

LIBRO CUARTO- DERECHOS REALES TITULO IV. PROPIEDAD HORIZONTAL

INTRODUCCION

El proyecto de C.C. en lo que respecta al tratamiento del instituto de la Propiedad Horizontal, constituye tal como redactado una “**CONFISCACION**” al derecho de **PROPIEDAD PRIVADA** amparado y garantizado por la constitución nacional.

De manera **SOLAPADA** pero no por ello menos grotesca, lesiva y confiscatoria, el proyecto **IMPONE la propiedad COLECTIVA**.

Los actuales propietarios, en los inmuebles sometidos al régimen de P.H de la ley 13512, titulares de los derechos subjetivos individuales sobre su propiedad(Unidad Funcional), no podrán ejercer las acciones que emanan de su título de dominio y del reglamento de propiedad ya que todo el edificio sería **un bien colectivo**, así como los **derechos que se tienen sobre el mismo**, debería afrontar los gastos de reparación y conservación de su departamento y **además el de todos los departamentos del edificio**, sobre lo cual no tendría ningún control.

Actualmente, con la ley 13.512 firmada por PERON que regula la propiedad horizontal, los propietarios de departamentos, locales, oficinas o cocheras etc. gozan del derecho de propiedad, son “**propietarios exclusivos de su departamento**”**art.2**, pueden hacer valer sus derechos “ERGA OMNES” (ante todos,) la sociedad toda tiene frente a ese derecho un deber de abstención, en consecuencia es dueño absoluto y exclusivo y puede oponerse a cualquier intromisión a su derecho, puede prohibir la entrada a su propiedad a cualquiera, puede oponerse a que por ser propietario de su departamento se le imponga la carga de reparar y conservar los departamento de los vecinos... como a cada derecho corresponde una obligación, debe atender a los gastos de conservación y reparación de **su propiedad** y no la de los otros propietarios **art. 5**.

En relación a los espacios comunes **es copropietario** en proporción al valor de su propiedad-departamento, con la correspondiente obligación de contribuir a su conservación y mantenimiento en la proporción en la cual es copropietario art8., es lo que constituye el pago de expensas.

Con el proyecto. **desaparece la propiedad privada**, **no seremos más propietarios exclusivos** de nuestros departamentos. Me opongo y no acepto esta confiscación a la propiedad privada (en el sentido estipulado en la ley 13512 y la constitución) **todo el edificio pasa a ser colectivo**, solo seremos **usuarios de un “volumen, cubo de aire”** y estaremos obligados a dejar entrar a nuestra casa a cualquier persona y en todo momento, con el simple pretexto de verificar el funcionamiento de nuestras cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación (no podremos elegir mas el plomero o albañil de nuestra confianza, y cualquier persona podrá entrar en nuestra intimidad), ya que las cañerías no me pertenecerían **art. 2046 del proyecto**. En el proyecto todas **las cañerías del edificio serían comunes**. Como corolario **se debería pagar todos** los trabajos de conservación y reparación de las roturas de cañerías de los departamentos de todo el edificio, lo que será como lo es, incontrolable en donde se practica, **no se tendría la propiedad exclusiva y privada de los departamento de los vecinos pero si se pagarán las reparaciones!!** ¡Esa ha sido siempre la puja entre los propietarios y los administradores, estos deseaban que les sea otorgado todo el edificio...para “administrar”, y no desean aplicar el reglamento de copropiedad argumentando que es viejo. Ahora se va por mas...la ley 13512 les resulta vieja ...yo encuentro que el paso del tiempo no la afecto y que no tiene ni una arruga...en fin me cobijo en ella.

Si como en mi caso, exijo que se aplique el reglamento el administrador con mano dura me desautoriza en una asamblea rápida donde nadie se da cuenta de lo que pasa, ...una técnica también de imposición para lograr los resultados tan apetecidos tener todo el edificio para “administrar” y para ello no aplicar el reglamento y cambiar la ley...

LEY 13512 de PROPIEDAD HORIZONTAL. RAZON DE SER DE EXISTENCIA.

LEYCOMPLEMENTARIA. LEGISLACION COMPARADA

EL PORQUE DE SU EXISTENCIA EN NUESTRO DERECHO POSITIVO.

El derecho de propiedad en nuestro Código Civil, se llama **DOMINIO art. 2506**. Tiene como atributo de ser exclusivo y perpetuo. **arts. 2508 y 2510**. Este derecho es el primer derecho real en jerarquía **art.2503 C.C**, es el más perfecto y protegido por el **C.C. art. 2511** y concordantes. y por la Constitución nacional **art.17** y tratados internacionales incorporados a la misma.

La propiedad del suelo, se extiende a toda su profundidad y espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares....el propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo....**art. 2518 C.C**.

Con el desplazamiento de las personas a los centros urbanos y la necesidad de vivir cerca de sus lugares de trabajo, y actividades culturales, se comienzan a construir edificios donde vivían diferentes familias, esos edificios pertenecían a un solo dueño, o a varios en condominio los que eran propietarios del suelo (1 o dos o tres), lo eran **de todo** el edificio, de todos los departamentos, de acuerdo a lo estipulado en el **art. 2518** del C.C. y **art. 2617**. Siendo ello así la única posibilidad que le quedaba a la gente que no era propietaria del terreno era "alquilar", (conventillos que eran inquilinatos...)

La ley de PROPIEDAD HORIZONTAL, 13512 del año 1948 firmada por PERÓN, actualmente en vigor, **art.1** permite y otorga el derecho a que, los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta puedan pertenecer a propietarios distintos. Estipula **dos condiciones** para ello "QUE SEAN INDEPENDIENTES Y QUE TENGAN SALIDA A LA VIA PUBLICA DIRECTAMENTE O POR UN PASAJE COMUN".

El **art. 2** Dice que cada propietario será **dueño exclusivo** de su piso o departamento y **copropietario** sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad y enumera lo que la ley considera común....El **art. 3** dice que el valor de su cuota en las partes comunes será en relación al valor de su departamento y que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso, y goce de su respectivo departamento, que si vende su departamento se entiende que vende su cuota en los bienes comunes.

Cuando se compra en propiedad un departamento, local, oficina o cochera en propiedad bajo el sistema de la ley 13512, se es copropietaria inmediatamente y simultáneamente del terreno donde está asentado el edificio y de las partes comunes del mismo.

El art. 5 establece que cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento....**Art. 8** Obligación de contribuir a los gastos de conservación y reparación de las partes comunes en relación a al valor de su piso o departamento...**Art. 9** Habla del reglamento de **copropiedad y administración**. Contiene la manifestación de la voluntad del dueño o dueños de someter el edificio al régimen de la propiedad horizontal, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble y no se puede transferir ningún derecho sobre las unidades funcionales o departamentos si no está previamente inscripto el mismo, art.2 del decreto reglamentario 18.734/49. en él constan la descripción del terreno con su nomenclatura catastral, están determinadas las partes comunes, las partes de propiedad exclusiva o Unidades Funcionales haciendo alusión al requisito de independencia funcional que establece la ley en el **art.1**), si es cochera debe servir para ello, si es una habitación familiar se supone que tiene agua corriente etc.) La proporción de los copropietarios para contribuir a las cargas comunes (expensas) y la forma de convocar a la reunión de copropietarios (asambleas), debe proveer a la designación de un representante y otros asuntos que mínimamente debe contener el reglamento, en b) c) y d) en fin regla convencionalmente las relaciones entre los propietarios en relación a la administración de la cosa común. Cuando se compra una UNIDAD FUNCIONAL el escribano deja constancia que se conoce y acepta el reglamento de Copropiedad y Administración que rige el inmueble, el mismo se puede modificar si lo desean los propietarios. La ley 13512 /1948 tiene 19 artículos...pero es muy clara y simple una joyita..., para los efectos de la misma deroga **los arts. 2617, 2685 in fine y 2693 del C.C**.

Yo solo le arreglaría el **art. 11 y el inc. a) del art. 9** es todo...ya que los administradores se han agarrado firmemente a las palabras representante legal, mandatario, administrador tergiversándolas en su espíritu y contexto haciendo en la práctica un coctel, debilitando la asamblea, despreciando el reglamento de copropiedad y administración con técnicas y artilugios...que no excluyen la agresividad, I que los hace

imponerse como presidente, secretarios , de las asambleas que deviniendo ellas un órgano hueco , convidados de piedra que solo reciben información del administrador.

Se desprende de la ley que el que compro un departamento, o una cochera o un local comercial o de oficina, en un edificio sometido a la ley 13512 es **propietario exclusivo** tiene el derecho **de dominio** sobre el mismo su derecho es oponible erga omnes, y puede administrarlo como considere conveniente a sus intereses. La ley emplea la palabra **propietaria y copropietaria en todos y cada uno de** los 19 artículos...

En consecuencia la ley de PROPIEDAD HORIZONTAL es **UN SISTEMA UN REGIMEN** que regula la situación que se plasma en un inmueble donde convergen dos derechos reales, 1) de **PROPIEDAD O DOMINIO** y 2) de **COPROPIEDAD o CONDOMINIO**.

La ley 13512, estipula que cuando se es propietario de un departamento sometido al régimen de la Propiedad Horizontal , se tienen dos derechos reales 1) de **PROPIEDAD O DOMINIO**, en las partes de propiedad exclusiva 2) de **COPROPIEDAD o CONDOMINIO** en las partes comunes, y un derecho personal **de contratar 1) el derecho de pactar libremente la administración de las partes comunes** el reglamento de copropiedad es un contrato (art. 9 ley 13512 y **art. 1197** del C.C. es ley para las partes) por el cual las partes reglan las diferentes cuestiones que les atañe como copropietarios y administradores de las cosas comunes, imponen las reglas para funcionamiento de la asamblea que es el órgano de formación de la voluntad del consorcio. La ley 13512 sólo da una orientación pero prima la libertad de los contratos...

