

Administrando en los tiempos del nuevo Código Civil y Comercial

Manual teórico-práctico para consorcios de Propiedad Horizontal

Liliana Mabel Corzo
Diana Claudia Sevitz

Foto de tapa: Marcelo Sevitz

Corrección: Diana Evelin Person

ISBN: 978-987-97405-9-0

Corzo, Liliana Mabel

Administrando en los tiempos del nuevo Código Civil y Comercial: manual teórico-práctico para consorcios de Propiedad Horizontal / Liliana Mabel Corzo; Diana Claudia Sevitz. - 2a ed. . - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Lulemar Ediciones, 2015.

330 p. ; 23 x 16 cm.

ISBN 978-987-97405-9-0

1. Código Civil y Comercial. I. Sevitz, Diana Claudia II. Título

CDD 348.023

Reservados todos los derechos por la editorial. Este libro no puede reproducirse total ni parcialmente, en cualquier formato que sea, electrónico o mecánico, sin autorización escrita de los autores y/o de la editorial.

Este libro lo terminó de imprimir Lulemar Impresiones en agosto de 2016.

Índice

2º edición actualizada a agosto de 2016. A un año de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación	15
Prólogo	17
Capítulo 1. Fundamentos de la reforma del Código Civil y Comercial	19
Aspectos relevantes	19
Derechos protegidos	20
Nueva terminología	21
La sanción del Código Civil y Comercial, la Propiedad Horizontal y su necesidad de reforma	21
Capítulo 2. El consorcio como persona jurídica	25
Antecedentes	25
Algunos antecedentes jurisprudenciales	26
Situación actual	27
Atributos y efectos de la personalidad jurídica	28
Posibilidad de presentarse en concurso, su propia quiebra o que le sea decretada	31
Antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales durante la vigencia de la Ley 13.512	31
Quiebra de un consorcio de propietarios	32
La ampliación de los sujetos concursales	33
Opinión en contra	34
Opiniones a favor	35
Capítulo 3. Derechos reales	37
Antecedentes	37
Fundamentos de la reforma. Su incorporación como un derecho real al nuevo Código	37
Constitución	39
Unidad funcional	39
Unidad complementaria	40

Algunos ejemplos de unidades complementarias	41
Capítulo 4. Reglamento de Propiedad Horizontal	45
Antecedentes y su importancia	45
Reformas introducidas por el Código Civil y Comercial	46
La relación de las normas con el nuevo Código Civil y Comercial.....	51
¿Y dónde está el Reglamento de Propiedad Horizontal?	52
Disposición técnico-registral del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para registración de Reglamentos de consorcios y sus modificaciones	53
Reglamento Interno. Aclaración de algunas dudas.....	55
Capítulo 5. Cosas propias y comunes	57
Antecedentes.....	57
Incorporaciones del nuevo Código Civil y Comercial.	
Fin de la discusión.....	58
Caso práctico.....	62
La accesibilidad en los consorcios. Análisis del art. 2041 inciso "j".....	63
Discapacidad. Reclamo de construcción de rampas.	
Competencia civil	65
Nueva Jurisprudencia.....	68
No se peleen por la baulera común del edificio.....	70
Capítulo 6. Documentación del consorcio y Rendición de Cuentas	73
Contabilidad del consorcio	73
Libros obligatorios	74
Libros auxiliares recomendados.....	77
Libros electrónicos.....	77
Modo de llevar los libros rubricados	78
Plazo de conservación de los libros contables.....	80
Patrimonio del consorcio	80
Créditos del consorcio	81
Inventario de bienes de uso	81
Estado de ingresos y gastos	82
Estados contables	82
Fijación del Ejercicio Financiero del consorcio	84
Rendición de cuentas anual	84
¿Balance o rendición de cuentas documentadas?.....	85
Rendición de cuentas. Modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial	86
Renuncia o remoción.....	88

