



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

Disposición

Número:

Referencia: LIBRO DE PROPIETARIOS

Visto: la presentación de la firma administradora COMBA Y Asociados SRL de fecha 12/08/2024 y,

CONSIDERANDO

Que, la firma administradora consulta sobre la determinada situación de un conjunto inmobiliario que administra en el ámbito de la provincia de Buenos Aires y la particular situación respecto del Libro de Propietarios;

Que trae en su consulta, la particularidad que un número aproximado al 25% de las unidades funcionales aún se encuentran en cabeza del desarrollador, con boletos de compraventa integrados e incluso con cesiones de tales boletos de compraventa a otros poseedores, los cuales han votado en las asambleas del consorcio, e incluso podría darse el caso que han integrado el Consejo de Administración en su momento, o el de Propietarios luego del 01/08/2015, fecha de ingreso en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, norma de fondo que creó el Libro de Propietarios;

Que el referido conjunto inmobiliario, consorcio de propiedad horizontal, se encuentra construido hace más de 45 años, siendo de los primeros country de la zona donde está enclavado;

Que, la consulta, resulta de particular interés, pues intenta delimitar el marco de su actuación profesional en completar este Libro, que a partir de los elementos que los propietarios deben suministrar al administrador, este completa y cumple con la obligación que le exige el artículo 2067 inciso i) Libro de Propietarios y consecuentemente el Registro de Firmas que por añadidura y consecuencia natural debe suscribir el propietario;

Que, siempre quedará al arbitrio del administrador, la posibilidad de recurrir al Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires y gestionar – a costa de la unidad funcional – una Copia del asiento registral de manera electrónica a través de otro profesional habilitado, procedimiento que suele utilizarse en forma previa al inicio de un proceso ejecutivo de expensas;

Que, es de tal el interés de esta temática y que se impone verdaderamente como una alta prioridad en la propiedad horizontal bonaerense, ya que en rigor de verdad este libro debería haberse completado inmediatamente luego del 01/08/2015, no concurriendo en todo este lapso temporal ninguna disposición legal ni judicial que ordenara la suspensión de esta obligación;

Que, lo cierto es, que en un alto porcentaje de los conjuntos inmobiliarios, hasta el año 2023 cuando comenzó a operar este Registro, y aún en la fecha, existen muchos libros que pese a que se han adquirido y rubricado, están parcialmente completos o incluso los administradores los poseen en blanco, situación que debe revertirse de manera inmediata;

Que, este estado de situación general, y dudas en la forma de completar estos libros, ameritan dictar una Disposición interpretativa sobre el alcance de la actuación de la administración, que deberá acreditar que realizó todos los actos necesarios para completar este Libro, que es la piedra angular de la propiedad

horizontal. La problemática planteada es tan común como muchas situaciones que se van advirtiendo en la gestión y que tratan de abordarse de manera constructiva y no represiva buscando el incumplimiento;

Que, el Libro de Propietarios, es el padrón electoral del consorcio, es la base de legitimados activos para pedir/votar/exigir y la base de legitimación pasiva para ser notificados, liquidar y notificar las expensas, los reclamos y demás notificaciones de orden legal que el administrador deba realizar;

Que, resulta este padrón a quien convocará a las asambleas (artículo 2059), a quien escuchará para convocar a una asamblea con propuesta de algún punto del orden del día (que con un mínimo del 5% de la representación dominial del consorcio pueda solicitar artículo 2058 inciso b) , a quien le notificará el texto final de la asamblea presencial, a quienes como ausentes del acto presencial le abrirá el plazo de oposiciones por 15 días de las propuestas asamblearias (artículo 2060), y a quienes informará el resultado de la nota del artículo 2062 párrafo final que el Código Civil y Comercial le obliga asentar previamente para poder ejecutar el tratamiento del proceso asambleario;

Que, para que este Padrón resulte llevado en legal forma, debe poseer dos elementos sustanciales: el nombre del /los propietarios de la unidad funcional y el correo electrónico válido donde se harán efectivas todas las notificaciones, aún por más que el propietario manifieste que le molesta recibir notificaciones, deberá informar el mismo un correo, al agente inmobiliario si lo alquila, apoderado o tercero, pero ese asentamiento será bajo su responsabilidad como quien constituía un domicilio especial de un tercero cuando los domicilios no eran electrónicos;

