueron los resultados obtenidos?

23 respuestas



¿Por qué?

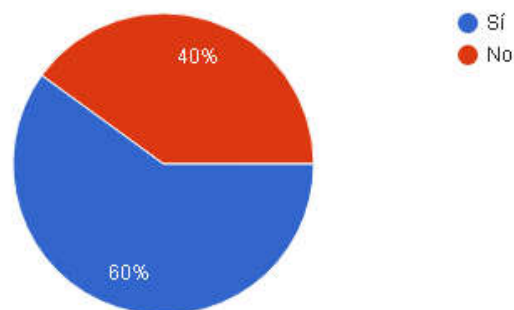
23 respuestas

Las obligaciones comunes fueron cumplidas
Por que no hay compromiso ni ayuda de los propietarios ni de inquilinos
Entre vecinos nos ponemos de acuerdo en cuanto a servicios distintos son los gastos extraordinarios
Muy didáctica y práctica la encuesta
Porque fueron avances y reparaciones del edificio
Siempre se intenta mejorar problemas del edificio
Se arreglaron problemas pendientes
La gente sumó votos a posteriori
se resolvieron algunos problemas de reparaciones mas rápido
Se solucionaron los problemas rapidamente
Nadie se opuso. Hay poca participación en asambleas. La gente no se involucra
Se han hecho las cosas que se acordaron entre los vecinos.

Ayuda a tomar decisiones importantes
porque lograron ponerse de acuerdo sin discutir.
La gente acepto lo dispuesto en las asambleas.
Se ven los cambios
Creo que la mayoría de los propietarios desconocen o no les interesa el tema de los plazos para aprobar las decisiones de la Asamblea.
Es un espacio en el cual cada uno puede expresar su situación como inquilino, si es que está conforme o sugiere algún cambio favorable para la buena convivencia.
Generalmente es xq todos los propietarios participan de las asambleas
Muchas veces los inquilinos no informan a los propietarios acerca de las asambleas
Porque todos colaboramos en un fin común
Votan los que estan interesados y los ausentes toman lo que hayan elegido las mayoría
Permite agilizar los tiempos de resolucion

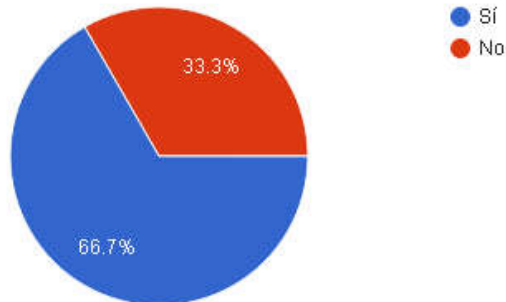
¿Sabía usted que los consorcios pueden contar con un Consejo de Propietarios que colabore con la administración, funcionando como nexo entre los propietarios y el administrador, y desempeñando funciones de asesoría y control?

55 respuestas



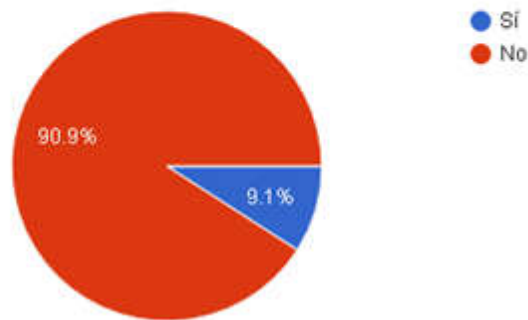
¿Su edificio cuenta con un Consejo de Propietarios?

33 respuestas



¿Usted forma parte del Consejo?

22 respuestas



¿Por qué?

22 respuestas

Porque cuando vine a vivir al edificio ya había Consejo y no se modificó a la fecha y estoy conforme con los integrantes del mismo.

