



Poder sancionador en los Consorcios de Propietarios

El planteo es discutido en doctrina, y existen varias opiniones encontradas y distintas soluciones:

El Dr. Carlos Diego Calvo en su "Manual Práctico de Propiedad Horizontal" Capítulo XII, aclara:

"... En la vida de las ciudades son tantas las situaciones que a diario pueden generar perjuicios o disgusto por razones de vecindad que ha sido necesario elaborar una serie de disposiciones municipales, edictos de policía y reglamentos, tanto para edificios de renta como para los divididos en propiedad horizontal, tendientes a hacer efectivo el principio de que el derecho de cada uno termina en donde comienza el de los demás. Por supuesto que no serán nunca suficientes las leyes y restantes reglas obligatorias, si cada uno de los integrantes de la población no pone de su parte esa dosis de buena voluntad y de respeto mutuo que es la que verdaderamente puede tornar agradable la vida, en cierta forma en común, como es la llevada en tales agrupaciones humanas. Lamentablemente no son muy conocidas las normas y en infinidad de caos ni siquiera ha sido leído el reglamento del inmueble propio o alquilado, quedando en consecuencia librados al criterio y a la educación de cada uno la tranquilidad o el bienestar de los vecinos inmediatos. Es claro que es posible hacer cumplir por la fuerza todo lo que está impuesto por la ley en general o por los reglamentos del consorcio, tanto el de copropiedad como el interno, pero siempre queda mucho margen para la impunidad de las transgresiones y los procedimientos de represión suelen ser poco sabidos."

El autor también comenta que "...todos los actos que atentan contra la moral, la tranquilidad o la seguridad del vecindario se encuentran en normas municipales y policiales. El Código Penal contempla aquellas que configuran un delito, y el Código Civil, Artículos 2611 al 2660, detalla las reglas aplicables a estos inmuebles".

Por su parte, el Dr. Alberto Aníbal Gabas en el "Manual Teórico-Práctico de Propiedad Horizontal. Ley 13.512. Comentada. Anotada" cita mucha jurisprudencia sobre cada tema que aborda, algunos de los cuales son los siguientes:

Corresponde imponer una multa a favor del actor (art. 45, Cód. Proc. Civ. y Com.) A la copropietaria que, injustificadamente, negó el acceso a su unidad para reparar un caño que inundaba una unidad vecina y que utilizó en sede judicial procedimiento impropio y dilatorio [CNCCiv., Sala B, 22/12/70, ED, 39-888]

La penalidad establecida en el art. 15 de la ley 13.512 (arrestos y multas) es de carácter imperativo y de orden público, lo cual permite que sea aplicada aun cuando falte expresa petición de parte afectada. [CNCiv., Sala C, 8/140/58, LL, 94-234]

La apreciación de las infracciones a la ley 13.512 y al reglamento de copropiedad debe efectuarse con severidad, criterio impuesto por la necesidad de mantener la normal convivencia entre los copropietarios lo que sólo puede resultar del estricto acatamiento a las normas que regulan las relaciones entre los mismos. [CNCiv., Sala C, 26/8/69, LL, 137-844] "Consortio de Copropietarios"2011- Grupo CaiXas® - Todos los derechos reservados"

Conforme lo manifestado no existiría aquí ninguna diferencia entre un edificio común o un edificio con amenities, la ley 13.512 contempla que ante la transgresión existe el remedio del art. 15 de la ley 13.,512.-

- La ley 26994 en la pirámide jurídica de las normas que rigen al Consorcio de Propietarios.
- el Reglamento de Copropiedad y Administración que da nacimiento al propio consorcio,, es como la ley misma a la cual deben someterse para su funcionamiento.-
- Se puede haber insertado un Reglamento Interno al reglamento de copropiedad también inscripto en el RPI , en donde se establecen las sanciones para incumplimientos del reglamento y se someten los copropietarios y todo ocupante de las unidades., para la modificación

de cualquiera de ambos por resolución de los propietarios en Asamblea será por una mayoría no menor de dos tercios.-

