

Reunión de ADMINISTRADORES

www.reunion-adm.com

EDICIÓN

320

diciembre 2017

\$ 90

Recargo interior: \$2.50

TARIFA REDUCIDA

PAGADO
1028

1089

00320

La Revista de la Propiedad Horizontal



**Vacaciones en
los consorcios**

**La soberanía
asamblearia**

**Más cuestionamientos
al consorcio participativo**

**Final de obra:
Nuevamente
el problema**

**Y seguimos
con las veredas**

Adm. María Teresa Vanzini

Dra. Alicia Puerta de Chacón

Y SI NO QUIERE EL PROPIETARIO

La soberanía asamblearia

fuelle

Dr. Federico Chiesa

Extraído del libro "La Asamblea en el derecho de Propiedad Horizontal

La primera versión editorial sobre el tema de las reuniones consorciales, partir del sistema asambleario establecido en el Derecho Real de Propiedad Horizontal del CCyCN, ha sido planteada por un joven abogado de la Ciudad de La Plata en una interesantísima obra de la cual reproducimos un tema que resulta sumamente conflictivo debido a las erróneas creencias populares sobre la materia.

Al órgano asambleario suele indicárselo como "soberano".

De hecho, en el común de los consorcistas, para adjetivar la asamblea y fundamentar de alguna manera su gran relevancia, se apela casi automáticamente al calificativo de "soberana".

Y decir que la asamblea es soberana, es decir que es el órgano máximo e insustituible de este régimen de dominio especial.

Tales calificaciones, sumadas a la cantidad de funciones y facultades que posee la asamblea, han llevado a que algunos sostengan que es la asamblea el verdadero, y hasta el único, órgano en el dominio horizontal.

Dicha reflexión parece un tanto extrema, al menos en el propio entendimiento de este autor.

En referencia a que la asamblea resulta "soberana", debemos al menos realizar alguna aclaración, entendiendo el término "soberanía" con cierta limitación.

Esto en el sentido de que si bien (y no revise *duda*) es el órgano de máxima autoridad, la asamblea está sujeta a elementos restrictivos de forma y fondo, de cumplimiento necesario y condicionante para que sus resoluciones revistan firmeza y validez.

Ahondaremos sobre este tema en el tratamiento de las nulidades; por ahora basta exponer que las decisiones emergentes de las asambleas, mediante la votación de la mayoría legal correspondiente (*amén de otros requisitos de forma*), obligan y vin-

culan a la totalidad de los copropietarios, sean votantes mayoritarios, en minoría o ausentes.

Ahora, para que esa asamblea resulte en el caso determinado "soberana", habrá que revisarla en particular y en todas y cada una de las fases de lo que emerge como el proceso asambleario.

Ya que si bien en la generalidad de los puntos a tratar en un temario, la mayoría legal y/o reglamentaria se impondrá sobre la minoría, en ciertos casos no habrá poder de asamblea soberano y decisión imperativa para los copropietarios en minoría disidentes o ausentes.

Veremos que ciertas cuestiones a tratarse en el edificio, revisten tal trascendencia que el único modo de que la decisión de la asamblea (*soberana*) sea válida será contando con el voto positivo o favorable de la totalidad de los titulares de dominio de las distintas unidades componentes del inmueble general, por ejemplo, perseguir la reforma del reglamento de propiedad horizontal pretendiendo las modificaciones de los porcentuales de las unidades

funcionales.

Y no obstante, la letra del código en este caso (*art. 2057, CCCN: "Modificación del reglamento. El reglamento solo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios"*), en mi concepción, no altera la conocida diferenciación entre las cláusulas reglamentarias y estatutarias, como trataremos más adelante. ■

FEDERICO CHIESA

La asamblea en el derecho de propiedad horizontal

LA ASAMBLEA COMO ÓRGANO CONSORCIAL. REGLAMENTO DE PROPIEDAD. FACULTADES DE LA ASAMBLEA. CLASES: ASAMBLEAS PRELIMINAR, PRIMARIA, ORDINARIA, EXTRAORDINARIA, JUDICIAL. FUNCIONAMIENTO: CONVOCATORIA, ORDEN DEL DÍA, VOTACIÓN —MAYORÍAS, QUÓRUM—. NULIDAD DE LA ASAMBLEA. LIBROS DEL CONSORCIO Y EL ACTA DE ASAMBLEA

PRÓLOGO DE ALBERTO A. GABÁS

EN ANEXO
MODELOS DE ESCRITOS
Y CUADRO
COMPARATIVO
DE NORMAS


hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA + EDITOR