

# CONSULTORIO LEGAL DEL ADMINISTRADOR

Abril de 2008 - N° 148

**Pregunta:** *En el Reglamento de Copropiedad y Administración de un consorcio los porcentuales para la distribución de los gastos son los de dominio y, por ende, proporcionales a las superficies de las unidades.-*

*El local posee dimensiones importantes, se desarrolla en planta baja y sótano y, al no estar eximido de ningún rubro de expensas, el valor que paga mensualmente es bastante elevado.-*

*Su propietario ha presentado al administrador del consorcio varias solicitudes para que le rebaje las expensas que debe pagar.-*

*Se pregunta acerca de cuáles son los recaudos que deberían cumplimentarse para dar curso a sus pedidos y acerca de las posibilidades y/o dificultades jurídicas que se presentan para dar una respuesta afirmativa a tales planteos.-*

**Respuesta:** Cualesquiera fuere la interpretación respecto de la mayor o menor injusticia del contenido de la cláusula reglamentaria en cuestión, lo cierto es que los alcances de la misma se extienden a todos los integrantes del consorcio.-

En efecto, el eventual aumento de contribución de una de ellas, implica la disminución de aportes de las restantes y, correlativamente como en este caso, la pretendida rebaja importaría un incremento en la contribución de las demás unidades.-

Esta es la razón por la cual las estipulaciones referidas a los derechos que **cada uno** de los copropietarios detentan sobre su unidad y sobre las cosas comunes, sólo pueden ser modificadas con el consentimiento de la unanimidad de los integrantes del consorcio.- Son las llamadas cláusulas estatutarias.-

O sea que la modificación de los porcentuales de las unidades que componen un consorcio de propietarios no puede ser decidida sino mediante la resolución votada afirmativamente por la unanimidad de los integrantes del consorcio, reunidos en asamblea convocada al efecto.-

Si se obtuviere tal resolución unánime, sería preciso que el acta de la asamblea sea elevada a escritura pública y, tras ello, se proceda a la inscripción de la modificación del Reglamento de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Ninguna mayoría, por abrumadora que fuera, puede modificar las condiciones bajo las que cada titular de las unidades ha accedido al dominio de éstas.-

Así como un grupo de copropietarios no podría aumentar su porcentual de dominio sobre el inmueble común, en desmedro de otros condóminos, tampoco podría disminuir su participación en los gastos de la comunidad, en perjuicio de los restantes comuneros.-

Según se informa, se han tenido a la vista las copias de un informe de dominio, de las boletas de ABL y de la escritura de compra del inmueble y, como es lógico, todos esos documentos son coincidentes con el porcentual reglamentariamente asignado a la unidad funcional número uno.-

Con relación a los recaudos que deben cumplimentarse para una eventual modificación de los aportes de las unidades a los gastos comunes, ha dicho la Jurisprudencia:

*"La contribución a las expensas comunes establecida en el reglamento de copropiedad solo puede modificarse **con el voto unánime** de los copropietarios de conformidad con el art. 9 de la Ley 13.512" (CNCiv., Sala F, Noviembre 12, 1968; ED, 39-316);*

*"Si según el artículo 9 de la Ley 13.512, el reglamento de copropiedad puede modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría no menor de dos tercios, **las bases para determinar el monto de la contribución de los propietarios al pago de las expensas sólo son reformables con el consentimiento de todos los copropietarios interesados ...** .- La asamblea general de copropietarios actuando con cualquier mayoría que fuese, no podría imponer a la minoría el aumento de su participación.-" (CNCiv., Sala E, Diciembre 24, 1964; ED 11-371).-*

*"Para que proceda la reforma del reglamento de copropiedad y administración debe existir **unanimidad** entre los miembros del consorcio o prestar conformidad el copropietario a quien afecte dicha modificación **cuando ella verse sobre la proporción en que debe atribuirse al pago de los gastos comunes**" (CNCiv., Sala E, Febrero 3, 1993 - J.A., 1993-IV, síntesis).-*

Es por todas estas razones que, aunque mediara la mayor buena voluntad para considerar como razonables los reclamos del propietario del local, el consorcio no podría acceder a ellos si no es cumplimentando los aludidos requisitos.-

Por otra parte, si se pretendiera demandar judicialmente la referida modificación, en el eventual proceso deberán ser parte necesariamente todos los copropietarios que integran el consorcio.-

Aun en el supuesto que una asamblea de copropietarios pretendiere decidir por mayoría la modificación de los porcentuales, el administrador estaría imposibilitado de materializar dicha decisión, pues su principal deber es el de cumplir y acatar la Ley y el reglamento de copropiedad.-

Y, en ningún caso, podría excusar un proceder irregular como el señalado argumentando su desconocimiento, por lo cual podría llegar a ser imputado del delito de administración

fraudulenta, pues la medida que indebidamente beneficiara a algún copropietario, lo sería perjudicando a otros, con lo cual -aunque no se beneficiara personalmente- su conducta sería igualmente reprochable.-

Lamentablemente, y tal como quedó dicho, de existir buena voluntad para acceder a los pedidos del propietario del local, el único medio de lograrlo sería alcanzando la unanimidad de los integrantes del consorcio, reunidos en asamblea.-

***Dr. Bartolomé Angel Orfila***  
***Abogado***

*El Dr. Bartolomé Angel Orfila es especialista en la problemática referida a Propiedad Horizontal.-*

*Es autor del libro “Consortios”, Editorial Errepar  
(Primera Edición Noviembre de 2004: Agotada.- Segunda Edición: Agosto de 2006)  
y “Countries”(publicado en Mayo de 2007)*

*Su Estudio se encuentra en la calle Talcahuano 893, 4º. Piso  
Tels. 4816-7772/7773/7774 y 7775*

**Estudio VILA + ORFILA**

Visite: [www.vilaorfila.com.ar](http://www.vilaorfila.com.ar)