- el Reglamento de Copropiedad y Administración puede delegar en los copropietarios el dictado de un reglamento interno; deben ser analizados y aprobados por Asamblea ordinaria;
- En caso que este reglamento interno no estuviera inscripto en el RPI no sería oponible a compradores de fecha posterior a su aprobación por no haber intervenido y no formar parte del Reglamento de Copropiedad.-
- "Las omisiones legales en que se incurriera el reglamento interno hacen inaplicables las nuevas estipulaciones al demandado, que adquirió el dominio de su unidad con posterioridad y que no estaba obligado a compulsar los libros de actas de asambleas para enterarse acerca de si la tenencia de animales domésticos, perro como dije, estaba o no autorizada, pues ello debía surgir del estatuto o de sus reformas inscriptas en el Registro de la Propiedad." **CONSORCIO AV. DE MAYO 1302/40 c/ VIDAL NARCISO s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" –**

CNCIV - SALA G - Abril/2004 (eIDial - AA198F)

Pero la realidad amerita otras soluciones, es necesario regular la convivencia a los efectos de delimitar los derechos de los propietarios, todo en relación al uso de espacios comunes , que demuestra que son conflictivos, y que complican la tarea del administrador.-

OPINIONES A FAVOR DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Par poder aplicar un régimen sancionador una parte de la doctrina opina que "debe ser previsto en los reglamentos de Copropiedad respecto a la fijación de sanciones, por lo que el consorcista está sometido a una relación asociativa que permite que el órgano directivo interno imponer sanciones "(Colegio de escribanos, Primera Jornada de la Federación de Clubes de Campo celebrada en 1998.-

En la mayoría de los reglamentos de los nuevos edificios construidos se faculta y autoriza a los consejos de propietarios y al administrador la aplicación de estrictas facultades disciplinarias.-

La jurisprudencia se ha inclinado en el sentido que las asociaciones civiles (incluyen los consorcios de propietarios) tienen facultades disciplinarias y

que, lo que el ente haya resuelto debe ser respetado, a menos que se pruebe la existencia de una notoria injusticia y/o la inobservancia del procedimiento reglado estatutariamente, en especial que se haya permitido oír el descargo del propietario y que se haya resguardado adecuadamente su derecho de defensa.-

Muchos del incumplimiento que se producen en estos edificios necesitan inmediata solución y si los mismos son por: entrar a deshora a la pileta, comer en ella, mal utilización de las máquinas del gimnasio etc. nos demuestran que sería inconveniente llevarlos a una instancia judicial.-

Para que el consorcio puede aplicar las sanciones en forma legal indudablemente deben ser aprobadas por todo el consorcio con una mayoría unánime. Este requisito se cumple cuando el régimen sancionatorio se encuentra integrado al Reglamento de Copropiedad y administración.-

En opinión de: La jurisprudencia: :*“ Como garantía para el pleno ejercicio por parte de los miembros de su derecho constitucional de defensa en juicio, se exige que la sanción sea el resultado de un proceso llevado a cabo en debida forma pero, para ello, no es necesario que se rija por las normas procesales judiciales, bastando que se haya asegurado el derecho de defensa, para lo cual es fundamental que se oiga al imputado y pueda él ofrecer pruebas Campana Boat Club s/denuncia .solicita veedor 27/6/000 el dial W 13 B5”*

Opinión de la Dra. Ana María Vila

1.-) “Para que sea posible la justicia autoimpuesta, debe quedar claro del propio texto del reglamento que la unanimidad de propietarios-aceptaron una suerte de poder jurisdiccional en cabeza del consorcio, del que se podría derivar para los integrantes del mismo la aplicación de sanciones pecuniarias y/o la imposibilidad temporal de utilización de algunos bienes y servicios Clubes de campo bajo régimen 13.512. Facultades disciplinarias .Vol. 2002. Editorial Rubinzal –Culzoni tema propiedad horizontal-reglamento de copropiedad y administración-violación del reglamento de copropiedad-multa (civil)”