Tiempo insuficiente para el desempeño de las tareas requeridas

no tengo tiempo

Soy inquilino

No tengo tiempo

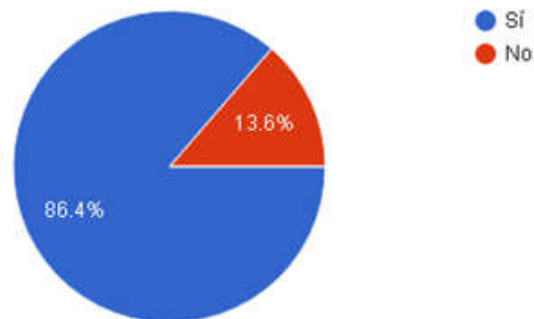
No estoy interesada

Soy una persona mayor

Xq los q forman parte del Consejo son inamovibles y están arreglados con la administración
Soy inquilino
Soy propietaria
Por soy inquilino
Por la sencilla razón que se necesitaban propietarios ya que muy pocos querían formar parte del mismo. Igualmente me encargo de controlar las facturas y gastos del consorcio (documentacion).
No he tenido oportunidad de postularme
No tengo interes en hacerlo
Ya estaba conformado cuando ingresé al edi
Por cuestión de tiempo
hay abogados y gente mejor informada
No poseo el tiempo necesario
Falta de tiempo
No dispongo de tiempo para tareas extra
Falta de tiempo e interés
Confío en las personas que conforman el Consejo actualmente.

¿Cree que la existencia de un Consejo es positiva para el consorcio?

22 respuestas



¿Por qué?

22 respuestas

Porque nos representan a todos y se ocupan de los inconvenientes del edificio.

Es necesario un ente de orden que sea constante

se toman decisiones importantes

Mejor control

Es un órgano de control

Aporta ideas muy positivas

No son de mucha ayuda

Xq en este caso, todos ellos acceden a tener beneficios a cambio de tirar para el mismo lado que lo q quiera imponer la administración

Porque actua de intermediario con los inquilinos

Para resolver problemas del edificio

Por que se puede auditar lo que realiza el administrador y procurar que todo se realice correctamente

Porque si el Consejo está integrado con propietarios que conocen sobre algunos temas básicos (ej. arreglos, documentacion contable, supervisión de trabajos de proveedores, etc) se logra una mejor comunicación entre el resto de los propietarios y el administrador.

Porque fiscaliza el trabajo del administrador

Porque permite un control sobre los gastos que realiza el consorcio

En este caso no lo es, dado que quienes conforman el consorcio no están interiorizados respecto a normativa u otras cuestiones útiles, a efectos de controlar efectivamente al administrador

Para controlar

se debate y tienen control s los gastos

Hay mas control

Control

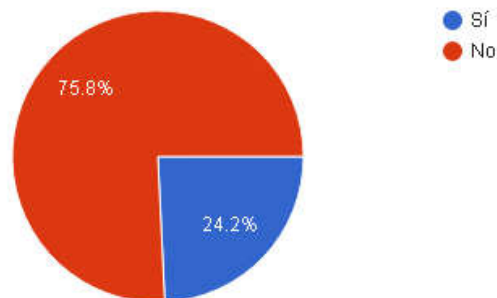
Porque el administrador no siempre responde o atiende las consultas

Gestiona cuestiones de acción diaria y mantiene informados a los propietarios

Permite la atención de algunas cuestiones del día que se pueden resolver sin esperar la intervención de las administración del consorcio.

¿Estaría interesado en formar parte del Consejo de Propietarios?

33 respuestas



¿Por qué?

33 respuestas

Falta de tiempo

falta de tiempo

No tengo tiempo

No me considero idónea

Para que haya mas control , para mejorar el edificio y para que existan referentes disponibles de manera rapida

Para que sea más equitativo entre dueños y administradores y inquilinos

No dispongo del tiempo y dedicación para ello

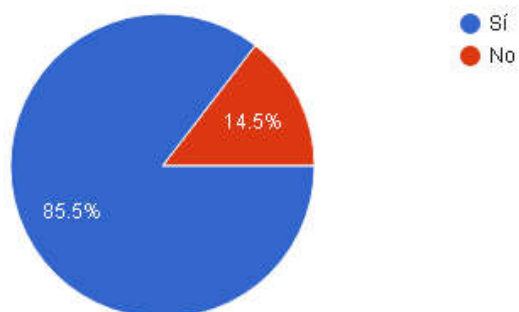
Porque ayudaria a un uso mas eficiente de los recursos y a un mayor control de los gastos