El derecho de poder disponer de mi propiedad tiene como consecuencia que puedo y tengo derecho a administrarla, que si deseo tener **para ello un ejecutor** (ya que somos varios, se delega por cuestiones materiales físicas en una persona) que la ley **denomina administrador**, que sea un empleado en relación de dependencia y puedo, si deseo que sea un locador de servicios, puedo, si deseo darle el carácter de mandatario, también puedo...El reglamento de copropiedad puede reformarse...de acuerdo al dinamismo que caracteriza el sistema, ya que los titulares del dominio cambian y no serán siempre los mismos, tal como lo establece la ley en el art.9. Ello da la pauta que es un derecho personal donde los copropietarios son libres de contratar como les conviene la manera de administrar las partes comunes... ese es el espíritu y la letra de la ley 13512 en vigencia.(ver GABASpag. 33) en Derecho .Practico de propiedad Horizontal.Hammurabi ed. 2011.

Por ejemplo en el Reglamento de Copropiedad (contrato de adhesión) de mi departamento está establecido que para sesionar válidamente las asambleas extraordinarias deben tener un quórum determinado, (si no me interesa el tema a tratar, no voy para no dar quórum es una manera de expresar mi voluntad)y a la vez el respeto democrático , que una vez por año se debe hacer un presupuesto para el ejercicio futuro donde se aprueban las expensas ordinarias , que se debe aprobar en asamblea ordinaria para la cual no se necesita quórum pues puede sesionar en segunda convocatoria solo con los presentes...ya que es de suma importancia, que la administración de las cosas comunes que pertenecen a los propietarios no se paralice, que para las extraordinarias se necesita quórum...En el proyecto no hay diferencia **entre asamblea ordinaria y extraordinaria** ya que el quorum verdadera herramienta de manifestación de la voluntad de los propietarios.

Es inherente a nuestros derechos de copropietarios que decidamos como administrar la cosa común, teniendo como base los preceptos de la ley 13512.

Cada titular de dominio goza del derecho individual y subjetivo que le permite ejercer las acciones que derivan de **su derecho real de propiedad** regidas por el C.C. y las que derivan de la ley **Arts. 5, 6, 7 8y 10 y 15** y los las acciones que derivan del incumplimiento de los contratos, regidas por el C.C..La ley especifica que el representante legal lo es de los propietarios, es decir que si no cumple con el reglamento de propiedad o las decisiones de la asamblea tengo acciones legales para ir contra él. Lo mismo es aplicable al administrador que es el simple ejecutor de las decisiones de la asamblea y no un órgano de tomar decisiones en la administración de la cosa común, ya que es extraño a la junta de propietarios y es el objeto de la junta de copropietarios la administración de su propiedad.

Como corolario de la situación de convergencia de los dos derechos la ley impone la de atender **SOLO los gastos de conservación y reparación de mi propiedad exclusiva, art.5** y los gastos de conservación y mantenimiento de las partes comunes (son las expensas), a los cuales contribuyo en relación al porcentual

fijado en el reglamento de copropiedad relacionado directamente con el valor de mi departamento llamado en el título unidad funcional. **art.8.**

La ley de PERON 13.512 emplea la palabra propietario o propietarios titular de dominio, condóminos, refiriéndose al titular de los respectivos derechos, en todo y cada uno de los 19 arts. que la componen.

RAZON DE SER DE SU EXISTENCIA

En la ley 13512 de PROPIEDAD HORIZONTAL, **lo principal, el núcleo, la razón de ser la matriz es es la PROPIEDAD EXCLUSIVA** (el departamento, local, oficina, o cochera etc.) y lo accesorio por necesidad las parte comunes del edificio en acuerdo con los **arts. 2327 y 2328 del C.C.**, y doctrina nacional E. HIGHTON pags. 80, 81,141,142 y 143 y jurisprudencia citada en pag. 36 N° 3 de " Propiedad Horizontal y Pre Horizontalidad" 2da. edición renovada y ampliada Hammurabi, Jose luis DEPALMA editor2007 y doctrina citada, también Aida KEMELMAJER DE CARLUCCI, RESPONSABILIDAD CIVIL. RUBINZAL-CULZONI 2007 Daños en la propiedad Horizontal pag.s250. y jurisprudencia citada en 41.

La PROPIEDAD HORIZONTAL ha sido legislada con el fin que las ciudadanos puedan ser propietarios de sus vivienda, locales o cocheras y **no con el fin** de edificar y ser propietarios colectivos de los edificios que contienen las unidades funcionales.

Legislación Comparada

Así han regulado el sistema de P.H., los países vecinos Chile, Uruguay, y más alejados de América del Sur Colombia, Venezuela, del Caribe como Cuba, de Europa Francia y España

COLECTIVIZACION DE LAPROPIEDAD PRIVADA preexistente

Este extrañísimo **"DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL"** del Proyecto se analiza a luz de los **FUNDAMENTOS**, que son parte integrante del código proyectado, y donde hay que ir para interpretar los artículos, el Sr. Lorenzetti dice que es como sol que ilumina todo el articulado, vaya si los ilumina ¡!! Fulminó, quemó y desapreció a la propiedad privada, imponiendo la propiedad colectiva estipulando en **el punto VII, LIBRO CUARTO , Titulo VI Propiedad Horizontal** que dice:" La propiedad horizontal tiene carta de ciudadanía plasmada en la ley 13.512 desde 1948 pero, debido a la falta de modificación del Código, solo en la legislación especial. Ciertamente que todos los intentos de reforma lo proyectaron, por constituir una necesidad que estuviera regulado en el código Civil como derecho real que es."

LEY COMPLEMENTARIA y no especial

El proyecto legisla una realidad fáctica que ha sido regulada jurídicamente desde hace mas de 60 años...!!!, La relación de interferencia intersubjetiva que se ocasiona en los inmuebles donde hay diversos titulares de derechos de propiedad está regulada por la ley 13512 del año 1948, que no es legislación especial como lo dice la comisión en los fundamentos, sino que es **COMPLEMENTARIA del código civil** y tiene **la misma validez que cualquier artículo del código civil** por poseer la misma jerarquía el mismo rango material y formal.

La **ley COMPLEMENTARIA** es una ley de organización, son aquellas que adquieren un significado pleno cuando se las relaciona con otras normas a las cuales complementan. Estipulan las condiciones y determinan los medios para la eficacia de las primeras, por ello poseen un carácter instrumental, estableciendo la estructura y funcionamiento de órganos o la regulación de los procesos técnicos de identificación y aplicación de las normas

LA PROPIEDAD HORIZONTAL DOS (2) DERECHOS REALES y NO un (1) derecho real

Con el respeto que merece la investidura de los redactores tengo que responderles, pues así me lo indica mi conciencia, que: la propiedad horizontal no es un derecho real. En los arts. **2502 y 2503** del **C.C.** se enumeran los derechos reales que son un número clausus (cerrados) y el derecho real de propiedad horizontal **no figura**

La propiedad horizontal es 1) la afectación de un inmueble a un sistema. **Art.1 de la ley 13.512-**, donde convergen **2 derechos reales** el de **PROPIEDAD (2506 CC.)Y EL DE COPROPIEDAD (art..2673)**

Avance del derecho público sobre la propiedad privada. Colectivización de la misma.

En punto” VII) LIBRO CUARTO: Derechos reales Título I: Disposiciones generales” “ En cuanto a la enumeración de los derechos reales y a fin de estar a la altura de una realidad que hace hincapié en los **derechos colectivos y participados**, se adicionan la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie. Es cierto que por ley especial ya están regulados la propiedad horizontal, el tiempo compartido y la superficie forestal...”

Hay que saber que los derechos colectivos son los que corresponden a **BIENES COLECTIVOS**. Bienes cuyo uso o disfrute **no es exclusivo** de un solo sujeto, Instituto hasta hoy desconocido en el derecho privado o civil argentino.

Es claro también el lugar que ocupa en el sistema del proyecto de código, el derecho real (COLECTIVO) de propiedad horizontal, ocupa el cuarto lugar, y se sitúa después del de la propiedad comunitaria indígena. En la jerarquía de los derechos reales en el proyecto , siendo 1) la propiedad, o dominio 2) la copropiedad, o condominio 3) Propiedad Comunitaria Indígena 4) **propiedad horizontal está muy alejado del derecho de dominio y condominio** del que gozamos ahora.-

La tendencia es a considerar que lo colectivo es de interés público y su defensa debe ser canalizada por el estado.

Por ello la Comisión dice en los fundamentos que se confunden en el proyecto principios de derecho público ver :

1) En I) Aspectos valorativos: “Constitucionalización del derecho Privado” En este aspecto se innova profundamente...establece comunidad de principios entre el derecho público y el derecho privado, ampliamente reclamada por la mayoría de la doctrina jurídica argentina” Código de los derechos individuales y colectivos “En **su mayoría**, los códigos del derecho privado comparado regulan **solo los derechos individuales**. El Anteproyecto **da una importancia relevante a los derechos de incidencia colectiva**, ...”

2) En II) Método, 1.4 El Código y las normas. “Como consecuencia de la constitucionalización del derecho privado hay un importante contenido de normas de orden público en áreas relevantes“

3) En III) Título Preliminar. “ El ante proyecto le da una amplitud mayor, incluyendo reglas para el ejercicio de los derechos...y ...naciones generales sobre los bienes individuales y colectivos, que le dan al Código un sentido general en materia valorativa---“ 3. El Título preliminar como núcleo de significaciones. “...Los derechos y los bienes...”,

4) En 7.2 Método “ Este Anteproyecto propone mantener la clasificación existente en materia de derechos reales, que es tradicional, consolidada, y que se basa en derechos individuales de las personas sobre bienes (susceptibles de apreciación económica), y al mismo tiempo, contemplar otros aspectos que ya están en la práctica social y en el sistema jurídico: a) Derechos de propiedad comunitaria de los pueblos originarios) b) derechos sobre el cuerpo humano y sus partes. c) **derechos de incidencia colectiva**. La regulación de estos aspectos plantea, a su vez, cuestiones complejas relativas a su tratamiento.”