Que, en tal sentido, es primordial conocer quien es el propietario, pues será este quien aperture las demás acciones, correo electrónico y registro de firmas y solo él tendrá derechos consorciales;

Que, el Código Civil y Comercial define claramente el alcance de propietario y poseedor, ya que el primero goza de todas las atribuciones de aquel detenta el derecho real de dominio (artículo 1941) y el segundo ejerce un poder de hecho

sobre un inmueble, comportándose como titular de un derecho real aunque no lo sea (artículo 1909), como sucede con los cónyuges u otras situaciones como los hijos del dueño o aquellos usufructuarios , que no deben ser incorporados al Libro de Propietarios. ¿Y por qué los poseedores, que además generalmente pueden ser terceros al dueño del inmueble, deberían de serlo? El propietario es quien cuenta con las facultades de poder disponer de la cosa, gravarla con una hipoteca mientras que el poseedor detenta derechos que puede ejercer y no ejerce, por ejemplo, reclamar al titular dominial la escrituración del inmueble;

Que, en la especie en muchos supuestos existía un error de interpretación respecto de la imputabilidad sobre determinadas consecuencias jurídicas vinculados a la posesión. Por ejemplo, la responsabilidad en Bienes Personales, la titularidad o beneficio en materia de seguros y otras responsabilidades: Se colige que un poseedor se encuentra en poder del inmueble de buena fé (presuntiva según artículos 1916, 1917, 1918 y 1920) autorizado por el propietario.

Que, la posesión no es un derecho real (enumeración taxativa del artículo 1887) sino un estado de hecho, que puede convertirse por acción que debe realizar el poseedor en un derecho real de dominio, es decir, adquirir la propiedad. Pero mientras ello no suceda, acción de escrituración, declaración judicial de adquisición prescriptiva del dominio (usucapión) entre otros supuestos, el poseedor claramente no es propietario. Se encuentra en ese estado intermedio, que el Código reconoce y le permite acciones posesorias, pero no la titularidad de la propiedad, ni siquiera como un dominio imperfecto;

Que, como se ha expresado, propietario es propietario y poseedor es poseedor, no pudiendo extenderse más allá de la posición jurídica de cada uno de ellos;

Que, consecuentemente y aunque resulte una obviedad (en la práctica hemos determinado varios casos) un poseedor no podría ser válidamente ser integrante del Consejo de Propietarios, que a razón de lo dispuesto por el Código Civil y Comercial en su artículo 2064 dispone “La asamblea puede designar un consejo **integrado por propietarios**, con las siguientes atribuciones...” Los consorcios que se encuentran en este estado, por acción de los administradores

matriculados, deben convocar a una asamblea para integrar el Consejo de Propietarios, regularizando la situación;

Que, ahora bien, se ha especulado con la situación del poseedor respecto de su legitimación pasiva respecto del pago de expensas, alcance del artículo 2050 del Código, pero esa obligación es esencialmente con alcance solidaria a la obligación del titular, que siempre deberá ser demandado, por ejemplo, para poder alcanzar el embargo preventivo de la unidad funcional. Una demanda respecto del poseedor, no permitiría el embargo de la propiedad involucrada en las expensas, situación que aleja toda interpretación difusa que se intentara realizar;

Que no escapa al criterio, lo alertado por la firma administradora, que estos poseedores han votado en asambleas anteriores e incluso han integrado Consejos de Administración (hoy Consejo de Propietarios si se quisiera realizar una continuidad en la denominación, impropia en nuestro criterio);

Que el caso el Consejo de Administración (designación que hay que erradicar de la propiedad horizontal) , no era una figura prevista en la Ley 13.512, sino que resultó producto de la creación de un reglamento de propiedad que se regía por las normas del derecho privado antes que la propiedad fuera consagrada como derecho real en el nuevo Código Civil y Comercial, tanto la ordinaria como la especial , puede ser asimilado en este accionar errático donde los poseedores votaban por derecho propio en las asambleas. De tal modo, antes los integrantes del Consejo tomaban decisiones de administración, ya no. Antes los integrantes del consejo elegían a los proveedores, ya no. Antes los integrantes del consejo participaban de las cuentas bancarias del consorcio, ya no. Con lo cual la existencia de vicios consentidos en anteriores asambleas, no pueden ser mantenidos porque ocurrieran, siendo una responsabilidad del Administrador, como representante legal de advertir esta circunstancia, y ordenarla.

