

PROPIEDAD HORIZONTAL. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. VOTO. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Resumen

Régimen de las mayorías en propiedad horizontal. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16 del decreto-ley 14.560, los *quorums* y mayorías en propiedad horizontal son de orden público. En consecuencia, el inciso final del artículo 18 de la ley 10.751 debe interpretarse en el sentido de que, en el reglamento de copropiedad del inmueble, para sesionar y resolver algunos casos, se exijan en la segunda citación las mismas mayorías que en la primera.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

El edificio «XX» es un complejo compuesto por diferentes sectores. La copropiedad de dicho edificio se regula por las leyes de propiedad horizontal y, especialmente, por el reglamento de copropiedad, otorgado por una sociedad anónima el 28.12.1985.

El reglamento identifica en detalle los bienes propios y los comunes, y en estos últimos, además, los bienes comunes de uso exclusivo. Establece también las características de cada una de las unidades pertenecientes a cada uno de los sectores dentro del condominio, y en lo que interesa a la consulta:

- a) las cuotas de dominio de cada unidad, es decir, las cuotas partes en los bienes comunes (capítulo sexto, art. 19);
- b) en función de lo anterior, los valores porcentuales de cada unidad, en diez milésimas, a efectos de determinar la forma y modo en que los copropietarios deberán contribuir al pago de los gastos comunes (capítulo séptimo, art. 20);
- c) la administración y gobierno del edificio, y, puntualmente, concerniente a la consulta, el carácter, integración, facultades y régimen de funcionamiento de las asambleas (capítulo noveno, art. 27 y ss.).

En particular, el artículo 29 regula expresamente, en el ordinal VI, lo relativo a derecho a voto en aquellas, y en el ordinal VII, lo referente al *quorum* para sesionar y tomar resoluciones legítimamente. Se transcribe de manera parcial el texto que interesa:

VI. Votos. Los propietarios tendrán un voto por cada diezmilésima que le corresponda a su unidad, de acuerdo a lo establecido en este reglamento (artículo decimonoveno). **VII. Presidencia y quorum.** La mesa de la asamblea general será constituida en cada oportunidad por un presidente y

un secretario designados *ad-hoc*. En la primera convocatoria, la asamblea podrá sesionar con la presencia de la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos las tres cuartas partes del valor fijado por la Dirección Nacional de Catastro, sin perjuicio de los casos especiales previstos por la ley. No obstante, si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviere el *quorum* referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren, por mayoría simple de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor catastral. En todos los casos, salvo en los que expresamente se haya previsto en la ley o en este reglamento una mayoría especial, las resoluciones se adoptarán por mayoría de votos, y si se produjere empate, el presidente de la asamblea tendrá doble voto [...].

II. MOTIVO DE LA CONSULTA

Recientemente se han planteado dentro de la copropiedad diferencias en la aplicación del reglamento de copropiedad —por diferentes interpretaciones o lecturas— respecto a cómo deben computarse los votos de cada una de las unidades del edificio, en oportunidad de la celebración de asambleas. La discrepancia se concreta en la forma en que se debe realizar el cómputo de los votos para lograr las mayorías en las decisiones sobre cada uno de los puntos del orden del día con carácter general, es decir, dejando a salvo situaciones excepcionales en las que el reglamento establece un criterio especial.

Existen dos posturas. Una de ellas sostiene que cada unidad tiene derecho a un voto, independientemente de su superficie; es decir, una unidad equivale a un voto. La otra postura sostiene que la votación es por milésimas o, como se señala, por «capital»; bajo esta tesis, el peso del voto estaría directamente relacionado con el peso del dominio, a la cuota de dominio que tiene cada unidad y, por ende, su titular.

La primera posición —una unidad, un voto— se fundamenta en la parte del artículo antes transcrito, que expresa: «[...] podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren, por mayoría simple de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor catastral [...]». La segunda posición sostiene que cada propietario tiene tantos votos como diezmilésimas le corresponden a su unidad, de acuerdo con el reglamento de copropiedad; se basa en el propio reglamento y en el sistema armónico establecido en sus artículos 19, 29 y 39.