5) En 7.4. Derechos “En relación a los temas que venimos considerando, conviene examinar el distingo entre **derechos individuales y derechos colectivos** “ ...Derechos de incidencia colectiva sobre bienes colectivos: se refiere a aquellos que indivisibles y de uso común, sobre los cuales no hay derechos subjetivos en sentido estricto. Estos bienes no pertenecen a la esfera individual sino social y no son divisibles en modo alguno Esta clasificación tiene un impacto decisivo en las normas referidas al patrimonio, contratos y responsabilidad civil”

6) En Título II: “Persona jurídica” capítulo 1. Parte general. Es curioso que el legislador imponga la categoría de PERSONA JURIDICA al consorcio sin que los propietarios lo hayan solicitado yo no firme un estatuto donde pido al estado me de la categoría de PERSONA JURIDICA.

Que no se determine **su objeto** siendo ello obligatorio a la luz del propio **proyecto art. 156 y del código civil actual**, toda persona jurídica **debe tener patrimonio la ley no lo dice**. Es de creer que el patrimonio de la persona jurídica consorcio, es el edificio ¿?, y que la Persona Jurídica CONSORCIO es una institución que cumple un objetivo social, cuyo fin es el bien común. ¿?

Sabido es que la PERSONA JURIDICA es diferente de la de los individuos que la integra, que los integrantes deben aportar un capital para el patrimonio de la de la misma ...considero esto un avasallamiento y despojo..

Ello lo ha entendido MUY BIEN el sr. Victor Santa Maria Secretario del sindicato SUTERH, que en una entrevista explica “ **Hay una diferencia legal entre la figura del consocio y la de los propietarios.**”, (diario La Nación del 1 de febrero del 2009) Este Sr. tiene la bola de cristal y facultad para ver el futuro increíble no?... pues es lo que hoy nos presenta el proyecto...” y agrega “Yo no tengo la culpa de que los propietarios no se organicen por ellos mismos”, Ser. Legisladores, la PROPIEDAD no se defiende ello sería una carga inconstitucional, la propiedad simplemente SE RESPETA...para ello tenemos las leyes de la República y la Constitución...!!!

Esta imposición es lesiva del derecho de propiedad que hemos adquirido, pues a tenor de la ley 13512 el consorcio **es una simple asociación art.9e inc. c)**, cuyo objetivo **es la conservación del edificio y administración de la cosa común**, que pertenece en copropiedad a los titulares del dominio de las Unidades Funcionales y **no a la persona jurídica consorcio**.

El legislador no puede despojarnos de un derecho de propiedad legalmente adquirido sin lesionarnos y lesionar la constitución que es el marco legal que debe respetar, no le es permitido en nuestro estado de derecho innovar sin límite, los ciudadanos tenemos garantías constitucionales, que son nuestras murallas...El consorcio no tiene patrimonio, no es una institución que tiene por objeto un interés público o social o el bien común sino **es un sujeto de derecho privado una simple asociación del art. 46del C.C.**, que tiene como objeto : **la Administración y Conservación DE LA COSA COMUN...art.9 el consorcio en la ley 13512 actual**. El régimen legal de ellas está preceptuado en el Art. 46 del Código Civil: "Las asociaciones que no tienen existencia legal como personas jurídicas, serán consideradas como simples asociaciones ...según el fin...son sujetos de derecho .."

El hecho de convertir a la junta de propietarios en una PERSONA JURIDICA, va en el sentido de todo el articulado del proyecto despojar a los propietarios y proteger “jerarquizar” y dar poder al administrador (que debe ser solamente y nada más, que simple ejecutor de las decisiones del consorcio, el mismo es un técnico un apéndice, que nada tiene que ver con la administración de nuestros bienes), el **art. 1763** del Proyecto, establece que la Persona Jurídica misma responde por los daños que causen quienes los dirigen o administran en ejercicio o en ocasión de sus funciones.

7) En el Título III: Bienes. capítulo 1. Los bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva “De ahí que el primer Capítulo se dedica a los bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva, aspecto que constituye una ampliación novedosa.” La Sección 3ª. Trata de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva donde se innova en gran medida respecto de proyectos anteriores y de otros códigos.. En tanto, conforme al Título Preliminar, se reconocen derechos individuales que recaen sobre bienes que integran el patrimonio y **derechos de incidencia colectiva que son indivisibles y de uso común.**”.

8) En VII) LIBRO CUARTO: **Derechos reales, Título I “Disposiciones generales”** En cuanto a la enumeración de los derechos reales y a fin de estar a la altura de una realidad que hace hincapié en los **derechos colectivos y participados**, se adicionan la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie. Es cierto que por ley especial ya están regulados la propiedad horizontal, el tiempo compartido y la superficie forestal, pero su incorporación al Código con mayor completitud era una necesidad”.

Articulado del Proyecto

9) Artículo 14 En El Título Preliminar del Anteproyecto: “En este Código se reconocen: a) derechos individuales, b) derechos de incidencia colectiva.

10) Artículo 240 del proyecto, El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las secciones anteriores debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. **Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público...**

COLECTIVIZACION DE LA PROPIEDAD PRIVADA

En esa inteligencia el **art. 2037** del proyecto , que da el concepto del derecho real de propiedad horizontal, estipula que el derecho real de P.H. se ejerce sobre un inmueble propio (que no quiere decir propiedad exclusiva, ni propiedad privada, hace referencia a todo el edificio, el objeto del derecho real de P.H no es el departamento local, oficina o cochera sino todo el edificio), que otorga las facultades de uso, goce y disposición y que se ejerce sobre partes privativas y partes comunes del edificio...que las partes del inmueble y facultades sobre ellas conforman un todo no escindible.

No dice que se tiene la propiedad exclusiva de su piso o departamento , y agrega“ Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen**Conforman un todo no escindible**”, de acuerdo a lo estipulado en los **FUNDAMENTOS en) En 7.4.** Derechos “... conviene examinar el distingo entre derechos individuales y derechos colectivos” “...**Derechos de incidencia colectiva sobre bienes colectivos:** se refiere a aquellos **que indivisibles y de uso común**, sobre los cuales no hay derechos subjetivos en sentido estricto. **Estos bienes no pertenecen a la esfera individual sino social y no son divisibles en modo alguno** “ y En **VII) LIBRO CUARTO: Derechos reales, Título I “Disposiciones generales”** En cuanto a la enumeración de los derechos reales y a fin de estar a la altura de una realidad que hace hincapié en los derechos colectivos y participados, se adicionan la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie.... “

Art.2037 del proyecto, Según este art. **el derecho de propiedad horizontal se ejerce sobre todo un inmueble.(el edificio entero, el terreno y el volumen de la unidad funcional actual) el objeto del mismo es todo el edificio.**

El derecho real de P.H. otorga uso, goce y disposición sobre un cubo de aire, un volumen (partes privativas) , y partes comunes pero no me otorga el derecho de **dominio o propiedad sobre ninguna parte del edificio** como tampoco **el de copropiedad**, derogando el proyecto la ley 13512 produce **una confiscación inconstitucional a nuestros derechos de propiedad y copropiedad que son inviolables y garantizados por la C.N.**

El derecho real de P.H. que me otorga el proyecto me manda **de manera imperativa** (atento a que las normas o leyes que regulan los derechos reales son de orden público es decir las personas cumplirlas imperativamente y no las pueden derogar) **como debo administrar mi propiedad**, vulnerando la libre disposición y administración de mi propiedad e imponiéndome cargas, para ello procedió primero a despojarme confiscatoriamente de la propiedad exclusiva de mi departamento , y partes comunes del edificio , legislando como si existirá un vacío legal, me impone hasta la **logística de cómo debe desarrollarse la asamblea**...que no haya quórum...y imponiendo al administrador que redacte el orden del día y el acta de asamblea!!! Lo menos que se puede decir es que es un atropello brutal...!!! De parte de quienes se suponen deben respetar más que el resto de la ciudadanía la Constitución Nacional de la cual son los guardianes.

El art. 2038 del proyecto Impone el “**REGLAMENTO DE PROPIEDAD y ADMINISTRACION**”,

Actualmente existe el denominado **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION**”, ya que el mismo debe proveer a la manera que los propietarios entienden que deben administrar la cosa común de las cuales son copropietarios. Se diferencia bien en él actualmente , la propiedad exclusiva que recae sobre el departamento, local, oficina o cochera que en adelante llamare Unidad Funcional., en el sistema **13512**, existe la convergencia, como se explico ut supra **dos derechos reales** el de propiedad privada exclusiva, llamada en el reglamento Unidades Funcionales y el de copropiedad en las partes comunes del edificio, el reglamento de copropiedad regula las cuestiones atinentes a la administración de la cosa común.

Se tienen dos títulos de propiedad una escritura Pública traslativa de dominio correspondiente a la U.F. y otra correspondiente al reglamento de copropiedad que es como el acta de nacimiento el documento de identidad del edificio ambas registradas y publicadas en el registro de la propiedad inmueble. (Nuestros hogares no han sido construidos en una TOMA), han sido adquiridos con justo título y legalmente.

