

TELECONFERENCIA
EL MARCO JURÍDICO DE LA CONVIVENCIA Y PARTICIPACIÓN, EN EL
RÉGIMEN ARGENTINO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
UNIVERSIDAD METROPOLITANA DE CARACAS, 4 DE ABRIL DE 2008

Por el Dr. Osvaldo Loisi

[Material Multimedia disponible en www.ligadelconsorcista.org]

Buenas tardes. Ante todo les pido mil disculpas porque razones de fuerza mayor me han impedido estar hoy con ustedes. Pero bueno, espiritualmente lo estoy, con la invaluable ayuda de la tecnología. Agradezco a todos ustedes la atención que me brindan y debo decirles que me siento honrado con la invitación a participar de este PRIMER CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO CONDOMINIAL. En especial, al señor Elías Santana, factotum de este encuentro, a la Universidad Metropolitana de Caracas, al sitio de Internet Mi Condominio.com, a los colegas representantes de Brasil, Chile, Italia, México y, por supuesto, a los colegas del país anfitrión, Venezuela, a los estudiantes de derecho y al público en general.

Es sumamente oportuno un encuentro internacional sobre el marco jurídico de la convivencia en condominios porque cada día que pasa, el mundo se hace más urbano y ello incrementa naturalmente las relaciones y los conflictos entre las personas. Y es función del Derecho, precisamente, transformar el estado de simple multitud informe, en comunidad organizada. Para ello, se deben imponer límites y esos límites son las leyes, las normas coactivas, sin las cuales, la multitud se transforma en horda.

Todos los profesionales con cierta cantidad de años de actuación sobre nuestras espaldas sabemos que la función primera del abogado consiste en ayudar a los clientes a poner sus pies sobre la tierra, a bajar del andamiaje de lo que imaginan y quieren, sufren y suponen, acercándoles los límites rígidos pero seguros del ordenamiento legal.

Si calamos hondo en el tema de los límites, nos encontramos con que sin ellos, nada es posible. Sin límites no hay, literalmente hablando, nada. Ni siquiera conciencia. Ningún fenómeno del universo puede ser percibido sin poseer las demarcaciones que lo separen de todo lo demás. Porque también es función de los límites otorgar a las cosas una forma determinada que permita identificarlas. El tema de los límites es tan amplio que se hace esencial en todos los aspectos de la vida. En las relaciones de familia, en el mundo de las emociones y afectos, en los vínculos de pareja y en toda actividad social. Es el límite lo que determina las ideas, el poder y la función de cada uno. Son las limitaciones lo que nos cohesionan interiormente, y hasta podría decirse que gran parte de los conflictos de naturaleza psicológica se generan cuando no se sabe bien dónde termina y comienza la jurisdicción de cada quien respecto de los demás. Ni qué hablar de los conflictos de poderes que se generan en el ámbito social, en el seno de las

empresas privadas y públicas y en los propios Estados nacionales y grupos políticos.

Esto debiera hacernos reflexionar sobre la verdadera importancia que tiene en la sociedad el Derecho y específicamente el papel de los abogados, fijando en la práctica cotidiana dónde comienzan y dónde terminan derechos y obligaciones. Sobre todo en un mundo convulsionado como el que estamos viviendo, donde las bases de la civilización a la que estamos acostumbrados se tambalean, asemejándose un poco a un juego de naipes que finaliza, donde las cartas que se barajan, de pronto, deben volver al mazo, para mezclarse de nuevo y volver a darse otra vez para empezar una nueva partida.

