

EJERCICIO PROFESIONAL

EL ROL DEL ABOGADO EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Dra Andrea Godoy

Abogada T°120 F°304

Introducción

La intención de la presente nota es abordar el rol que tenemos los abogados en los conflictos que se plantean en el ámbito de la propiedad horizontal. Un campo de trabajo amplio y específico, que requiere no solo del conocimiento jurídico de fondo y forma, sino también de la incorporación de “habilidades blandas” que nos enriquecen como profesionales en la sociedad en la que hoy nos toca vivir.

Breve reseña histórica de la Propiedad Horizontal

Corría el año 1869 cuando se sancionó la Ley N°340, que sentó las bases del ordenamiento jurídico civil en nuestro país: el Código Civil Argentino, redactado por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, quien se resistió a incluir el derecho de Propiedad Horizontal, considerándolo como un “semillero de pleitos”. Es en el art. 2617 donde expresamente establece que el propietario de edificio, no puede dividir horizontalmente el mismo entre varios dueños ni por contratos, ni por actos de última voluntad.

Los cambios sociales que se desarrollaron desde entonces, con la llegada de inmigrantes y la evolución de la economía industrial, trajeron como consecuencia, la migración de la población rural a los centros urbanos, factores que impulsaron la creación de una Ley que regulara la propiedad horizontal, ya el art. 2617 del código velezano poco a poco fue quedando sin efecto.

Se construían edificios bajo el régimen del “condominio” pero el derecho de propiedad estaba en cabeza de una sola persona. Esos propietarios alquilaban las habitaciones, como “casa-habitaciones”. Esta realidad que se iba presentando, hizo que poco a poco el art. 2617 del Código, fuera perdiendo vigencia, y así, en 1948, la Propiedad Horizontal fue regulada con la sanción de la Ley N° 13.512, lo que facilitó el incremento del núcleo urbano, el acceso a la vivienda como propietarios de la “casa-habitación”, permitiendo adquirir unidades independientes a un valor más bajo. Esto fue incentivando cada vez más, la construcción de edificios de propiedad horizontal.

La Ley 13.512 perduró a lo largo de 67 años, y en Agosto del año 2015, quedó derogada, incorporándose el derecho de Propiedad Horizontal al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, como un derecho real, tratado en los arts. 2037 a 2069, completando y actualizando la citada norma, e incorporando la doctrina y jurisprudencia mayoritaria que se venía pronunciando a través del tiempo.

Abogados y la Propiedad Horizontal

Actualmente, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, posee gran concentración de edificios

bajo el régimen de la propiedad horizontal. En ellos conviven propietarios, inquilinos, poseedores, personas con distintos puntos de vista, pero que deben acordar un régimen de convivencia común, para respetar los espacios comunes y mantener la vida del edificio que habitan. Y es precisamente en esa convivencia, donde se suscitan algunos de los conflictos en los que profesionales del derecho debemos intervenir.

Sin dudas, el Dr. Vélez Sarsfield tenía razón en la connotación que le dio a la Propiedad Horizontal: “semillero de pleitos”, y es en ese campo donde nosotros los abogados tenemos mucho para aportar, conflictos para resolver, y material para trabajar, con una normativa más completa, y con el reconocimiento de que la propiedad horizontal es un derecho real, “...**que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio...**” de acuerdo a la definición del art 2037 del CCyCN.

Rol del abogado.

Como profesionales, tenemos un amplio campo de trabajo, asesorando consorcios, administradores, y consorcistas en forma individual.

La utilización de herramientas como los métodos alternativos de resolución de conflictos, la capacitación y la lectura de nuevas disposiciones que van surgiendo, junto a la incorporación de “habilidades blandas” nos complementan y nos ayudan en esta tarea.

El conocimiento duro nos brinda las soluciones técnicas, pero la incorporación de las “soft skill” o **habilidades blandas**, nos permiten desarrollarnos mas efectivamente en la interacción con los otros, y constituyen un valor agregado a la formación profesional. Estas habilidades se ven reflejadas en la *comunicación efectiva, la gestión del tiempo, la capacidad de negociación, la actitud positiva y la empatía.*

Los consorcistas, reunidos en Asambleas, tienen el poder de decidir los destinos del consorcio donde habitan. De allí surgen las resoluciones que dan vida al consorcio, donde se interactúa y donde muchas veces se dejan ver los cambios sociales.

Los cambios sociales, son aquellos que impulsan a que el Derecho deba también cambiar, y ajustarse a la nueva realidad. Esos cambios, muchas veces originan nuevas normas, la derogación de otras, y otras maneras de ejercer el derecho. Tal como sucedió con el art. 2617 del viejo Código Civil, que fue perdiendo vigencia, y los hechos impulsaron la creación de la Ley 23.515; o mas recientemente, tal como hemos ejercido y ejercemos en los tiempos de la pandemia del Covid-19, donde la digitalización fue la protagonista y un gran impulso en el camino al expediente digital, dejando de lado la presencialidad y el escrito en soporte físico, salvo casos excepcionales.

Como profesionales del derecho, es menester acompañar y amoldarnos a estos cambios, capacitarnos y estudiar la nueva normativa, en caso de haberse producido. Como lo hicimos en el año 2015 con la Reforma del CCyCN, como lo hicimos siempre, ante una ciencia que es dinámica; y en este proceso también es importante incorporar nuevas herramientas y habilidades, que si no son natas, es necesario entrenarlas, para poder ajustarse al Abogado *actual.*

La Propiedad Horizontal, es un escenario en constante crecimiento que nos impulsa a incorporar en la interacción con sus protagonistas, estas nuevas habilidades, las “soft skills”.

Desafiémosnos a seguir creciendo, y a sumar mas herramientas a nuestra profesión.