En el proyecto **se es propietario de un edificio colectivo, o propietario colectivo de un edificio**, a tenor del **art. 2037** del proyecto las partes del edificio así como las facultades que sobre ellas se tienen **conforman un todo no escindible**. En definitiva, el proyecto no habla más de reglamento **de copropiedad** y administración porque en el mismo no existe más la división entre **propiedad exclusiva y copropiedad**, que son inseparables pero distintos derechos reales en el sistema actual, por ello el proyecto denomina al Reglamento de PROPIEDAD en el “La propiedad horizontal... **conforman un todo no escindible” art.2037y art. 2056**, se tiene un **derecho de propiedad colectivo** que no tiene nada que ver con el que gozamos actualmente de **propiedad privada, que se ejerce de manera individual y es exclusivo** esto no es menor en cuanto a la posibilidad de interponer acciones ya que a cada todo de derecho corresponde una acción...!!!Y sobre el pago de expensas ya que debo pagar las reparaciones **de todo el edificio incluidas las cañerías internas de distribución que sirven solo a distribuir y evacuar los fluidos de los otros cubos de aire ... Estaremos todos juntos y revueltos con un administrador ..a la cabeza de LA PERSONA JURIDICA**

En el proyecto **se es propietario de un edificio colectivo, o propietario colectivo de un edificio**, a tenor del **art. 2037** del proyecto las partes del edificio así como las facultades que sobre ellas se tienen **conforman un todo no escindible**. En definitiva, el proyecto no habla más de reglamento **de copropiedad** y administración porque en el mismo no existe más la división entre **propiedad exclusiva y copropiedad**, que son inseparables pero distintos derechos reales en el sistema actual ... en cambio en el proyecto “La propiedad horizontal... **conforman un todo no escindible” art.2037y art. 2056**, se tiene un **derecho de propiedad colectivo** que no tiene nada que ver con el que gozamos actualmente de **propiedad privada, que se ejerce de manera individual y es exclusivo** esto no es menor en cuanto a la posibilidad de interponer acciones ya que a cada todo de derecho corresponde una acción...!!!Y sobre el pago de expensas ya que debo pagar las reparaciones **de todo el edificio incluidas las cañerías internas de distribución que sirven solo a los otros cubos de aire de los vecinos de edificio...**

El art. 2039 del proyecto establece que la UNIDAD FUNCIONAL comprende los espacios que tengan independencia funcional (cubo de aire) y comunicación con la vía pública **y o más** la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común...y las unidades complementarias. El proyecto **Junta las partes privativas y las partes comunes en lo que denomina UNIDAD FUNCIONAL.**

Actualmente, en la ley 13512, la UNIDAD FUNCIONAL es objeto **de dominio exclusivo**, arts. 1, 2 y 3 último párrafo **y solo comprende los sectores de propiedad exclusiva del edificio**, es decir las unidades independientes y con salida a la vía pública, que pueden o no tener unidades complementarias.

Art.2039. Coherente con la definición del derecho real de propiedad horizontal que considera al edificio un todo indivisible y lo tiene por objeto, considera que la **UNIDAD FUNCIONAL**, comprende el cubo de aire (art. 2043 del proyecto) que es el espacio susceptible de aprovechamiento por su naturaleza o destino y mas la parte indivisa del terreno de las cosas y partes comunes del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, el derecho real de P.H. creado por el proyecto **elimina el derecho real de propiedad privada, individual y exclusiva sobre el departamento (UNIDAD FUNCIONAL) y el derecho de copropiedad** sobre las partes comunes y el terreno, esos dos derechos reales, **se subsumen a uno solo denominado DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, pero sería un derecho colectivo pues el **objeto** sobre el que recae el derecho es colectivo. En mi opinión, el dibujo esbozado en el proyecto **es la antítesis misma** de lo que se conoce como derecho real que es la inmediatez entre la cosa y el sujeto, sin tener que pasar por este cúmulo de relaciones con el administrador, la asamblea, la PERSONA JURIDICA **y solo se puede entender** mirando a quienes se beneficia con esta confiscación pero **no tiene explicación jurídica alguna.**

Sería más acertado denominarlo en el supuesto caso de su viabilidad en nuestra legislación **no** derecho real de P.H, **sino** **EL REAL DERECHO DE LOS ADMINISTRADORES Y PORTEROS.**

El derecho no es una ciencia exacta es cierto, pero si tiene su técnica. El derecho tiene su técnica, y en esta creación fantasiosa no se ha respetado la técnica jurídica.

Actualmente, con la ley 13512 se tiene **el derecho de propiedad exclusiva** sobre el UNIDAD FUNCIONAL (que puede ser un departamento, local, oficina, cochera) **el objeto del derecho real de propiedad es la U.F. que es lo principal** y se tiene accesoriamente **el derecho de copropiedad** del terreno donde está construido el edificio y las partes del edificio de uso común indispensable para mantener su seguridad siendo las mismas **el objeto del derecho real de copropiedad**. Si transfiero por cualquier titulo la U.F. también transfiero los derechos reales sobre las partes comunes. Pero no están escritas que todas las partes del edificio tanto las de propiedad exclusiva, como las comunes conforman **un TODO no escindible y que tenga un solo derecho real.**

Art.2040 del proyecto: Lo que interesa esta en el medio del texto, el anteproyecto, parte del anclaje que TODO ES COMUN (y que el edificio entero es **un bien colectivo** "...Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado, **se consideran comunes.**" Conviene recordar que el carácter de propia lo es con relación a la unidad funcional y no hace alusión al derecho de propiedad exclusivo que nosotros tenemos actualmente por haberlos adquirido legalmente.

Actualmente, la ley 13512 **está anclada en la propiedad privada exclusiva**, absoluta y perpetua del departamento o local o unidad funcional, **la propiedad privada y exclusiva es el núcleo, la matriz, la razón de ser**, del sistema regulado por la ley de 13512 de PERON. Los requisitos **para someterlos al régimen es que los departamentos** 1) sean independientes, (que sean UNIDADES FUNCIONALES) y que 2) tengan salida a la vía pública,

Art.2041 del proyecto. En f) estipula que todas las cañerías son comunes...

Actualmente, en el régimen de la ley 13512, Las cañerías de distribución que sirven a un departamento **son propiedad exclusiva del titular del dominio de la U.F.**, ya que las cañerías hacen a la funcionalidad del mismo. En ese sentido Aida KEMELMAJER DE CARLUCCI en RESPONSABILIDAD CIVIL , Rubinzal Culzoni edi.2007 pag.250 y 259. E. HIGHTON pags. 80,81, y jurisprudencia citada en pags. 92 y 93 N°8 deCNCiv., Sala A, 14/9/90, LL,1991-B-225,DJ; 1991-1-946)

Art. 2043 del proyecto: Manda que **es propio a la unidad funcional** (no dice propiedad exclusiva del titular del derecho de P.H)" El CUBO DE AIRE" o sea lo que este comprendido en EL VOLUMEN..."también son previstas como propias las cosas y partes que susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad y administración, puede ser que prevea que la bañadera, el lavado los sanitarios sean propios la U. **sino serán comunes y a pagar las reparaciones o cambios de las bañeras, lavabos y retretes de los vecinos pues en su calidad de accesorias hacen parte del inmueble** sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada."obsérvese que no dice que no dice propiedad exclusiva **sino "propias" a la unidad funcional.**(queda la duda de saber si los artefactos sanitarios adheridos al suelo y que están dentro del cubo de aire son propios a la unidad funcional... Evidentemente el legislador del proyecto olvido que la propiedad de la que gozamos actualmente es **PERPETUA.**

La corporación de administradores y asociaciones o fundaciones afines impuso por la mala praxis que las cañerías eran comunes...ahora este proyecto lo pone claro y trasladan la duda sobre los sanitarios...!!!

Que se debe entender por convivencia ordenada ¿?? se está legislando en ese artículo sobre derechos patrimoniales y no sobre la moral y buenas costumbres...!!!

Art.2044 del proyecto, estipula que: " **El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio.** Tiene su domicilio en el inmueble. Sus **órganos** son la asamblea, **el consejo de propietarios y el administrador.**"

Conviene recordar, que la Unidad Funcional del proyecto (art. 2039) , **no es la U.F. actual**, (que es **solo el objeto de propiedad exclusiva**)sino que en el proyecto U.F son los espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino y que comprende además el terreno donde está construido el edificio así como las partes de uso común o indispensables para mantener su seguridad, se mezcla la partes de uso común y las partes de aprovechamiento independiente, de acuerdo a la letra del proyecto la unidad funcional **no es susceptible de propiedad exclusiva** ,ello evidencia claramente la característica colectiva del inmueble.) .El proyecto, no define el objeto de la persona jurídica, siendo que ello es obligatorio a la luz del **proyecto mismo art. 156 y del actual código civil, y** en todas las legislación comparada **se le da un objeto** a la junta de propietarios sino para que se reúnen? Para tomar mate? se ensayan en formulas que se circunscriben el objeto, lo determinan y limitan **a la conservación del inmueble y la administración de las partes comunes.** El proyecto, no lo dice por diversas razones, 1)no hay más, partes comunes en relación a las de propiedad exclusiva en el proyecto todo el edificio es común, es el derecho real colectivo de propiedad horizontal .En el proyecto todos los propietarios del derecho real colectivo de propiedad horizontal, 2)dan a luz un **ENTE** a quien el legislador bautiza **imponiéndole la categoría de Persona Jurídica...**(**que pone en un cono de sombra a la ya deslucida y pálida junta de propietarios...que ahora a la sombra de la PERSONA JURIDICA -CONSORCIO seria simplemente una junta de vecinos...!!!!**) sabido es que cuando el estado otorga esa calidad lo hace en razón del interés público , al servicio de la colectividad ...o al servicio de la bienestar de la comunidad... El estado no puede avanzar así atropelladamente sobre nuestra propiedad privada.