Práctica.....	89
Modelo de Rendición de cuentas para presentar en la asamblea ordinaria anual	90
Otra documentación del consorcio.....	93
Verificación de comprobantes	94
Herramientas provistas por la AFIP para verificar la validez de los comprobantes	95
Capítulo 7. Liquidación de expensas	97
Expensas comunes ordinarias y extraordinarias.	
Reformas introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial.....	97
Obligación de pago de expensas	99
El locatario y las expensas extraordinarias	101
Los intereses por mora.....	101
Certificados de deuda para inicio de juicio	102
Modelo de certificado de deuda para juicio cuando existe consejo de propietarios	104
Modelo de certificado de deuda para juicio cuando NO existe consejo de propietarios	105
Eximir del pago de expensas. Antecedentes durante la vigencia de la Ley 13.512	106
Eximir de expensas. Incorporaciones en el nuevo Código Civil y Comercial	108
Incorporación de nuevos obligados al pago.....	108
Documentación del pago de expensas	109
Práctica	110
Prescripción.....	110
Modo de contar los plazos.....	110
Jurisprudencia con el nuevo C. C. y C.	111
Liquidación de expensas	112
Liquidación de expensas. Ejemplo indicando sus partes.....	113
Criterios de liquidación de expensas	115
Prorrato de expensas	115
Cálculo de porcentuales	116
Liquidación de expensas en los edificios con <i>amenities</i>	117
Capítulo 8. El administrador	119
Los administradores, la crisis o el camino hacia una nueva forma de administrar.....	119
Naturaleza jurídica del administrador.....	121
Designación de administrador en el Reglamento de Copropiedad	122

Modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial	126
El administrador en el nuevo Código Civil y Comercial	126
El administrador es un mandatario: órgano del consorcio y representante legal.....	128
Designación y remoción	130
Mandato del administrador. Un fallo revelador. La ley de fondo prevalece sobre la ley local	132
Análisis del caso.....	133
Fundamento de la Cámara civil para su rechazo - Sala E. Su análisis....	133
Derechos y obligaciones del administrador.....	136
Respecto al inciso l). Certificado de deudas y de créditos del consorcio. Algunas reflexiones	138
Modelo de Certificado de Deuda	138
Obligaciones del administrador. Recordatorio.....	139
Tareas habituales	140
Tareas esporádicas	142
Tareas administrativas y de gestión	142
Personal	142
Notificaciones fehacientes impuestas al administrador por el nuevo Código.....	143
Responsabilidades del administrador.....	143
Obligaciones de resultado y de medio	146
Obligaciones de resultado	147
Obligaciones de medio	148
Responsabilidad del administrador por deudas de obra social y daños y perjuicios sufridos por el consocio como consecuencia de su actuar	149
¿El administrador puede incumplir con las leyes por orden del consorcio? Hacia un gobierno del propietarioado	152
El administrador de consorcio y la Ley de Defensa al Consumidor	153
Capítulo 9. Derechos y obligaciones de los propietarios	155
Facultades y obligaciones de los propietarios.....	157
Aplicación del art. 2046 del Código Civil. Tema daños y perjuicios. Responsabilidad compartida	160
Responsabilidad por pérdida de monóxido de carbono	164
Aclarando el concepto de notificación fehaciente	166
Valor probatorio de los e-mails	166
¿Se podrían considerar notificaciones fehaciente los mensajes por WhatsApp?.....	168
Prohibiciones	170

Jurisprudencia sobre ruidos molestos	174
Infracciones	175
Capítulo 10. El consejo de propietarios	177
Requisitos exigidos por las normas IRAM	177
Consejo de propietarios en los edificios modernos. Situación preexistente	180
Un nuevo enfoque en el Código Civil y Comercial	181
Consejos de Propietarios que subsisten luego de la entrada en vigencia del nuevo Código	182
Obligaciones del Consejo de Propietarios	183
¿Cuándo tiene que controlar?	183
Práctica: Guía para el consejo de propietarios.....	184
Cuenta bancaria. Legislación vigente	189
Cuenta corriente del consorcio. ¿Puede ser el administrador el único firmante de la cuenta?.....	190
Práctica.....	191
¿El consejo de propietarios tiene responsabilidad solidaria?	191
Obligación de control de aspectos económicos y financieros	192
El consejo de propietarios como administrador del consorcio	195
Capítulo 11. Asambleas	197
Historia de desencuentros.....	197
Hacia otras formas de encuentros.....	197
Asambleas. Incorporaciones del nuevo Código Civil y Comercial	200
Facultades de la asamblea en el nuevo C. C. y C.	201
Convocatoria y quórum	202
Algunas consideraciones acerca de la autoconvocatoria	205
Prohibición de votar por morosidad. Un tema recurrente que no ha sido tratado por el Código	207
Ejemplo práctico con cómputo de votos de ausentes en asambleas.....	209
Redacción del acta de asamblea. Un tema que siempre trae debate. Introducción del art. 2062 del nuevo Código Civil y Comercial ...	212
Libro de Registro de firmas	215
Situaciones no contempladas con referencia al Libro de Registro de firmas creado por la Ley 3.254-CABA y el nuevo Código Civil y Comercial. Poderes.....	216
El Libro de Registro de firmas. Diferencias con el Registro de propietarios.....	219
Asamblea judicial.....	220