no me interesa discutir con nadie

No soy propietario
Soy inquilino
Falta de tiempo
No todos tienen el valor, para llevar al frente 'problemas que sean de otros', pero nos afectan a todos a la larga.
Si, debería ser rotativo a fin de que todos puedan ir involucrandose.
No es una tarea facil conformar a todos
no me dan los tiempos y el alma
Me gusta hacer las cosas bien y que nos favorezcan a todos
No dispongo de tiempo que implicaría
para tomar accion sobre temas que aun no tienen solucion
No tengo el tiempo para involucrarme
Prefiero perder mi tiempo en algo que me interese
No aplica a mis necesidades
porque hoy en dia tiene recierta sponsabilidad
Para interceder en la toma de decisiones
por tiempo
Yo en mi caso particular me parece que no podria formar parte por falta de tiempo, ya que solo estoy en mi casa para dormir y descansar
No tengo tiempo ni interes
Es mucha responsabilidad.

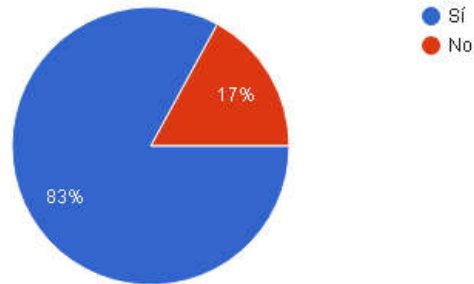
Respecto al pago de las expensas, ¿controla la liquidación que le otorga su administración?

55 respuestas



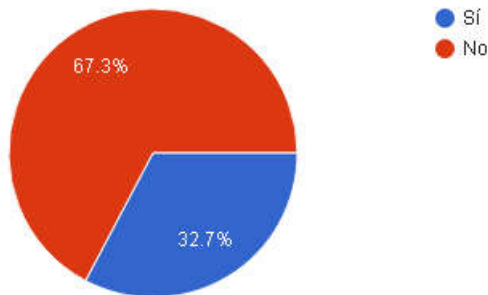
¿En su edificio hay morosos?

47 respuestas



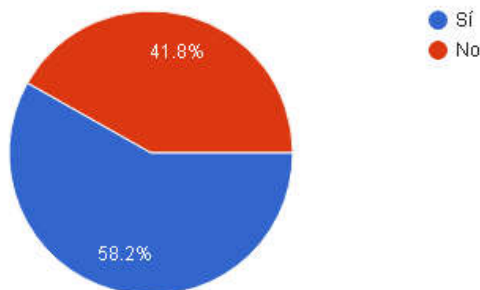
¿Sabe usted que el certificado de deuda de expensas puede utilizarse como título ejecutivo para el cobro a los propietarios?

55 respuestas



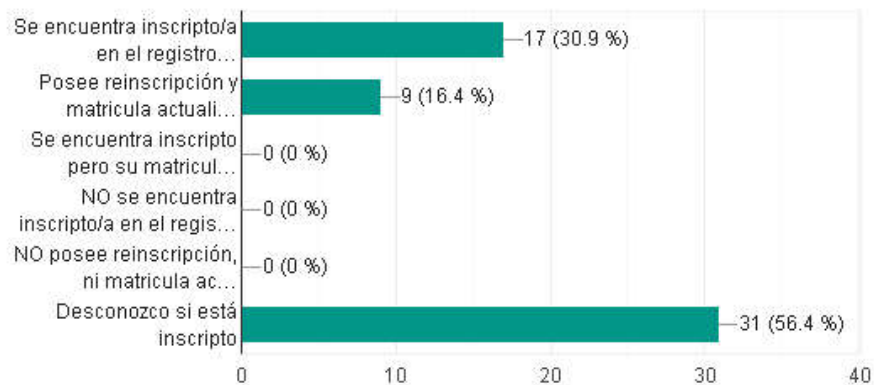
¿Sabía usted que según la ley 941 Registro Público de Administradores, el/la administrador/a, para poder ejercer como tal, debe estar inscripto/a en el Registro Público de administradores?