El legislador del proyecto no define tampoco el objeto de la persona jurídica, para que limitar!!!...hay que ver grande...dejar las puertas grandes abiertas ...!!! Llámese botón **antipático**, perdón **anti pánico** , **desfibrilador ... bañero en la piscina...o cuanta fantasía mas se le ocurra al Sr, Santa María** con los funcionarios de turno..**La persona jurídica CONSORCIO** institución al avocada al bien colectivo de la manera más amplia.... aceptaría las propuestas ya que esa persona jurídica CONSORCIO tiene un representante legal , que es el maestro de ceremonia de las asambleas EXPRES, (es lo que se enseña ahora en los **antros**, perdón **claustros** donde se capacita para **domesticar**...perdón **administrar**, CONSORCIOS que debe ponerse la hora de comienzo y fin en la convocación de la asamblea, ya se estaba enseñando en esos **antros** perdón **claustros** del saber , **que todas las cañerías del edificio era comunes...!!!!**

A quien se le ocurriría en un estado de derecho, y en donde como en el nuestro la propiedad privada tiene existencia legal y además está protegida por la Constitución Nacional **darle ordenes** al empleado que trabaja en mi casa y a quien yo le pago el salario?.Adjunto recorte de diario con el soporte de la noticia ...del día....donde el ministro de seguridad con el Sr. Santa Maria anuncian que los porteros deben vigilar ya que son los que más conocen el barrio y la cuadra...No queda dudas que el proyecto inconstitucionalmente convierten mi propiedad, en una asociación de interés para la comunidad...!!! El secretario de Seguridad nacional, Sergio Berni, anunció un plan de prevención de delitos, que consiste en la distribución de teléfonos celulares con botones antipánico conectados directamente con las comisarías de la Policía Federal para dar aviso en caso de movimientos sospechosos. El gobierno nacional anunció hoy la implementación de un plan de prevención de delitos en los edificios de la ciudad de Buenos Aires, en el que tomarán parte los encargados de los inmuebles de propiedad horizontal.El programa fue anunciado por el secretario de Seguridad nacional, Sergio Berni, y del secretario general del Sindicato Unico de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (SUTERH), Víctor Santamaría, en el Salón Alfredo Bravo del Ministerio de Educación de la Nación.El "Plan Alerta y Seguridad en Edificios" contempla la participación ciudadana para la prevención del delito e integra dispositivos de comunicaciones para la alerta temprana de las fuerzas de seguridad. La iniciativa fue diseñada por la Subsecretaría de Participación Ciudadana, la Dirección Nacional de Prevención del Delito y la Violencia del Ministerio de Seguridad.El gobierno nacional distribuirá a los encargados de edificios teléfonos celulares con botones antipánico conectados directamente con las comisarías de la Policía Federal para dar aviso en caso de delitos."Los encargados de edificios son quienes mejor conocen la cuadra, el barrio y por ello necesitamos que asuman el compromiso de participar para prevenir el delito", comentó Berni.El programa, destacó un comunicado de prensa, se lanzará en forma de "prueba piloto" durante un año en dos mil edificios de la ciudad de Buenos

Actualmente la junta de propietarios al amparo de la ley 13512, tiene como **única función u objeto conservar el inmueble y administrar las partes comunes**.

El art. 2044 del proyecto encierra su propia contradicción poniendo al administrador como órgano del consorcio. Primero define consorcio como el conjunto de propietarios de las unidades funcionales. Definiendo lo que se entiende por un órgano en un ser vivo: es una parte del mismo que tiene una función diferenciada...o en un sistema como el estado uno de los órganos que lo componen el administrador no es propietario entonces por lógica no puede ser órgano del consorcio. El Sr. Alberto A. Gabas en su libro DERECHO PRACTICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL .Hammurabi , 2ª. Edición 2011, dice que **el único órgano del consorcio es la ASAMBLEA** capítulo 1, Pag.31 y 32.

De todas maneras se trata de categorías didácticas, el administrador en todas las legislaciones es quien ejecuta las decisiones del consorcio, es un técnico , (un apéndice de la asamblea en todo caso de la junta de propietarios o SYDICAT en la ley francesa Ley Nª 65-557 del 10-07-1965 fijando el status de los inmuebles edificados, es decir ejecuta las decisiones del CONSORCIO que se manifiesta por su órgano de decisión donde se plasma su voluntad que es la ASAMBLEA. Se le dice administrador porque **es quien ejecuta las tareas de administración previamente** decididas en la deliberación asamblearia, encomendadas por el conjunto de propietarios. De allí la dirección del proyecto a debilitar la asamblea y JERARQUIZAR la función del administrador...que en realidad en la ley actual no es más que el mero ejecutor quien administra su propiedad común son los PROPIETARIOS, quien diga otra cosa fomenta la mala praxis y las conductas antijurídicas.

Se debe ser cauteloso estoy hablando en términos coloquiales y no se trataría de insinuar que se ponga esa palabra en la ley ...ya que estos srs administradores se impondrían como ORGANOS EJECUTIVOS...DEL CONSORCIO.

El proyecto aprovecha de la Incrustación del administrador en la junta de propietarios y con la categoría de órgano del consorcio para darle soporte a la PERSONA JURIDICA , que crea el estado o el legislador...con el fin que la misma tenga un objeto conveniente al pueblo o la sociedad toda o el interés común...No se puede hacer ello sin vulnerar en lo más profundo nuestros deseos, nuestra voluntad y en última instancia nuestra propiedad privada , todos derechos amparados por la constitución nacional.

Toda la legislación comparada de los países de nuestra América del Sur y los de Europa de tradición romanística han establecido el sistema de propiedad en los edificios, en el modelo de la ley 13512 ya sea porque nosotros los tuvimos como ejemplo o a la inversa , dividiendo el edificio en partes de **Propiedad Exclusiva** y partes en **Copropiedad** que también es **exclusiva y privada** (primeros derechos reales en la jerarquía de todos los códigos), y con un reglamento de copropiedad para convenir libremente la administración de las partes comunes .

Esta libertad entre las otras que nombre anteriormente , se encuentra también gravemente lesionada ya que la ley impone al administrador como secretario de actas de **la asamblea**, función de la más grande importancia en órgano vital de la junta de propietarios **la asamblea** , donde se construye , manifestación de su voluntad .

El administrador en todas las legislaciones que tienen este sistema de la actual ley 13512 es quien **ejecuta o hace ejecutar las decisiones de la asamblea** y **nada tiene que hacer su presencia en la reunión de copropietarios** (asamblea) que deciden sobre los asuntos de interés común , conservación y administración de la cosas comunes que hacen el objeto del consorcio .

Quien administra como lo especifican **la mayoría de la legislación comparada es LA ASAMBLEA...el administrador ejecuta** lo que le manda la asamblea y debe cumplir lo establecido en el reglamento de copropiedad ese es el sentido y la función lógica que tiene el denominado administrador, debe pagar los impuestos, los seguros , lo que sea una rutina lo que implique hacer un trabajo simplemente administrativo, pagar el sueldo, hacer el presupuesto anual de expensas, pero **de ninguna manera** atribuirse **NI LA LEY debe darle el derecho** de hacer trabajos de plomería, albañilería, o pegar cartelitos haciéndonos acordar a los propietarios que debemos cerrar con llave la puerta.... NO ES CONCEBIBLE ello, en una propiedad a la cual **el mismo es ajeno pues no es propietario no es el representante del Banco Acreedor Hipotecario al menos en los edificio de más de treinta años como en el que yo habito que son mayoría en el sector**.

Solo en el caso de urgencia puede tener la iniciativa de hacer el trabajo imprescindible de plomería u otro en los límites **de evitar un mal mayor**, ese es el espíritu de la ley 13512 que los administradores han tratado de derribar, embestir ...y de tergiversar... en varios intentos frustrados de hacer una reforma a la ley 13512 en el sentido que ha sido presentado en el proyecto... se han presentado numerosos otros proyectos ...en la exposición de motivos de uno de ellos han escrito entre otras mentiras que la reforma era **para jerarquizar la función de administrador ...simplificación del quórum y mayorías en las asambleas , ellos saben que están actuando fuera de la ley y han tratado por todos los medios de legalizar la mala praxis...**se dice también en una memoria de gestión de un proyecto que la ley 13512 ...es considerada joya jurídica de nuestro ordenamiento , que merece su actualización respetando su estructura básica...(que deshonestidad intelectual...) para ser políticamente correcta...no se puede decir ello cuando se cambian dos derechos reales de los mas jerarquizados por un desteñido derecho de rel de P.H. y se suprime la libertad de administrar libremente su propiedad ...!!!

Creo en la república y en nuestros representantes y tengo la fuerte esperanza que este proyecto **será el último intento de avasallamiento** debe **rechazarse este derecho real de propiedad horizontal**, debe **continuar en vigencia la ley 13512**. NO vendamos las joyas... cuidémoslas y lustrémoslas para que luzcan mas esplendorosas, **nos las merecemos...!!!**

Si la misma debiera ser reformada el péndulo tiene que volver...y lo que debe hacerse es **jerarquizar la asamblea de propietarios**. Excluyendo de la misma el administrador, que es un empleado en relación de dependencia, un mandatario o un locador de servicios según lo decida la voluntad de los propietarios reunidos en asamblea.

Art.2045 proyecto OBLIGACIONES: Como todo es común deberé abrir las puertas del cubo de aires que uso y goce y que eventualmente podre vender...cuantas veces así me lo imponga el administrador. Conservar en buen estado la unidad funcional...que significa que debo tener la casa ordenada....las camas hechas y todo bien pintado...? Ya que las cañerías de mi departamento perdón del cubo de aire que uso y ya no me pertenecen pues son comunes, pues viviré, de sancionarse el proyecto en un inmueble de propiedad colectiva denominado derecho real de PROPIEDAD HORIZONTAL a la sombra de un ente PERSONA JURIDICA, asociación de interés público, social o colectivocon objeto amplio por no estar determinado en el proyecto...