Que, resulta nuestra profunda convicción del rol que la norma nos ha envestido, en el de colaborar con el ordenamiento de la propiedad horizontal en la trabajan los administradores que habilitamos anualmente y en el mismo se encuentra insita la necesidad de poder generar herramientas que ayuden a ese ejercicio, y no solo el de fiscalización de oficio o a instancia de parte. Si existen situaciones en donde concurre una inexistencia masiva o recurrente, es evidente que se debe

acompañar un proceso ordenatorio. Los más de 8 años en que el RPAC tardó en ponerse en vigencia y funcionar, desde la ley 14.701 promulgada en marzo de 2015 hasta finales de abril de 2023 es una circunstancia que no debe pasarse por alto, y de allí que existe una herramienta de rectificación para cada administrador.

Ya después de 1 año de vigencia, capacitaciones adicionales y disposiciones como las que nos han solicitado, notificaremos al 100% de la matrícula, lo que se aguarda de un buen administrador es la puesta en marcha de este proceso de empadronamiento obligatorio;

Que, para concluir en la consulta, en el Libro de Propietarios debe consignarse el titular dominial de la unidad funcional. Si es el desarrollador o un tercero inversor, se reiterará en todas las unidades que mantengan esa situación, pudiendo este otorgar mandato para representar a la unidad. Solo pueden votar los propietarios, que son los que surgen del Libro correspondiente. Y no nos escapa al conocimiento, que nos enfrentamos al riesgo que ese mandato no se presente cuando a sabiendas del desarrollador quien resulta poseedor podría votar en una asamblea contra sus propios intereses (remoción del administrador original, modificación de un reglamento que le reservaba determinados derechos de uso exclusivo, por ejemplo), pero esa situación se supera con la escrituración del bien.

Que, finalmente, esta situación debe ser comunicada a todos los poseedores (que el administrador debe conocer porque permite su ingreso y movilidad en el conjunto inmobiliario) y a quienes detentan la titularidad de bienes, pero que recomendamos que resulten de alcance del 100% de los propietarios, ante eventuales cesiones de la posesión a futuro, donaciones, y demás forma de transmisión.

Que, por todo ello, en cumplimiento de las funciones asignadas por el Anexo II del Decreto 1734/22 que reglamentó la ley 14.701, acompañando en el asesoramiento a situaciones de ocurrencia generalizada en el ámbito de los consorcios de la provincia de Buenos Aires, se procede en consecuencia.

Por consiguiente,

EL RESPONSABLE EJECUTIVO

REGISTRO PUBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSOSIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DISPONE

Articulo 1°. Aceptar la solicitud de dictado de una Disposición Interpretativa formulada por la firma Administración Comba y Asociados SRL. Matrícula 172 RPAC y por las coincidencias generalizadas en múltiples consorcios de la provincia de Buenos Aires, emitir la misma con alcance para todos los administradores.

Articulo 2°. Dejar establecido y recomendado para todos los administradores, que en el Libro de Propietarios deben registrar a los titulares de dominio de las unidades funcionales involucradas, solo permitiendo el ejercicio de los derechos consorciales a sus titulares y /ó a quienes los mismos apoderen en forma general o particular para los actos, sin perjuicio de las obligaciones de carácter solidario que los poseedores deban afrontar respecto de la unidad funcional, considerándose una eventual infracción en la forma legal de completar y llevar los mismos si se consignare una persona distinta al titular dominial (articulo 2067 inciso i) del Código Civil y Comercial y articulo 8 primera parte de la ley 14.701.

Articulo 3°. Comunicar a la presente a todos los administradores matriculados en el RPAC, resulten a título oneroso (profesionales), gratuitos o familiares, para que procedan en consecuencia y de manera inmediata, teniendo en cuenta que es una materia sujeta a fiscalización de sus obligaciones y que a la brevedad pueden ser requeridos por otros organismos públicos.

Articulo 4°. Recomendar a todos los administradores, que notifiquen de la presente a la totalidad de los propietarios/ poseedores y que la liquidación de

expensas que realicen mensualmente contengan los datos del titular de dominio y del poseedor, si fueran personas diferentes, instruyendo a las empresas proveedoras del servicio de liquidaciones si existieran, que prevean esa posibilidad.

Articulo 5°. Cumplido, archívese-