III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El consultante entiende que se confunde la normativa referente al *quorum* para sesionar en asamblea, así como para adoptar resoluciones en oportunidad de una «segunda convocatoria», con la forma en que dispone el reglamento que deben contarse los votos producidos en la asamblea para lograr las mayorías. Entiende que, no contradiciéndose la legislación de propiedad horizontal aplicable (ley 10.751 y decreto-ley 14.560), la que es residual, aplicable en defecto de previsión reglamentaria, corresponde tener presente el reglamento de copropiedad del edificio, el que contiene regulación específica sobre ese punto (obviamente, siempre que no se reglamente contra normas de orden público que dicha legislación contiene, que no es el caso en cuestión).

A esos efectos, el consultante sostiene que corresponde tener presente lo establecido principalmente en la cláusula decimonovena del reglamento, que establece las cuotas de dominio asignadas a cada

unidad en milésimas y determina el peso del voto de cada unidad en el condominio según dicho criterio, y la cláusula vigesimonovena, ordinales VI y VII, así como el propio artículo 39.

Al respecto, el citado artículo 29, específicamente en su ordinal VII, que regula presidencia y *quorum* de asambleas, expresa: «No obstante, si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviere el *quorum* referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren, por mayoría simple de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor catastral». Esto, que es correcto para sesionar la asamblea así como para resolver válida y legítimamente —es decir, no tener en cuenta la equivalencia con el valor catastral—, no lo es para computar los votos de la asamblea. El propio numeral transcrito cierra con la siguiente expresión: «En todos los casos, salvo en los que expresamente se haya previsto en la ley o en este reglamento una mayoría especial, las resoluciones se adoptarán por mayoría de votos, y si se produjere empate, el presidente de la asamblea tendrá doble voto [...]»; y el ordinal anterior del propio artículo 29, se dice: «**VI. Votos.** Los propietarios tendrán un voto por cada diezmilésima que le corresponda a su unidad, de acuerdo a lo establecido en este reglamento (artículo decimonoveno)».

De ningún modo puede extraerse que, si se sesiona en segunda convocatoria, el cómputo de los votos para tomar decisiones sobre los puntos del orden del día cambia de *cómputo por milésima a cómputo por unidad*. Las mayorías sin tener en cuenta el valor catastral se aplican para determinar si existe o no *quorum* para sesionar, no para computar los votos sobre los puntos del orden del día tratados y determinar si existe o no mayoría.

La opinión del consultante, basada en el texto del reglamento —tenor literal— y en su sistematización para el funcionamiento orgánico del edificio (arts. 19, 29 y 39), es que las decisiones de asamblea de todos los sectores —y las de cada uno de los sectores— se tomarán por cómputo de votos, y que cada unidad tiene tantos votos como diezmilésimas le correspondan; el criterio contrario se basa en sostener que el *quorum* para sesionar y el régimen de las mayorías son lo mismo, prácticamente, lo cual es erróneo. Por tanto, una vez alcanzado el *quorum* para sesionar en segunda convocatoria, el cómputo de los votos para lograr las mayorías sobre los puntos a considerar y resolver es en base a milésimas.

El régimen establecido en los artículos 19 y 29, de por sí claro, se ve reforzado por otra disposición reglamentaria, coherente con lo expuesto: el artículo 39. En efecto, este artículo faculta a los propietarios de determinadas unidades a transformar, subdividir o unificar dichas unidades en dos o más unidades independientes, o dos o más unidades en una sola, y sujeta su autorización al cumplimiento de varias condiciones. La número III dice textualmente:

Los valores estimativos y porcentuales que se determinen para las nuevas unidades que resulten, así como la participación en los gastos comunes, no alterarán los asignados a los distintos sectores y unidades del edificio, y resultarán, para el caso de subdivisión, de absorber las nuevas unidades el valor porcentual que corresponde a la unidad subdividida y para el caso de unificación, de la suma de valores de las unidades unificadas. Igual criterio se seguirá para el cómputo de votos en las asambleas, con la especificación de que el voto numérico no será divisible y sí lo será el porcentual, en la proporción que lo hayan determinado los nuevos propietarios, con el tope de las sumas de sus porcentuales, que no podrá sobrepasar el que se asigna a la unidad subdividida en este reglamento. Para el caso de unificación, se sumarán los votos que correspondan a las unidades unificadas [...].