Actualmente con la ley de PERON, hago parte de la junta de propietarios y nos ocupamos discretamente de nuestra propiedad privada, mantenerla, conservarla yo personalmente siento que debo seguir dentro de este marco legal que elegí, en este mi país que me protege y **que considero mi lugar en el mundo**. No estoy contra lo social pero en este caso prefiero elegir yo mis obras de beneficencia, colaborar con el estado dando de mi tiempo o savoir faire ... pero considero que la solidaridad no se impone y menos destruyendo voluntades y libertades legal y legítimamente adquiridas.

Art. 2045 proyecto...debo pagar aparte de las expensas las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador **porque?** Ha olvide que en el objeto no determinado de la PERSONA JURIDICA, CONSORCIO hay un interés público, social , colectivo o de institución beneficencia... el proyecto no lo dice...deja la puerta grande abierta... ..

Que el administrador (empleado, locador de sevisico , mandatario según lo decidan los propietarios y no el estado)pague sus obligaciones, yo solo estaré obligada en la proporción que me corresponda a pagar sus honorarios o su salario, acaso yo le pago al medico la obligación que el mismo tiene con la matrícula des su colegio por ejemplo..Porque tendría que imponerme el proyecto de pagar las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles en mi propiedad y para las vías evacuación alternativas...? Ello, sería algo que debe resolver , la reunión de propietarios en el seno de la Asamblea su órgano de voluntad pero es cierto que ahora hay una PERSONA JURIDICA diferente a los propietarios....

Art. 2058 Facultades de la asamblea. Establece que está facultada para resolver las cuestiones que le atribuye la ley.(he buscado en el proyecto y no le atribuye ninguna ¡!!!) y luego en forma remanente dice ... **las que no sean facultades del administrador!!!.En toda la legislación comparada se estipula claramente que la asamblea es el órgano de decisión y formación de la voluntad del consorcio para administrar y conservar la cosa común** y que la integran el conjunto de propietarios Ejemplo: "las decisiones del

consorcio son tomadas por la asamblea. La ejecución es confiada al administrador, eventualmente bajo control del consejo de administración” **en el art.17 de la ley francesa.**

Es notable , **el desprecio** o menos precio que tiene el legislador del proyecto por los derechos que emanan del titular del dominio actual quitándole todo formalismo **a la asamblea** , pues el estipula que se puede obtener la adhesión fuera del seno de la misma , siendo que a misma es autora de un acto jurídico de la más alta importancia donde se plasma a través de los votos y el acta **las decisiones** tomadas por el conjunto de propietarios para la administración de la cosa común...

El proyecto permite, como lo hacen en la práctica que el administrador que es secretario y maestro de ceremonia de la asamblea vaya a ver al propietario en su cocina o donde sea fuera de la reunión asamblearia y a espaldas de los otros propietarios y le pida la firma...como sabremos que es la firma que corresponde...? Ha olvidaba que el proyecto le da al administrador el derecho-obligación de cotejar los poderes con el libro de firmas...el administrador **no los propietarios**...ha olvidado todo el tiempo que el proyecto anula la propiedad privada...

Porque no sería mi libertad no ir a la asamblea si no deseo dar quórum si el tema no me interesa?? Porque el proyecto tiene que presumir sobre mi conducta? Es suficiente para la marcha del consorcio como actualmente permitir que **no se exija quórum para las asambleas ordinarias**...que son las que deben aprobar el presupuesto anual ya que ello es necesario (hoy los administradores no lo hacen).

Este esperpento de derecho real colectivo de propiedad aniquila realmente el deseo, la libertad de la persona humana de disponer de propiedad.Me parece lógico que si soy propietario y puedo disponer en el sentido jurídico de mi propiedad , que es lo más, pueda administrar la misma que es lo menos jurídicamente no se necesita haber estudiado derecho para comprenderlo..

Mientras que todas las legislaciones de los países vecinos hacen hincapié en bien definir , el consorcio con su objeto, que es la administración de las partes comunes ,la asamblea como órgano de voluntad del mismo, este derecho colectivo de propiedad horizontal deja empalidecer hasta tornar virtual la figura del propietario del derecho real de P.H., y se traslada el poder de decisión de todo lo concerniente a la administración del edificio , a un extraño al derecho de propiedad , **injertado artificialmente** en el derecho real de P.H , como órgano ...**el administrador**. Creo en la República y espero que este injerto sea rechazado...el péndulo ha ido demasiado lejos...es hora que vuelva...que el equilibrio se restablezca.

La legislación francesa acota claramente la las obligaciones del administrador **art.18 de la ley Asegurar la ejecución** de las disposiciones del reglamento de copropiedad y las deliberaciones de la asamblea....

El art-2060 estipula que las decisiones se tomaran por mayoría absoluta...y si no lo desean así los propietarios? Se le quita **el formalismo a la asamblea** siendo que sus decisiones son acto jurídico supremo del consorcio ya que se puede adherir a las decisiones fuera de la reunión de propietarios...

Lo obligan a manifestar su voluntad creando una presunción de consentimiento si no se opone en 15 días... no es mejor el sistema de quórum que rige en todos los órganos democráticos...es TODAS las ASAMBLEAS...? Y Uds. Los saben muy bien por ser miembros de la ASAMBLEA NACIONAL...

Para interponer una acción judicial por impugnación de asamblea se estable una prescripción de **30días** tratándose de un derecho patrimonial me parece corta, cortiiiiisima por no decir imposible de ejercer la acción, es inimaginable... es la más corta que nunca vi...siendo abogada yo misma, me es difícil pensar que ello pueda ser posible mas que un derecho sería una negación del mismo lleva tiempo interponer una acción judicial que merece estudio , preparación y conocimientos, si la persona no es un profesional del derecho? Debe recurrir a un abogado. En realidad abría que ver de hacer que la justicia que se expida mas rápidamente... y no cerrar el acceso a la misma a los ciudadanos y castigarlos por ser propietarios ya que un juicio por impugnación es un juicio ordinario y lleva mucho mucho más tiempo que 30días...que se le impone al propietario!!! El proyecto muestra su constante voluntad de debilitar la asamblea, los miembros que la componen y la propiedad privada transformándola en una PERSONA JURICA (es distinta de los miembros que la componen) de interés público que persigue un bien común...!!!

Lo menos que puede inspirar este derecho real es miedo lo siento represor...!! ojala que yo le caiga bien al administrador...!!! Ese es el verdadero pensamiento individualista tratar de salvarse de pasarla lo mejor posible....pienso que el valor social es justamente que cumplamos las leyes... si cada uno la cumple viviremos ordenadamente...sin necesidad de artilugios...

Se elabora una estructura jurídica de **ORDEN PUBLICO** (ius cogens, de normas imperativas e inderogables por los particulares) donde el titular del dominio actual y la asamblea están aprisionados sojuzgado por el administrador y la PERSONA JURIDICA CONSORCIO, y el proyecto de ley.

La persona jurídica que CONSORCIO...que sin patrimonio ...o el nuestro??? El proyecto no lo dice y sin ningún objeto definido , el legislador no ha creído útil limitarla ... sus fines y objetos **pueden entonces ser muchos y variados!!!!**

Es cierto que en la práctica estos señores tienen una manera de actuar avasalladora y apoyándose en dos palabras de la ley que interpretaron a su guisa y tomando de los reglamentos lo que estrictamente convenía a sus negocios se irguieron en pseudos dueños.. ... si hay que hacer una reforma a la ley se debe buscar cual es el problema a resolver y todos los propietarios dirán que es **acotar** los derechos del administrador...e imponerle claramente las obligaciones...y **no derechos sobre nuestra propiedad** como cumplir con el reglamento de copropiedad y las indicaciones de la asamblea...exigirle que presente el presupuesto del año en asamblea ordinaria ...y sobre todo **no debilitar a la asamblea, quitándole todo formalismo, de quórum, de presencia, y no tomar ínfima la prescripción para impugnar la asamblea , fortaleciendo el derecho del propietario a pedir el despido del administrador si no cumple con el reglamento de copropiedad y decisiones de la asamblea.**

Art- 2067 del proyecto. Comienza por hablar de sus derechos...y obligaciones propios del mandato...porque?

Actualmente , no siempre el representante legal es el administrador de acuerdo a la ley 13512 es una facultad...en la ley 13512 se presume que el representante es mandatario pero no dice en ningún lugar que el administrador debe ser mandatario...el inc)a del art.9 estipula que puede ser uno de ellos o un extraño, y en juego con la administración del condominio que se refiere a que cuando uno de los condóminos es el administrador se presume que es mandatario, ello se estipulaba como una prerrogativa a los representantes de los bancos administradores que se reservaban esas facultades por ser los acreedores hipotecarios ...no veo porque ahora una vez que el banco no es más el acreedor hipotecario el administrador **OBLIGATIVAMENTE E IMPERATIVAMENTE** debe ser el mandatario de la PERSONA JURIDICA CONSORCIO....!!!!

El administrador en tanto que empleado en relación de dependencia, o locador de servicios y aun mandatario según como lo decidan los propietarios **tienen SOLO y NADA MAS que OBLIGACIONES** con los propietarios, y pueden tener facultades con los terceros ajenos a los propietarios dichas facultades son las que surgen de la relación con el propietario...es así , de claro si respetamos la propiedad privada..!!!

.2062 estipula que es el administrador que debe cotejar los poderes... por lógica deben ser los copropietarios que son los interesados....no se obliga a poner en el acta la manera que se voto si hubo quórum....

