



Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal
Primer Centro de Orientación y Defensa de la Comunidad Consorcial

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de Octubre de 2011

**AL SEÑOR DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES,
Dr. JUAN MANUEL GALLO
S. _____ / _____ D.**

Tengo el agrado de dirigirme a Vd. a fin de hacerle llegar la presente propuesta elaborada por la Fundación que presido, para su consideración por esa Dirección General a su cargo, en caso de juzgarla conveniente u oportuna.

Todas las personas jurídicas, sean civiles, comerciales u ONGs., nacen de la voluntad de sus miembros. **Todas, menos el Consorcio de Propiedad Horizontal.** El consorcio de propietarios se origina por simple agregación no deseada de voluntades. Es decir que quien compra un departamento o local de comercio, tiene que adherirse en el momento de la compra –*quiera o no*– a un contrato de Copropiedad y Administración redactado por la empresa constructora, que lo vincula a cierta cantidad de personas, a quienes no conoce ni lo une propósito alguno, salvo el deseo de vivir en paz.

Por consiguiente, el Consorcio carece de objeto propio, a diferencia de todas las demás entidades. No existe en ellos la voluntad de sus miembros de estar juntos, ni tampoco existe, naturalmente, aporte de capital ni productividad. El vínculo que une a los propietarios es, pues, **pasivo y no activo**. Por ello, el consorcio bien podría ser definido como una "**sociedad al revés**".

Esta especial característica explica el general desinterés que suele haber en la masa de consorcistas por acudir a las asambleas y por proveer al buen gobierno del grupo. Porque son un grupo sin alma, sin las motivaciones propias de las personas que se juntan para lograr propósitos tangibles.

Ello explica también que desde el año 1948, fecha en que naciera la propiedad horizontal en Argentina, ese sector viene siendo una presa sumamente codiciada por las corporaciones de Encargados y de Administradores. Y es también por eso, que esas **vecindades desprotegidas** –*que eso es lo que, en realidad, son*– requieran urgentemente la protección del Estado.

En el año 1996, año en que fundamos la Liga del Consorcista, los Administradores actuaban con total discrecionalidad, situados en una esfera más allá del bien y del mal, manejando a su arbitrio y sin freno alguno el patrimonio de miles y miles de familias, generando toda clase de abusos.

Esa situación, lamentablemente, proviene de la propia ley 13512. En primer lugar, pese a que dispone que son los propietarios quienes deben acordar un Reglamento de Copropiedad y Administración, el Decreto que la reglamenta, otorga "*pedra libre*" a las empresas constructoras para redactarlo a su total discreción. Por ello, hoy nos encontramos con Reglamentos que exigen reunir mayorías exorbitantes en las asambleas para remover a los administradores, y hasta consagran privilegios insólitos, como por ejemplo, la reserva del derecho a explotar las medianeras para fines publicitarios, o designan administradores de su confianza por plazos extravagantes, etc.

Por si fuera poco, la ley otorga al administrador –*que puede ser un propietario o un extraño*– el derecho a contratar y despedir al personal de Encargados sin consultar a los condóminos ni tener que convocar a asambleas, con las consecuencias que pueden imaginarse.

Para colmo de males, el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación confiere a las simples certificaciones de deudas por expensas libradas por el administrador, la misma fuerza legal

que tienen los cheques y pagarés, de modo que en la práctica, se da el caso insólito de que el administrador certifica sus propias liquidaciones, y ese certificado que él emite, puede ejecutarse judicialmente, pudiendo embargar y rematar la propiedad del propietario moroso.



Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal
Primer Centro de Orientación y Defensa de la Comunidad Consorcial

Si a todo ello le agregamos la calidad de "*representante legal del consorcio*" que goza el administrador, podrá deducirse fácilmente qué puede pasar en cualquier grupo humano cuando lo que firma uno sin mayores controles, tiene el poder de obligar a todos los demás.