El consultante solicita pronunciamiento de la AEU acerca del modo en que corresponde votar y tomar decisiones en las asambleas de la copropiedad, de acuerdo con la ley de propiedad horizontal y el reglamento de copropiedad del edificio.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El decreto-ley 14.560, de 19 de agosto de 1976, introdujo modificaciones sustanciales a la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, en lo referente a la administración de la propiedad horizontal. El referido decreto-ley, por su artículo 6.º, dio nueva redacción, entre otros, al artículo 18 de la ley 10.751, y dispuso:

Los edificios de que trata esta ley, así como los que se incorporen o se hayan incorporado por cualquier sistema legal al régimen de propiedad horizontal, serán administrados por un administrador y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios, y la citación se hará personalmente o por el juzgado competente (artículo 32).

Para reunirse y resolver válidamente será menester la concurrencia de la mayoría de los copropietarios que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces.

No obstante, si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviera el *quorum* referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren, por simple mayoría de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor del edificio, salvo en los casos en que la ley o el reglamento de copropiedad dispongan otra cosa.

Por otra parte, debe tenerse presente lo preceptuado por los artículos 16 y 17 del decreto-ley 14.560, los que nos permitimos transcribir:

ARTÍCULO 16. Declárese que son de orden público los *quorums* y mayorías establecidos por los diversos regímenes que regulan la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 17. *Transitorio*. Las disposiciones de la presente ley que determinan *quorums* y mayorías se aplicarán a los condominios ya existentes, cualquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad, si los hubiera. Lo mismo será respecto a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, sustituido por el artículo 6.º de la presente ley.

De las normas transcriptas resulta que:

- a. En primera convocatoria, para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los copropietarios que representaren por lo menos los tres cuartos del valor del edificio, fijado por la hoy Dirección Nacional de Catastro.
- b. Transcurrida una hora de la primera citación, si no se obtuviera el *quorum* referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren, por simple mayoría de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor del edificio, salvo los casos en los que la ley o el reglamento de copropiedad dispongan otra cosa.

El carácter de orden público establecido por el artículo 16 del decreto-ley 14.261 a los *quorums* y mayorías de las asambleas de propiedad horizontal determina que estos no pueden ser modificados por

el reglamento de copropiedad. Enseña COVIELLO (1938: 15): «Las normas llamadas *de orden público* pueden ser de varias especies, según su contenido especial: llámense *imperativas*, cuando prescriben que un hecho se ejecute; *prohibitivas*, cuando mandan que un hecho no se cumpla».

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 del referido decreto-ley, el régimen de *quorums* y mayorías se aplicará a los condominios —propiedades horizontales— ya existentes, cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales de los reglamentos de la copropiedad, si los hubiera; lo mismo será respecto a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 de la ley 10.751, sustituido por el artículo 6.º del mencionado decreto-ley. Por su parte, el último párrafo del artículo 18 de la ley 10.751 actual establece, en segunda citación, la posibilidad de resolución por simple mayoría de presentes, *salvo los casos en que la ley o el reglamento de copropiedad dispongan otra cosa*. De la última disposición transcrita parecería que la ley admite que, por autonomía privada, se pueda disponer en el reglamento de copropiedad de manera diferente a la establecida por la ley en materia de *quorums* y mayorías.

Corresponde descartar liminarmente que pueda establecerse en el reglamento de copropiedad una forma diferente en materia de *quorums* y mayorías a la dispuesta por la ley, dado el carácter de orden público ya referido. Por ello, no es válido lo dispuesto en el artículo 19 del reglamento de copropiedad a que refiere esta consulta, que asigna a los propietarios un voto por cada diezmilésima que les corresponde a sus unidades. La normativa vigente en materia de mayorías asigna, en todos los casos, un voto a cada copropietario (arts. 12, 13, 18, 22 y 23 de la ley 10.751). El análisis debe centrarse en la expresión de la norma referida que destacamos precedentemente («[...] salvo los casos en que la ley o el reglamento de copropiedad dispongan otra cosa»), que se expone a continuación.

En el subexámine es menester resolver cuál significado hace al caso respecto a esa expresión que luce en el último párrafo del artículo 18 de la ley 10.751, en su redacción actual. LARENZ (2001: 321 y ss.) expresa al respecto:

b. La conexión de significado de la ley. [...] Cuál de las múltiples variantes de significado que pueden corresponder a un término según el uso del lenguaje hace al caso cada vez; resulta por regla general, aunque no siempre con toda exactitud, del contexto en que es usado. La conexión de significado de la ley determina, en primer lugar, que se comprendan de la misma manera las frases y palabras individuales, como también, al contrario, la comprensión de un pasaje del texto es codeterminado por su contenido. Hasta aquí, no se trata de otra cosa que de la forma más simple del antes mencionado (en el cap. 1.3b) «círculo hermenéutico». Una ley consta, como hemos visto anteriormente (cap. 2.2), las más de las veces, de normas jurídicas incompletas —a saber: aclaratorias, restrictivas y remisivas— que solo juntamente con otras normas se complementan en una norma jurídica completa o se asocian en una regulación. El sentido de la norma jurídica particular solo se infiere, las más de las veces, cuando se le considera parte de la regulación a la que pertenece [...]. Cuando la ley remite a otra disposición, se tiene que poner esta en relación para conseguir claridad acerca del alcance de la norma remisiva [...]. Por encima de esta función general del contexto, fomentadora de la comprensión, la conexión de significado de la ley juega todavía un amplio papel en orden a su interpretación, con tal que pueda admitirse una *concordancia objetiva* entre los preceptos legales singulares. Entre varias interpretaciones posibles según el sentido literal, obtiene por ello preferencia aquella que posibilita la percepción de concordancia objetiva con otra disposición.

En un todo de acuerdo con lo expresado por LARENZ, entendemos que la salvedad de la parte final del último párrafo del artículo 18 de la ley 10.751, en su redacción actual, a propósito del referido carácter de orden público en materia de *quorums* y mayorías de las asambleas de propiedad, enerva la posibilidad de resolver, en segunda citación, por simple mayoría de presentes respecto a dos tipos de casos: *a*) aquellos en los que la ley exige mayorías especiales (a vía de ejemplo, en materia de sobreelevación; ley 10.751, art. 13), y *b*) aquellos en los que el reglamento de copropiedad determine que solo pueden resolverse de acuerdo a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 18 de la ley 10.751, esto es, por mayoría de los copropietarios que representen por los menos los tres cuartos del valor del edificio, fijado por la Dirección Nacional de Catastro. Dado su carácter de orden público, sería contradictorio que la ley permitiera la actuación de la autonomía privada; asimismo, por el referido carácter de orden público, no es válida la disposición del reglamento de copropiedad que en caso de empate asigna doble voto al presidente de la asamblea.

CONCLUSIONES

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 16 del decreto-ley 14.560, son de orden público los *quorums* y mayorías establecidos por los diversos regímenes que regulan la propiedad horizontal.
2. El artículo 17 del mencionado decreto-ley, por su parte, establece: «[...] Las disposiciones de la presente ley que determinan *quorums* y mayorías se aplicarán a los condominios ya existentes, cualesquiera fueren las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad, si los hubiera. Lo mismo será respecto a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, sustituido por el artículo 6.º de la presente ley».
3. La interpretación del párrafo final del artículo 18 de la ley 10.751, en su redacción actual, en nuestra opinión, es la siguiente:
 - a.* Para los casos en que la ley exige *quorums* y mayorías especiales, no es posible resolver la cuestión en segunda citación por mayoría simple de presentes.
 - b.* La norma referida no permite la libre actuación de la autonomía privada de la asamblea de propietarios en segunda citación para los casos que establezca el reglamento de copropiedad. Por el contrario, la norma es restrictiva respecto a la posibilidad de resolver por simple mayoría de presentes los casos que se establezcan en el reglamento de copropiedad, los que, por tanto, deberán resolverse cumpliendo con el *quorum* y mayoría exigidos para la primera citación. Serían los casos no sujetos a *quorums* y mayorías especiales.
 - c.* Por el carácter de orden público dispuesto por la ley en la materia, no es válida la disposición del reglamento de copropiedad que, en caso de empate, asigna doble voto al presidente de la asamblea de propietarios.

Escs. Carlos Groisman y Roque Molla
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

COVIELLO, Nicola (1938). *Doctrina general del derecho civil*, 4.ª ed. Ciudad de México: Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana.

LARENZ, Karl (2001). *Metodología de la ciencia del derecho*, 2.ª ed. Barcelona: Ariel.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede, con el voto conforme de los Escs. Fiorella Bernazquín, Américo Bianchi, Natali Bustelo, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, José Pedro Illia, Adriana Inciarte, Mónica Jover, M.ª del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Olmedo, Javier Parga, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, M.ª Beatriz Vázquez, Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar. En contra, los Escs. Gonzalo Trobo y M.ª Beatriz Vázquez. Se abstienen los Escs. Nicolás García Rodríguez, Javier Parga y Ana Realini.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 12.12.2023, expediente 2779/2023.*