2.-) “SI en un country sujeto al régimen de la ley 13.512 la pileta es bien común, nadie discutiría la posibilidad de impedir el acceso de un copropietario que no superó el examen médico. Ello, por una simple razón de interés general, y en atento y en cuanto, el ejercicio del derecho de uso del copropietario de la pileta embarazaría idéntico derecho en cabeza de los demás consorcistas, quienes sufrirían riesgo de contagio. Nadie pensaría en tal supuesto que se está cercenando el derecho de propiedad horizontal del copropietario en cuestión impidiéndole una de las facultades ínsitas en el mismo. Obviamente, también, tal impedimento d uso cesará cuando cese el obstáculo de salud... “Pues bien el quiebre de las normas para la utilización de los bienes comunes (canchas de futbol, tenis, piletas de natación etc.) impide o embaraza idéntico derecho de uso de la cosa común que tiene los

restantes propietarios. La posibilidad de suspender temporalmente tal derecho de uso (con el debido proceso y por resolución fundada) puede constituir un estímulo eficaz para el cumplimiento de las normas" Clubes de campo bajo régimen de la ley 13.512, revista de Derecho privado. Facultades disciplinarias y de derecho de admisión. Revista de Derecho privado y comunitario volumen 2002 -2 Editorial Rubinzal –Culzoni pág 139.

Es aconsejable, por otra parte, que la redacción de los reglamentos internos sea efectuada con seriedad y conocimiento sobre el tema, pues éstos deben contemplar aspectos de procedimiento que confieran transparencia y formalidad a la actuación del órgano a cargo de las sanciones y, que el derecho de defensa del imputado por las faltas, se encuentre debidamente asegurado.-

También es preciso prever la posibilidad de recurrir las sanciones, así como una racional y adecuada graduación de ellas.-

Conclusión: Para que puedan ser aplicadas las sanciones en los consorcios debería preverse lo siguiente:

- Los reglamentos deben contener estipulaciones mediante las cuales los propietarios se someten a la posibilidad de ser juzgados y de aplicación de sanciones
- Consentimiento unánime al respecto
- Estipular cuál es el órgano que va a juzgar, normas de procedimiento y sanciones a aplicar por cada transgresión
- Respetar el derecho del debido proceso

OPINIÓN EN CONTRA DEL PODER SANCIONADOR DE LOS CONSORCIOS:

Opinión de la Dra. Elena Highton

"El régimen disciplinario de las asociaciones no puede ser ampliado cuando el country club esté afectado a la ley 13.512, en que rige su art. 15 que dispone la necesidad de actuación judicial desde un primer momento. No se da en este sistema, la justicia privada interna de las asociaciones " Nuevas formas de dominio Editorial Ad Hoc pág 95

Tal como ya lo manifestara precedentemente , la Dra. Highton considera que la ley tiene su ámbito para poder sancionar las infracciones al reglamento y es el art. 15 de la ley 13.512.-

Al respecto la jurisprudencia sostiene que: " es equitativo y razonable reducir al mínimo la multa prevista en el art. 15 de la ley 13.512, cuando

no ha existido un ocultamiento malicioso de la transgresión al reglamento de copropiedad.-

Referencias normativas: ley 13.512 art.15

Fallos cámara nac. de apelaciones en lo especial civil y comercial, capital federal

Sala 05 (pascual-giardulli-polak)

Consortio roosevelt 2506/40 c/ olmos Orlando s/ propiedad horizontal

Sentencia, 0000036716 del 16 de noviembre de 1987 [traer los sumarios de este fallo]

© 2000 - sij en www

Con la incorporación del art 2069 del nuevo CC y Com no cabe dudas que el único que puede sancionar es un juez

CAPÍTULO 9. Infracciones.

Artículo 2069.- Régimen. En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones

Debo dejar aclarado que toda la jurisprudencia utilizada en este informe está referida a la ley 13.512, en atención, que dado que el nuevo código recién comenzó a regir a partir del 1ero. De agosto de 2015, no hay fallos referidos a este tema, pero lo que no cabe duda es que el legislador no estableció la justicia privada para los consorcios.-

Reforma del reglamento: Deberán convocar una asamblea con el punto del orden del día bien detallado para que todos los propietarios puedan intervenir, y lograr las mayorías exigidas por el reglamento (con la doble mayoría establecida en el art 2060 CC y Com).-.

Debo aclarar que la reforma para que pueda ser exigible, la deberán inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, aconsejo una consulta con un escribano para que le indique los requisitos de su inscripción y el costo de la misma.

Dra Diana Claudia Sevitz
especialista en Propiedad Horizontal

dsevitz@estudiodianasevitz.com.ar



consorcios hoy



Administrando en los tiempo del CC y Comercial



Los Brockers y la propiedad horizontal



Diana Claudia Sevitz



@dianasevitz

