

I. PROPIEDAD HORIZONTAL

1

DENOMINACIÓN DEL REGLAMENTO

1.1. FUNDAMENTO DE LA SUGERENCIA. Sabemos que en 1948 el art. 9 de la ley 13.512 impuso al Reglamento el nombre de "*Reglamento de copropiedad y administración*", con lo que todo parece reducirse a los bienes comunes y la forma de administrarlos. Pese a lo cual nosotros hemos venido insistiendo en llamarlo así.

No hace mucho, una estudiante estaba rindiendo un examen escrito de Derechos Reales sobre el tema "*Reglamento de copropiedad y administración*". Y en vez de aplicarlo a la propiedad horizontal, desarrolló el tema de la administración del condominio común y corriente. Y no pude menos que pensar: ¿Hemos alentado con nuestra equívoca terminología la confusión en que la estudiante incurrió? ¿Por qué citar en la denominación del Reglamento sólo a los bienes comunes y su administración, siendo que las unidades de propiedad exclusiva están incluidas en él?

Ahora, 64 años después, el Anteproyecto le cambia el nombre al Reglamento que, conforme a los arts. 2037, 2038, 2047, 2049, 2056, 2058, 2066, 2067 (inciso e) y 2069, pasará a llamarse ... "*Reglamento de Propiedad y Administración*" con lo que se alienta la confusión opuesta, porque con esta terminología quedan afuera el terreno, los ingresos, las escaleras y los ascensores, entre otros bienes de propiedad común.

Y no puede negarse que la denominación induce a que uno no sepa bien de que se trata, porque administrar la propiedad no agota el concepto de propiedad horizontal.

¿Y cómo lo llamaría usted, señor Zinny, en los artículos que acaba de citar? Yo lo llamaría *“Reglamento de Propiedad Horizontal”* ...

1.2. *SUGERENCIA*. Sustituir en los artículos 2037, 2038, 2047, 2049, 2056, 2058, 2066, 2067 (inciso e) y 2069 la denominación *“Reglamento de Propiedad y Administración por la de “Reglamento de Propiedad Horizontal”*.

2

¿INVISTE EL ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO EL CARÁCTER DE APODERADO Y MANDATARIO?

2.1. *FUNDAMENTO DE LA SUGERENCIA*. El mandato es el contrato que da origen a los derechos y obligaciones del mandante y el mandatario. Por otra parte, el apoderamiento es el negocio unilateral y abstracto celebrado por el poderdante que da origen al derecho subjetivo denominado poder de representación.

El Proyecto de 1998 y el Anteproyecto legislan por separado la representación y el mandato, con lo que dan un paso importante para liberarnos de la confusión que nos ha venido provocando el Código Civil al legislarlos juntos en el título del Mandato, que comienza dándonos a conocer en el art. 1869 que hay mandato como contrato *“cuando una parte da a otra el poder”*, lo que de entrada nos induce a pensar que no puede darse éste sin aquel.

La confusión, lamentablemente, aunque atenuada se mantiene. Y lo prueba el hecho de que el propio Proyecto, en varios artículos donde concibe al administrador del consorcio como apoderado insiste en considerarlo, a la vez, como mandatario. Así en el art. 2065: *“El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario”* y en el art. 2067, inciso m): *“representar al consorcio en*

todas las gestiones administrativas y judiciales como *mandatario exclusivo*”.

Pero ya es tiempo de que advirtamos que puede haber poder de representación sin que haya mandato. Ya que la relación causal que vincula al poderdante con el apoderado puede ser la surgida de otro negocio. Así, una locación de servicios o de obra, un contrato de trabajo, un acuerdo constitutivo de sociedad, un fideicomiso o un Reglamento de “*Propiedad Horizontal*”, como en nuestro caso, donde los consorcistas pactan en el Reglamento los derechos y las obligaciones que los vinculan con el administrador, como lo prueba el hecho de que las tareas a cargo de éste, exhaustivamente detalladas en diez de los trece incisos del art. 2067, no invisten el carácter de actos jurídicos. Y sin éstos no hay mandato, conforme al art. 1319 del propio Proyecto. ¿Y los tres incisos restantes (nombrar y despedir al personal del consorcio, mantener asegurado el inmueble y representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales)? Los tres incisos restantes le corresponden como apoderado.

2.2. *SUGERENCIA*. A) El artículo 2065 del Proyecto dice: “*Representación legal. El administrador es el representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica*”. Aquí sugiero suprimir del artículo las palabras “*con el carácter de mandatario*”.

B) A su vez, el artículo 2067 del Proyecto comienza diciendo: “*El administrador tiene los derechos y obligaciones propios del mandatario y, en especial, debe:*”. Y aquí sugiero que diga: “*El administrador tiene los siguientes derechos y obligaciones y, en especial debe:*”.

Por último, en lo que respecta al citado inciso “m”, que da fin al artículo 2067 disponiendo que corresponde al administrador “*representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal*”, sugiero suprimir las palabras “*como mandatario exclusivo*”.

II. MANDATO

El art. 1320 dice: *“Representación. Si el mandante confiere poder para ser representado, le son aplicables las disposiciones de los 362 y siguientes. Aun cuando el mandato no confiera poder de representación, se aplican las disposiciones citadas a las relaciones entre mandante y mandatario, en todo lo que no resulten modificadas en este capítulo”*.

Y bien. Por los fundamentos ya expuestos, y porque los arts. 362 y siguientes son lo suficientemente explícitos, sugiero suprimir la última parte del artículo, desde “Aun cuando el mandato no confiera” hasta el final.

III. EL TÍTULO DEL ARTÍCULO 459

“Artículo 459. Mandato entre cónyuges”. Para ser coherente con el contenido del artículo debiera decir: “Apoderamiento entre cónyuges”.

BIBLIOGRAFÍA. Ver la que cito en mis libros “Nulidades. Instrumentos públicos. Mandato, apoderamiento y poder de representación” (Ad-Hoc, Buenos Aires 2008); y “Conocimientos útiles para la práctica del Derecho” (Ad-Hoc, Buenos Aires, 2007).