El administrador es alguien que tiene OBLIGACIONES y no derechos ni facultades dentro del ambito de la propiedad privada sea la el derecho de PROPIEDAD o COPROPIEDAD, tiene respecto de terceros las facultades estrictas que le otorgue la asamblea de propietarios.

Merece un párrafo aparte lo estipulado en el proyecto en **Fundamentos:**... punto" VII) LIBRO CUARTO: Derechos reales Titulo I: Disposiciones generales"

1)La propiedad horizontal tiene carta de ciudadanía plasmada en la ley 13512 desde 1948 **pero**, debido a la falta de modificación del Código, **solo en la legislación especial.** Cierto que todos los intentos de reforma lo proyectaron, por constituir **2) una necesidad que estuviera regulado en el código civil** como derecho real que es, **3) completando** los pocos artículos de la ley con la jurisprudencia interpretativa que es

mucha y rica.” **4)** La convivencia cercana que implica morar en pisos y departamentos trae conflictos inevitables Y a ello se agregan **5)** las nuevas necesidades en los grandes edificios y mega consorcios como también la multiplicidad de servicios que se brindan dentro del edificio que más que un edificio en muchos casos es casi una mini población **6)** La Comisión tomo una cantidad de normas del proyecto de 1998. **7)** Para permitir tantos y mejores usos se amplía el concepto de unidad funcional a todos los locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, siempre que tenga independencia funcional, en comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común **8)** Se quita toda duda sobre el carácter de persona jurídica del consorcio consignando expresamente que lo es se incluye entre sus órganos no solo a la asamblea y el administrador sino al consejo de propietarios que es una realidad de la que no se puede prescindir y que en gran parte, es el que a nivel cotidiano se encarga de todos los asuntos.” **9)** Se dispone que los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o **contribución a su cargo** aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación, ni por abandono de la unidad; y ampliándose la cantidad de personas que aprovechan los servicios y en consecuencia quedan obligados, se manda que- sin implicar liberación del titular –los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por **10)** Una norma novedosa (sic) es la que establece que el reglamento de propiedad y administración puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tengan acceso a determinados servicios. **11)** En cuanto a la asamblea de propietarios, se simplifica la convocatoria y especialmente el quórum y mayorías pueden lograrse más fácilmente, por adhesión. **12)** Los subconsorcios quedan contemplados por ser un nuevo escenario. Son sectores con independencia económica, funcional o administrativa en todo aquello que no gravite sobre el edificio en general; y cada sector puede tener una sub asamblea, y puede designarse un subadministrador del sector. Ello no implica quitar responsabilidades del consorcio general frente a terceros pues los subconsorcios constituyen solo una organización interna.....”

ACLARACIONES al PARRAFO UT SUPRA

1) La ley 13512 es de la misma categoría formal y material que los artículos del código , cuando la comisión dice “pero” manifiesta su deseo evidente de restarle la jerarquía de ley de la Nación sancionada por el Congreso , lo que es erróneo. En cuanto hace referencia a ley especial ya aclare que la misma no lo es, **la ley 13512 es una ley GENERAL** como los artículos del código del cual **es complementaria**. La ley 13512, tiene la misma categoría y rango y valor coercitivo que cualquier artículo del código ley COMPLEMENTARIA.

2) Se dice que es una necesidad pero no dice que cual es ella , eso es una valoración y no la explicación concreta de porque se regulo y para solucionar que y porque se cambio la normativa quitando un derecho de dominio , estructurando un derecho otro de menor jerarquía jurídica...se dice en que la P-H tiene carta de ciudadanía desde 1948”PERO” debido a la falta de modificación del Código solo en la legislación especial “debe saber el legislador del proyecto que tiene la misma fuerza coercitiva que si hiciera parte del código que esta incorporada al Código Civil y tiene el mismo valor jurídico, agrega el legislador del proyecto “ Es decir de acuerdo a lo expresado en los fundamentos por el hecho de hacer parte del sistema del código civil le daría el rango de “derecho real que es?”, así simplemente sino estuviera escrito pensaría que es un chiste..., por medio de un **pase mágico** el sistema de dos derechos reales se convirtió en uno por el hecho de hacer parte del sistema codificado ¡!!

3) Se miente cuando se dice que **completa los pocos artículos de la ley** (hace hincapié en que son pocos.”, No los completa... **el proyecto nos confiscan** nuestros derechos reales de dominio y condominio y nos **IMPONEN** un pálido y desteñido derecho real de P.H. **de cuarta categoría...!!!!**

Aclare ya en que **no es UN** derecho real SINO que el sistema regula son **dos derechos reales de primera categoría** de los de la más alta jerarquía, en la escala de los mismos **el DOMINIO y el CONDOMINIO**. Y sin temor a repetirme..... el derecho real de propiedad horizontal no existe en el código, no hace parte del derecho positivo y no lo pueden inventar los particulares, ni los profesores de las facultades de derecho, ni la vía pretoriana, (jurisprudencia) Es así el derecho no es una ciencia exacta pero tiene su técnica y sus principios inderogables.

La comisión no se limito a completar los artículos de la ley 13512, como lo asevera sino que cambio radicalmente el sistema trasladando el núcleo, del mismo no en la propiedad exclusiva de las Unidades

Funcionales, sino **en todo el edificio construido**, y fundiendo los derechos **DOS (2) reales de DOMINIO Y CONDOMINIO** en **UN (1) DERECHO REAL COLECTIVO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**. Apoyándose para ello en un error o una premisa falsa.

4 y 5) Es sospechosa esta frase cuando se está legislando sobre derechos patrimoniales, hacer alusión a que pueden suscitarse problemas por la convivencia en departamentos o pisos ... El proyecto hace abstracción de nuestra propiedad de los titulares reduciéndolo a la categoría de simples vecindades... que yacen a la sombra del gran árbol PERSONA JURIDICA CONSORCIO institución con amplios objetivos... pues no se ha determinado el fin de la persona jurídica.

Al decir del legislador del proyecto, **a los conflictos inevitables por morar en departamentos** agregan las nuevas necesidades en los edificios... no explica cuáles son las necesidades... y continúa hablando de servicios... es preciso recordarle a la Comisión que están legislados sobre derechos reales? Los derechos reales son por excelencia la inmediatez entre la persona y la cosa y nada tiene que hacer los servicios... habla de población las relaciones entre las personas son personales de obligaciones y contratos... no veo porque puede justificarse ello a la amputación el despojo de los derechos reales de Dominio y Condominio para implementar otro de menor categoría y que nos impone cargas a nuestra propiedad que son inconstitucionales.

6) En efecto en dicho proyecto el sistema de propiedad horizontal, figuraba como un derecho real... pero los proyectos no son leyes de la Nación, y no autorizan aun sea un profesor de facultad a decir que la propiedad horizontal es un derecho real. El lobby trabajo sin descanso desde hace varios años ya su mano se hizo visible en el proyecto de 1998 que habla **de un derecho real** de propiedad horizontal.

7) No es cierto esto es una falacia o subterfugio que lleva a confusión... **ES UN ENORME ERROR**, o es deshonestidad intelectual. Pues actualmente la Unidad Funcional se compone de la propiedad exclusiva y también la complementaria hace parte de la misma. Lo que cambia y no lo dicen los fundamentos, y es que en la unidad funcional se mezclan las partes del edificio susceptible de aprovechamiento por su destino y las partes comunes.

8) Yo nunca tuve duda de lo que es el consorcio la junta de propietarios que se reúne para decidir sobre la administración de la cosa común, la ley 13512 **es un sujeto de derecho regulado por el art. 46 del C.C.** y el sentido común lo dicen, y sobre la inclusión del administrador como órgano del consorcio es un atropello ya lo desarrollé ut supra, se necesitaba crear toda esta ingeniería jurídica para esconder el despojo. En cuanto a obligar a tener un consejo de administración es un atentado a la libertad de administrar su propiedad y al deseo y libertad de las personas. La PERSONA JURIDICA privada la solicitan los particulares... y cuando la otorga la ley es por cuestiones de interés público y bien común... el hecho que yo me reúna con los otros propietarios para decidir de la administración de mi propiedad nunca puede ser esa reunión persona jurídica sin con esa especulación o elucubración proceder a espoliarlos en lo más profundo de nuestra intimidad deseo y voluntad.

9) Se encuentra ya legislado en la ley y en los códigos de forma. Pero porque hablo de contribuciones dado que la única obligación que tenemos ahora es pagar los impuestos y los gastos comunes... **imponernos contribuciones es inconstitucional.**

10) Ello se puede hacer y se ha hecho corresponde a los redactores del reglamento y a los que desean reformarlo ponerse de acuerdo para ello, es la libertad de establecer el modo de pagar la conservación o uso **NO TIENE NADA DE NOVEDOSO** las cosas comunes. Cuando se legisla no debe evaluarse si es novedoso... sino ver que realidad que situación fáctica se regula.

11) Se quita toda formalidad al único órgano real de consorcio que son los copropietarios en el sistema actual si tu no deseas ir a una asamblea porque no quieres dar quórum porque el tema no te interesa...)

12) La falta de respeto del proyecto al propietario es constante aquí se confunde el conjunto de personas con los edificios realmente es un proyecto hecho por un portero...!!!!