Capítulo 12. Personal de consorcio	225
Normas laborales aplicables a los consorcios de propietarios.....	225
Clasificación de los edificios.....	226
Categorías laborales.....	226
Estabilidad laboral y preaviso.....	229
Antigüedad en el empleo.....	229
Vacaciones y licencias.....	230
Remuneración. Bonificación anual del 20 %.....	232
Vestimenta y elementos de seguridad.....	232
Vivienda del encargado.....	233
Retiro de residuos.....	234
Trabajador integral de edificio.....	235
Incremento de la Contribución a FATERYH.....	235
Reducción de contribuciones a la Seguridad Social.....	236
Trabajadores excluidos del beneficio.....	238
Duración del beneficio.....	238
Caducidad de los beneficios.....	238
Modo de dar el Alta Temprana.....	239
Modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial.....	239
Jurisprudencia sobre empresas de seguridad privada.....	240
Capítulo 13. Edificios con <i>amenities</i>	241
Edificios con <i>amenities</i> . Definición.....	242
El fenómeno "edificio con <i>amenities</i> " puede verse desde otra mirada....	243
Incorporación de estos nuevos servicios al nuevo Código Civil y Comercial.....	244
Mito de los <i>amenities</i>	245
Edificios con <i>amenities</i> . Su problemática.....	245
¿Qué ocurre en los edificios con <i>amenities</i> ?.....	246
Aplicación de sanciones en los edificios de Propiedad Horizontal por transgresión al Reglamento de Propiedad Horizontal.....	247
Opiniones a favor de la aplicación de sanciones.....	249
Capítulo 14. Subconsorcios y Conjuntos inmobiliarios	253
Antecedentes.....	253
Propiedad Horizontal. Administración. Escisión.....	254
Propiedad Horizontal. Administración. Administraciones separadas. Escisión.....	254
Notificación. Ejecución fiscal. Consorcio de propietarios de edificios.	
Validez de la notificación dirigida al administrador.....	254
Incorporación de los subconsorcios al nuevo	

Código Civil y Comercial.....	255
Conjuntos Inmobiliarios.....	256
Jurisprudencia sobre cobro de expensas en los conjuntos inmobiliarios.....	260
Capítulo 15. Normativa especial en Jurisdicciones	261
Normativa especial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	261
Cuadro comparativo de la Ley 3.254/09 y su Decreto Reglamentario 551/2010.....	262
Modelo Único de Liquidación de Expensas "Mis Expensas".....	272
Normativa especial de la provincia de Buenos Aires.....	290
Otras normativas obligatorias en la provincia de Buenos Aires.....	296
Capítulo 16. Resolución de conflictos	299
Introducción.....	299
Situación actual.....	299
Diversas formas de resolución de conflictos.....	300
Mediación en Propiedad Horizontal. Los conflictos en los consorcios....	303
¿Qué ocurre con los conflictos dentro de los consorcios?.....	305
Aporte de la neurociencia al campo de los conflictos.....	306
Fuente de conflictos.....	306
Conflictos que pueden generar los administradores.....	307
El rol del administrador del consorcio frente al conflicto.....	307
¿Se puede arribar a una solución pacífica sin recurrir a una mediación?.....	308
Casos aplicables.....	309
Ejemplos de casos resueltos en mediación.....	309
El arbitraje para solucionar conflictos en Propiedad Horizontal.....	311
La inclusión del contrato de arbitraje en el nuevo Código Civil y Comercial.....	311
Requisitos para que una cuestión sea arbitrable.....	313
Apéndice de artículos del C. C. y C.	315
Las autoras	328
Liliana Mabel Corzo.....	328
Diana Claudia Sevitiz.....	329