Estamos asistiendo, sin duda, a un mundo donde, por ejemplo, se ha resquebrajado seriamente el concepto de representación. Los Parlamentos de todos los países parecen zozobrar en una burocracia que los hace ineficientes, alejándolos cada día más de su función de interpretar las necesidades del común ciudadano. También estamos asistiendo al nacimiento de una nueva cultura donde el espacio, que hasta hoy determina soberanías, jurisdicciones y competencias, languidece hasta el extremo de que por obra y gracia de las nuevas tecnologías, a los Estados se les va haciendo cada vez más difícil el control e imposición de gravámenes sobre transacciones que se conciertan en el espacio virtual, esa dimensión nueva que busca su lugar entre el tiempo y el espacio. Ese ciberespacio que irrumpió en nuestras costumbres como un comensal nuevo que se agrega a la mesa y al que hay que hacerle lugar. Pero atención: un huésped bastante atrevido, pues poco a poco va ocupando todos los sectores de la mesa en busca de la cabecera. Toda una civilización nueva está naciendo, pues, aquí y ahora, a instancias de las nuevas tecnologías de la información, que requiere nuevos conceptos para ser y desarrollarse en armonía. Por eso resulta tan atinado y oportuno este Congreso, que procura enriquecernos a todos con experiencias vividas en distintas geografías.

Pero si consideramos que las normas de Derecho son esenciales a la convivencia y si el objeto de ellas es fijar jurisdicciones y límites de actuación que aseguren la paz y la concordia en las relaciones humanas, estamos llegando al corazón mismo de la problemática de la Propiedad Horizontal. Y ello es así porque el origen de la institución presenta una especial particularidad.

En casi todos los países del mundo, la convivencia en edificios sujetos a este régimen es difícil. ¿Por qué?

Porque la Propiedad Horizontal impone, de hecho, una convivencia entre personas que no se conocen previamente entre sí y que no se han reunido ni organizado en torno a un objeto común, ni se han dictado normas nacidas de sus propias voluntades. Desde cierto sesgo, la Propiedad Horizontal vendría a nacer como una especie de asociación al revés. En las asociaciones, como también en las sociedades, un grupo de personas se reúne aportando bienes o esfuerzos con un fin determinado. Lo mismo pasa con las Organizaciones No Gubernamentales.

Siempre hay un grupo preexistente de personas que se institucionaliza para un propósito específico y en torno al mismo se dicta a sí mismo las normas que lo regirán en su actuación. Pero en la Propiedad Horizontal, no ocurre lo propio. Allí se forma un grupo no por voluntad específica de sus integrantes, sino por una voluntad exterior a sus miembros y por aluvión. Es decir, a medida que se van comprando unidades, se va formando el cúmulo. No conformarán un grupo sino más tarde, cuando los copropietarios asuman verdaderamente las riendas del condominio.

Por esa razón, administrar un condominio en propiedad horizontal viene a ser una tarea mucho más difícil que la de, por ejemplo, gerenciar una empresa. Porque el gerente de una empresa cuenta con que los asociados a quienes gobierna, poseen idénticas expectativas. Dicho sea de paso, son las expectativas comunes lo que cohesionan a las personas. Los alumnos de un aula, los soldados de un regimiento, los empleados de una empresa y hasta los integrantes de una pareja, se mantienen unidos en tanto compartan las mismas expectativas. Cuando éstas cambian, el grupo tiende a resquebrajarse.

En un condominio, al que en Argentina se lo llama vulgarmente “consorcio”, no suele haber otro objetivo común que el de vivir en paz, que en realidad, no es un objeto, sino una expectativa. Por eso la gente que los habita, en general, no participa sino a desgano en las decisiones que hacen a la suerte del edificio. Salvo cuando esas decisiones afectan al bolsillo de cada uno, en general, se advierte una acentuada indiferencia. Y esa es también la razón por la cual las asambleas de propietarios, en Argentina al menos, suelen estar teñidas de cierta belicosidad, pues la gente sólo suele concurrir a ellas para defenderse de una mala administración o cuando circunstancias graves lo imponen. No hay vocación comunitaria, en modo alguno.

La Propiedad Horizontal en Argentina nace en el año 1948 con la ley 13512. Un cuerpo legal sumamente escueto (apenas 20 artículos) con el que se pretendía abarcar toda la problemática que esa nueva forma de convivencia inauguraba. Y a más de medio siglo de su sanción, los propietarios siguen manifestando la misma falta de interés.

Esa ausencia de participación se explica, en parte, por la manera en que nació la propiedad horizontal en la Argentina. No fue su principal motor el económico, sino el político. No surgió la ley sólo para estimular la industria de la construcción, sino fundamentalmente para acercar la propiedad privada a las clases populares, hasta entonces, en gran medida, dependientes de la locación. Inquilinos a los que se les quiso hacer propietarios. Por supuesto que antes de la Propiedad Horizontal, los edificios no podían ser divididos horizontalmente, por pisos, conforme a la tradición romana. Existían entonces en las ciudades, multitud de enormes residencias compartidas (casas de renta), pertenecientes a un solo dueño y a las que se llamaba: “conventillos”, cuyas habitaciones eran alquiladas separadamente a familias que vivían en total hacinamiento.

Esta situación venía arrastrando desde fines del siglo XIX, a raíz del impresionante flujo inmigratorio europeo, que hizo necesario dar alojamiento a una población que, en determinado momento llegó a sobrepasar en número a los propios locales. Por ejemplo, en un determinado momento, la corriente inmigratoria italiana llegó a constituir la etnia más numerosa en el país.

En la Argentina de entonces surgió todo un género teatral llamado “sainete”, centrado en las peripecias y excentricidades ocasionadas en el seno de esos conglomerados humanos por la convivencia de gentes de diversas costumbres y lenguas provenientes de distintos países europeos y del Medio Oriente. Así se generó también una forma de hablar el castellano de indudable influencia itálica y que difiere un poco del más castizo que se habla aquí.

La ley de propiedad horizontal tiene su origen en el primer Plan Quinquenal del gobierno del General Perón, junto con un conjunto de disposiciones relativas al contrato de locación, entre las que se encontraban la paralización de los juicios de desalojo, la prórroga automática de plazos y el congelamiento de cánones locativos. Todo ello constituía un ataque frontal a los propietarios. La política consistió en transformar la locación de viviendas en un negocio ruinoso con el fin de obligarlos a vender las unidades arrendadas a sus inquilinos.

A propósito de la aplicación del congelamiento de precios locativos y demás medidas de excepción, es preciso resaltar que esa política fue verdaderamente nefasta por muchos motivos. Paralizó la inversión y creó una serie de situaciones sumamente injustas entre locadores y locatarios que se prolongó durante décadas. Hasta que se ideó un sistema de liberalización progresiva en el tiempo de todas aquellas situaciones amparadas por la legislación de emergencia. Hoy, finalmente, el mercado de alquileres se encuentra librado a la oferta y la demanda, situación de la que puede decirse que si bien no es la panacea, es una de las causas del importante incremento actual de la industria de la construcción.

La Propiedad Horizontal, nació en Argentina, en realidad, como fruto de una suerte de revolución social invertida. Se beneficiaba a algunos, a costa del perjuicio de otros. Con un criterio evidentemente político y con la mirada puesta en las elecciones. Sin que sea mi intención entrar en un tema polémico, quisiera decir que, a mi juicio, desde el punto de vista estrictamente conceptual, existen dos métodos opuestos para promover el bienestar social: el que le acerca a las clases menos favorecidas los medios para lograr su ascenso social y el otro, el más fácil, que consiste en invertir la pirámide del poder, haciendo ascender a unos a costa del descenso de otros.

Hay un viejo refrán que dice que para muestra, basta un botón. Lo que pasó en Argentina con motivo de la introducción del régimen de propiedad horizontal, es una muestra de un estilo de hacer política, que en el caso de mi país, lo ha hecho descender del 6to. lugar en el mundo, al modesto puesto tercermundista que hoy ostenta. Hay un viejo consejo chino dirigido al comandante de un ejército victorioso. En él se le dice que si acaso debe favores a quienes le han ayudado a

conseguir el triunfo, los pague en dinero, pero nunca en cargos. Hoy en día, en Argentina, los favores políticos se pagan con cargos, con magistraturas, con escaños en el parlamento.

Esa es la razón por la cual pese a los numerosos proyectos de ley presentados a fin de *aggiornar* la vieja ley del año 1948, aún no se haya tratado siquiera ninguno de ellos. Porque junto a los verdaderos legisladores, se sientan también otros personajes cuyo único mérito para ocupar esos escaños es haber juntado votos.

En cuanto al régimen jurídico vigente, puede decirse que, si bien ha servido a los objetivos de acercar la propiedad privada a grandes sectores de la población y también de estímulo a la industria edilicia, como decíamos, no representa ningún ejemplo de buena legislación. El simple hecho de no haber sido reformada desde su sanción, pone a las claras que permanece ajena a los grandes cambios sociales y económicos que se han operado en el mundo desde la época de su sanción. No se contemplan allí, por ejemplo, los barrios privados y clubes de campo ni se ha tomado en cuenta el formidable crecimiento de las ciudades, con edificios cada vez más grandes e integrados por mayor cantidad de unidades. Fenómenos éstos que hubieran requerido una prolija actualización y refinamiento de sus normas.

Pero como la realidad económica ha desbordado el marco de la vetusta legislación, los numerosos barrios privados y clubes de campo que se han venido construyendo hasta ahora, deben recurrir al amparo de dos tipos de legislación en forma paralela: la de Propiedad Horizontal, que permite la división de los emprendimientos en planos horizontales y además, las normas relativas a las sociedades. Es decir que quien compra en Argentina una unidad de aquella naturaleza, hoy, firma en realidad, dos contratos diferentes: el de compraventa en Propiedad Horizontal, y el de sociedad con los demás condóminos, que permiten un esquema jurídico más amplio respecto a los servicios y “amenities” que hoy se ofrecen.

Uno de los puntos más criticables de la ley argentina es que hace sumamente difícil, a los propietarios, asumir el real gobierno de sus condominios. Por empezar, su texto no permite otra forma de manifestación de voluntad, sino a través de las asambleas. No están contempladas las encuestas, ni ninguna otra forma de expresión de voluntad de los propietarios. Y por si fuera poco, el dueño original del inmueble que se va a afectar al sistema de Propiedad Horizontal goza de total libertad para establecer las condiciones de votación, el quórum necesario para deliberar y las mayorías de votos requeridos para adoptar las distintas resoluciones.

Como podrá imaginarse, un sistema semejante da origen a toda suerte de abusos. Es oportuno recordar, acerca del plazo de que goza el administrador para ejercer sus funciones, que la ley venezolana del año 1983 lo ha resuelto de manera inteligente en su artículo 19. Dice que “el administrador contratado inicialmente por el enajenante de los inmuebles que comprende esta Ley, deberá ser reelegido

o revocado por la Asamblea de Copropietarios en la oportunidad de la designación de la Junta de Condominio”.

Y en relación al problema de las mayorías asamblearias, debo mencionar que la propuesta de reforma de vuestra ley actual presenta una solución interesante. Me refiero específicamente al art. 23 de dicho proyecto, que dice que “las decisiones se tomarán en función de los asistentes, computándose además como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes que hayan sido debidamente convocados y quienes una vez informados de los acuerdos adoptados por los presentes, no manifiesten su oposición ante el administrador, por comunicación expresa en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, a fin de ser considerado su voto como desfavorable a la decisión..”

En el proyecto de reformas elaborado por nuestra Fundación para modificar la ley argentina, nosotros proponemos una solución diferente, aunque enderezada a alcanzar igual finalidad. Nosotros apelamos al instituto del mandato tácito, que debe operarse a favor de la mayoría de los presentes en asamblea, respecto de todos aquellos propietarios que estando fehacientemente notificados no hayan concurrido a la misma. Claro que para que funcionen estas cláusulas de ambos proyectos, debe imponerse al propietario la obligación de asistir a las asambleas, carga que no existe en las leyes vigentes argentina ni venezolana y que ambos proyectos prevén.

Para entender la situación de “*encerrona*” en que se encuentra el condómino en Argentina, es necesario tener en cuenta el papel preponderante de las corporaciones en la Argentina. Ustedes habrán leído en los diarios desde hace mucho tiempo, la cantidad enorme de revoluciones, golpes de Estado, asonadas, levantamientos militares y guerrilleros suscitados en el país. Todos ellos, desde el derrocamiento de Perón, en el año 1955, con el propósito de cambiar el modelo corporativo de extracción fascista que había impuesto este presidente. Pero, remedando al mejor estilo del “gatopardo” la famosa novela de Giuseppe Tomasi di Lampedusa, todos esos intentos no han servido más que para reafirmar ese estilo de gobierno que ha dejado de ser republicano y representativo según reza la Constitución Nacional, para ser autoritario y corporativo, con un Ejecutivo fuerte, un poder Judicial relativamente independiente, y una serie de poderosas corporaciones de trabajadores, empresarios y desde luego, políticos, que ocupan el espacio de un Poder Legislativo fragmentado, tributario de los “lobbies”, cuando no ausente. Lo dicho no puede llamar demasiado la atención, desde que recientemente, un Ministro de la Corte Suprema de Justicia de la Argentina, el Dr. Fayt, que es el juez de mayor edad de ese cuerpo, ha manifestado públicamente que sólo funcionan en mi país dos poderes: el Ejecutivo y el Judicial.

El paradigma de esta forma de gobierno introducida por Perón y consolidada hasta hoy, es que todo ciudadano debe pertenecer a alguna asociación que luche por sus derechos de manera creciente, apuntando sólo a los intereses de grupo y

sin tener en cuenta, o en desatención, para decirlo de una manera directa, del bien general, del bien común. Ignorando prácticamente al hombre y a la mujer corrientes que no pertenecen a ningún grupo de intereses simplemente porque todo el tiempo de que disponen lo emplean en trabajar, pagar impuestos y sostener con su esfuerzo todo el sistema. Este orden sociopolítico que transforma al Estado en un Estado Sindical, rememora indudablemente las antiguas corporaciones medievales por vía del corporativismo fascista. Hay que recordar que la palabra “*fascismo*” proviene del término “*fascio*”, que significa grupo escindido. También cabe recordar que el General Perón, antes de su actuación política que lo llevara al poder, se había desempeñado como agregado militar argentino en la embajada en Roma en la misma época en que Benito Mussolini electrificaba a las masas desde el palacio del Quirinal.

Dentro de ese panorama, bien puede comprenderse la especial precariedad jurídica que afecta hoy al propietario de una “*unidad funcional*”, que es como se llama en Argentina al apartamento o local en propiedad Horizontal. Ciertamente, son verdaderas víctimas de las corporaciones que agrupan a los administradores, inmobiliarias y constructoras por un lado, y a los encargados de los edificios, por el otro (encargados que aquí se llaman “*conserjes*”).

Pero, si bien puede decirse que la legislación argentina en materia de Propiedad Horizontal no es modelo para nadie, dicho esto con toda franqueza, también es menester resaltar la extraordinaria labor que nuestros tribunales han debido desplegar a efectos de que, con o sin ley, se haga justicia. Aprovecho la oportunidad para recordar una frase de un gran jurisconsulto uruguayo, el Dr. Eduardo Couture, uno de los procesalistas más brillantes de América. Decía: “es deber del juez hacer justicia. Con ley, sin ley o aún contra la ley”. Al final de cuentas, todos sabemos que la mejor ley, en manos del inicuo, termina siendo motivo de oprobio, y la peor ley, en manos del justo, sirve a la equidad y al bien común.