A MODO DE CONCLUSION

Póngase el acento en que me quitan la propiedad exclusiva de los caños internos de distribución de líquidos para dárselos en derecho colectivo de propiedad horizontal a mis vecinos o a la PERSONA JURIDICA CONSORCIO, o en que me obligan a ser propietaria colectiva de derecho horizontal de los caños de distribución interna de todos los cubos de aire que usan mis vecinos, o en que me obligan también a dejar a entrar a cualquiera al cubo de aire que uso —ex departamento en propiedad exclusiva -, a que me obligan a darle a un mandatario para que administre las partes comunes de lo que era mi propiedad y ahora es el derecho colectivo de propiedad horizontal, que me confisquen mi derecho de propiedad privada subjetivo individual sobre mi departamento y partes comunes del edificio, que ahora con el proyecto es edificio colectivo, que me impongan una PERSONA JURIDICA todo ello sin que yo lo solicite. Es una cuestión que tiene la mayor importancia para el ciudadano argentino ya que el estado se inmiscuye en su derecho de propiedad creando obligaciones y cargas a la propiedad privada impensables en un estado de derecho que protege la misma y que le a dado el carácter de inviolable (que está regulado por normas jurídicas con efecto para todos sus habitantes...)

Reiteradas veces se han ensayado fórmulas para garantizar ese derecho de propiedad. La Constitución de la Nación Argentina en su Art. 14 expresa que "Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber:..., de usar y disponer de su propiedad;..." el Art. 17, dice que "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley..." En este mismo sentido la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre incorporada a la constitución, en su art. 23. que se refiere al derecho de propiedad señala que "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar." Similar formulación tiene la Declaración Universal de Derechos Humanos: "Art. 17. 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad." El Pacto de San José de Costa Rica en su Art. 21 llega a una formulación un poco más integral y concretamente dice: "1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley."

Colocándole nuevos apellidos al derecho de propiedad del que goza el ciudadano, se **MAQUILLO** la aplicación del concepto de derecho de propiedad privada tal como amparada en la constitución, los tratados internacionales incorporados a la misma y nuestro derecho positivo en el Código Civil actual art.2506, 2510,2511 y 2513 como derecho de dominio. Y se la transformo en "**PROPIEDAD COLECTIVA**".

EI LEGISLADOR diseña toda una "arquitectura jurídica" **PARA ESCONDER** CON DIFERENTES ARTIFICIOS, las modificaciones y matices no anodinos a la merma, la lesión y despojo del derecho de propiedad privada de un derecho humano que se disfruta individualmente sobre cosas susceptibles de apropiación.

La transición entre "LA PROPIEDAD PRIVADA" y la "PROPIEDAD COLECTIVA" se haría sin violencias...solo apoyados en mentiras o medias verdades...es lo que debe entenderse cuando se explica en los fundamentos en VII) LIBRO CUARTO: Derechos reales TITULO 1: " DISPOSICIONES GENERALES"...Es cierto que por ley especial ya están regulados la propiedad horizontal...., pero su incorporación al Código con mayor completitud era una necesidad", la falta de honestidad intelectual es también mentira.

El hecho que el legislador le haya dado el rango de "derecho real" al instituto, tiene como consecuencia no anodina que las normas que regulan el mismo son de orden público, imperativas de "ius cogens" es decir que las partes en sus convenciones no pueden derogar. Nos pusieron un chaleco de fuerza.

Seríamos el UNICO PAIS de AMERICA DEL SUR y de Europa que yo conozca a tener la propiedad colectiva.

Bajo la engañosa obra de ingeniería jurídica pasaría ante un lego y mismo ante un jurista inadvertido la pérdida el despojo de propiedad exclusiva y propiedad privada la transición pacífica y silenciosa a la propiedad colectiva ...!!! Claro ello se justifica, pues es imposible pensar que podrían haber atacado y desaparecido la propiedad privada quienes deben justamente resguardarla.

Sres. La PROPIEDAD HORIZONTAL hace parte del derecho positivo (quiere decir que esta legislada con fuerza de ley **se encuentra incorporada al actual código civil** no existe vacío legal...me pregunto si nos toman por tontos...O si nos introdujeron en un mundo virtual, donde cada uno imagina su realidad no puedo entender , como los redactores, integrantes del máximo tribunal de justicia pueden aplicar la ley si como en este caso la ignoran.

... La propiedad es PERPETUA y les pido señores y señoras ciudadanos legisladores , que no solo alejen y tiren al fuego este esperpento, que con el título de persona jurídica se yergue como un leviatán para aplastarnos... sino córtente la cabeza y denla a comer a los artífices de este mamarracho, ya que de ninguna manera puede ser el reflejo de la equidad y justicia que necesitamos, para estar mejor para ser mas buenos para poder realizarnos en serenidad en un país que respete las leyes y por ende nuestros derechos.

He vivido estos días en gran zozobra y muchas personas que se han dado cuenta de este ataque están en vilo...necesitamos un gesto patriótico ciudadanos legisladores amemos y respetemos nuestro país y sus leyes ellas nos son necesarias, pero no para asfixiarnos y sojuzgarnos sino para darnos un marco de seguridad.

He escuchado hoy 19 de agosto en televisión que en la matanza hay asentamiento tomas en terrenos de familias enteras que se han afincado, , sería interesante poder legislar esas situaciones con el gran ingenio argentino, donde aparentemente hay un vacío legal pero no destruyamos lo que ya esta legislados, ningún edificio sometido a la ley 13512 carece de regulación ni está en un vacío legal.

APENDICE

La mala praxis de los administradores que no quieren aplicar el reglamento, en todo lo que consideraran podrían afectar su negocio, llevo a que en las expensas facturen ilegalmente gastos de conservación y reparación de todos los departamentos del edificio en los cuales no somos propietarios. Una de las principales causas de las expensas altas con la lógica imposibilidad de control, ya que en los edificios hay muchos unidades funcionales .No se respete la manera de desarrollarse la asamblea en cuanto al quórum y en consecuencia no se cuentan los votos de la manera especificada en el reglamento, que es generalmente de acuerdo a la proporción en de su cuota en la copropiedad, convenidos muy claramente en el reglamento de copropiedad. Y administración .

Ante el hecho que esos edificios se hayan construido con créditos hipotecarios el reglamento otorgaba al banco prerrogativas, hasta la total venta de los departamentos, por las que les daba facultades al Banco como administrador (ya que era el acreedor hipotecario y poseía los títulos hasta el saldo de la deuda y secretario de actas). Vaya si no es importante la función de secretario en la asamblea. Estas prerrogativas debían de dejar de tener efecto cuando los créditos hipotecarios fueran cancelados totalmente. Como los reglamentos no **fueron luego modificados**, los nuevos administradores que se fueron sucediendo hicieron suyas estas prerrogativas que tenían los bancos que fueron transitorias. Se produjo de esa forma un avance por parte de los administradores sobre los derechos de los propietarios, que ha ido en crescendohasta llegar a hoy con este proyecto a producirse el desmascaramiento de esas conductas...que redujeron a los propietarios a meros convidados de piedra de las asambleas, adonde no concurren por el desorden y caos fomentado por los administradores que las dirigen.-Quiere legalizar la mala praxis con el pretexto que entrando en el sistema del código imponen UN **DERECHO REAL de su propia invención**, hecho a su medida, con las consecuencias nefastas que el mismo acarrea a miles de ciudadanos , estando regido por normas de **ORDEN PUBLICO, que tienen el imperio del “ius cogens”**, **no pudiendo ser derogadas por los particulares, nos encierran a nosotros los propietarios en un chaleco de fuerza**. El único lugar al que podría aspirar ese derecho real de P.H., **es en las ambiciones de las personas que lo crearon**, pero **no en nuestro derecho positivo**. Esta es mi opinión que expreso, no sin decir que tengo depositada mi confianza en la República, en este caso preciso en El CONGRESO de la NACION.

REFLEXIONES

Habría que solicitarle al Ministro de Educación que INFORME, porque la Sra. Mariani de Vidal enseña en la facultad de derecho de Buenos Aires que la propiedad horizontal es UN DERECHO REAL. Les recomiendo ver un video subido a internet donde esta señora habla no muy convencida del derecho real de propiedad horizontal.

Habría que pedirle al Sr. Ministro de Justicia que informe porque la Comisión compuesta por los jueces de la Corte suprema de justicia de al Nación, redactora del proyecto asevera en los fundamentos del mismo que la propiedad horizontal **es UN DERECHO REAL**, siendo que los mismos tienen esa categoría nada más que por ley, que son un número cerrado y que tal derecho real de propiedad horizontal que no figura como tal en nuestro derecho positivo. Como se expuso las consecuencias de tal error son gravísimas y atentatorias al derecho de propiedad.

La Sra. Higthon, en su libro Propiedad Horizontal y Pre horizontalidad ed. Hammurabi 2007 en el comienzo del libro da el concepto de propiedad horizontal diciendo que es un derecho real...ello es su opinión y por más seguidores que tenga su opinión no es la ley de la Nación. Indudablemente se estudian las naturalezas jurídicas de los diferentes institutos en su libro hace un enfoque de 12 prefiriendo ella, la derecho real autónomo ...puede ser como lo son las naturalezas jurídicas categorías didácticas...es libre de expresar su opinión...pero no es ley de la Nación.

Saludo

Sin más por ahora, esperando haber hecho mi aporte a la comunidad al colectivo PAIS, NACION, PUEBLO, HERMANOS, saludo que vuestra honorabilidad, quedando a vuestra disposición en lo que atañe a tan importante asunto, y pidiendo disculpas por los errores ortográfico y gramaticales que pudieron deslizarse el tiempo me ha sido corto y urge aprovechar el espacio y tiempo para poder presentar esta ponencia.

A vuestra disposición,

Marcela QUINTAR

Abogada-Escribana- Procuradora

1.

Dra. Mariani de Vidal - Las expensas comunes en la propiedad ...

| www.derecho.uba.ar/.../v_mariani-de-vidal_01.php 11 Dic. 2010 - 43 min.

Mariani de Vidal, Marina. Profesora Titular de Derechos Reales. Más información . · Curriculum Vitae. Filmado ...

2. Más videos de **mariani de vidal** »