55 respuestas



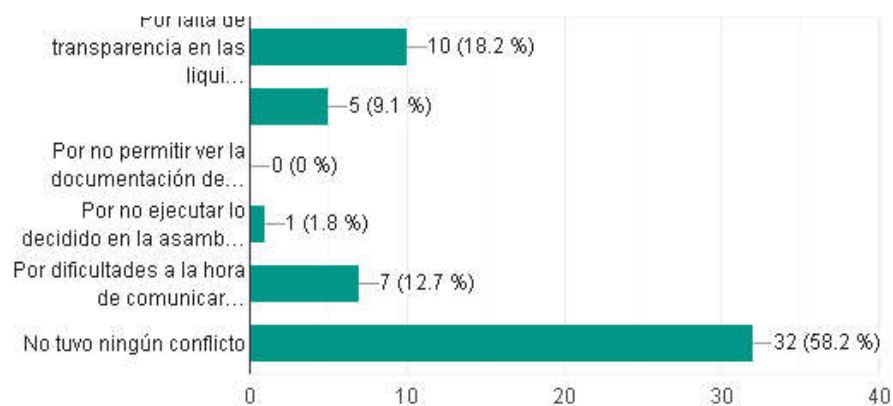
Respecto a su administrador/a (marque todas las opciones que considere correctas)

55 respuestas



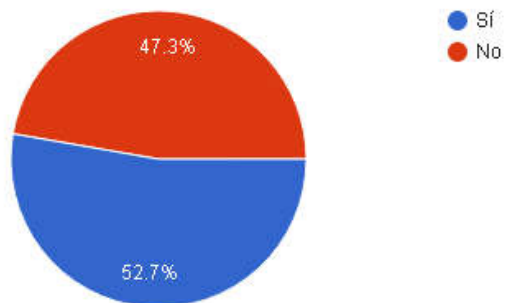
¿Ha tenido conflictos con su administración por alguno de los siguientes motivos?

55 respuestas



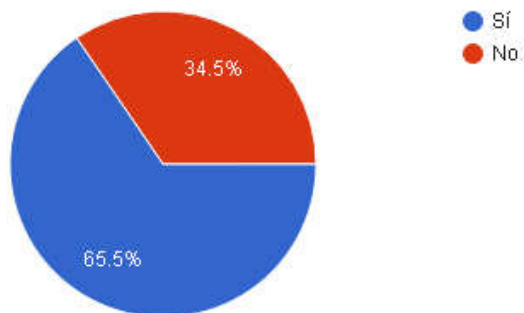
¿El/la administrador/a de su edificio presenta informes de su gestión?

55 respuestas



¿Le interesaría saber más acerca de la ley 941 Registro de Administradores Públicos?

55 respuestas



Bibliografía

- Ley N° 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación. Título V Propiedad Horizontal art. 2037 a 2072. Buenos Aires, 08/10/2014.
- Ley N° 13512 PROPIEDAD HORIZONTAL. Boletín Oficial: 18/10/1948, Buenos Aires 13/10/1948
- Ley N° 941 (G.C.B.A.) Registro público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. B.O.: 3/1/03 (C.B.A.) Buenos Aires, 27 de diciembre de 2002. Con las modificaciones de la Ley 3.254 (B.O.: 4/12/09 – C.B.A.).
- Telam S.E. Agencia Nacional de Noticias (2015): *“Nuevo Código Civil: los consorcistas de edificios tendrán más atribuciones que responsabilidades”*.
<http://www.telam.com.ar/notas/201508/114882-nuevo-codigo-civil-propiedad-horizontal-consorcistas-edificios.html>
- Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividad Inmobiliaria (2015): *“El administrador frente al nuevo código civil”*
<http://caphai.com.ar/administrador-frente-al-nuevo-codigo/>
- Universidad Católica Argentina (UCA) - El Derecho, diario de doctrina y jurisprudencia (2016): *“Comparación entre la ley 13.512 y el nuevo Código Civil y Comercial”*
<http://www.elderecho.com.ar/includes/pdf/diarios/2016/04/14042016.pdf>