Mucho se ha logrado, afortunadamente, con la sanción de las leyes 941, 3254 y el Decreto Reglamentario 551 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, disposiciones que, pese a ciertos errores de forma, vinieron a satisfacer un verdadero clamor por justicia de la comunidad consorcial. Sobre todo, vinieron a paliar en parte la ominosa situación de ciertos grandes conglomerados habitacionales, donde por hacerse imposible reunir a los dos tercios de propietarios en las asambleas, ciertos administradores se entronizaban a perpetuidad. (*Sólo lamentamos, al respecto, la reciente disposición que define el concepto de "quorum" como más de la mitad de los votos, lo cual, resulta imposible de reunir en aquellos edificios integrados por gran cantidad de unidades funcionales*).

Lo que queremos señalar aquí es la creciente importancia que adquiere la problemática consorcial en un mundo que se urbaniza cada día más. No es necesario señalar que en la ciudad de Buenos Aires, casi el 80% de su población vive sometida al régimen de la Propiedad Horizontal.

En virtud de la naturaleza académica de nuestra institución, nos permitimos seguidamente presentarle un conjunto de sugerencias que, de ser consideradas viables u oportunas, desde ya ofrecemos ponernos a su entera disponibilidad para desarrollarlas, colaborando con las autoridades pertinentes.

Básicamente, se requiere un verdadero giro copernicano en el enfoque de la problemática consorcial. El acoso a que dicha parte mayoritaria de la población viene siendo objeto desde la sanción del régimen de Propiedad Horizontal, es un hecho ominoso y evidente:

Se viene tratando a los Consorcios y a sus habitantes como un sector más, frente a la dupla "Gremio de Encargados / Asociaciones de Administradores", cuando en realidad, el factor que debe interesar en primer lugar, es la población que compone esas vecindades y que son la razón de ser de las otras dos. Encargados y Administradores sólo son tributarios de ese sector poblacional y no entidades que deban competir con él. De no encararse las cosas de esa manera, llegaríamos al absurdo de que el objeto de la Propiedad Horizontal es el aseo y la administración de los edificios. ¿Propondríamos construir casas, no para que las familias vivan en paz, sino para pagarle buenos sueldos a quienes se ocupan de su limpieza y administración? ¿No sería irracional?

Lo que planteamos, pues, no es otra cosa que la necesidad de imponer sentido común a una realidad que ha sido y es tironeada permanentemente por grupos de poder deseosos de aprovecharse del estado de indefensión mencionado. ***Aquí lo que está en juego y lo que debiera ser el desvelo de todo gobernante es proveer adecuada protección al segmento mayoritario de población integrado por las familias que viven o trabajan en consorcios.***

En nuestra modesta opinión, la solución es crear una entidad oficial; algo semejante a un "Instituto de la Propiedad Horizontal" donde, como una ***cartera privilegiada de la administración pública***, se contemple toda la problemática del sector, por cierto harto compleja y que interesa cada día más a la enorme mayoría de los ciudadanos.

A continuación mencionamos otros proyectos en estudio relacionados con el tema, que desde ya pondremos a su disposición en caso de juzgarlos viables o dignos de consideración:

- Informatización del RPA, cuyos lineamientos se encuentran en la nota adjunta.
- Jurisdicción Arbitral Obligatoria (*Este proyecto tiende a lograr, dentro del ámbito de los consorcios una justicia rápida, sin sacar a las partes de sus jueces naturales, y está basado en lo ya normado en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*).



Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal
Primer Centro de Orientación y Defensa de la Comunidad Consorcial

- Distinguir conceptualmente entre expensas ordinarias y extraordinarias en beneficio de propietarios e inquilinos.
- Crear una auditoría honoraria asesora para colaborar con la Dirección a su cargo en la elaboración de la futura normativa.

Saludo a Vd. con la mayor cordialidad.

Dr. Osvaldo Loisi

Presidente

Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal