

PRÓLOGO

Ha tenido el doctor Alberto A. Gabás la generosidad de solicitarme un prólogo para una de sus nuevas obras con motivo de la unificada legislación civil y comercial, en la cual desarrolla la figura de la propiedad horizontal como uno de los nuevos derechos reales contemplados por el legislador en su relativamente reciente y trascendental reforma a nuestra legislación privada, de la cual la doctrina, y sobre todo la jurisprudencia, recién están dando y receptando sus primeras consecuencias, y a las que les espera un largo camino. Debo confesar lo inmerecido que creo de tal distinción, dicho esto sin falsa modestia, y los cabildeos que la manda en principio me generaron.

Por ello, y a manera de previa y especial pronunciación —para eso estamos ante lectores que se familiarizarán con el planteo procesal que propongo— me referiré antes de abordar las líneas del prólogo a los cabildeos generados. Que son esencialmente de dos tipos de fundamentos, y que incluso no se excluyen sino podrían acumularse.

El primero deviene que el marplatense Gabás a esta altura de su aquilatada trayectoria no necesita de prólogo alguno que deba preceder a su obra, o que sea necesario se lo presente, pues es un reconocido tratadista que ha excedido hace tiempo y por derecho propio los límites comarcanos del pago chico (nuestra común Mar del Plata), y se ha proyectado a través de sus obras en el contexto nacional. Mérito no menor para un autor del interior. Y si nos limitamos a publicaciones —pues también es conferencista asiduo, y profesor— no solo las citas de sus elaborados y valiosos trabajos por los restantes autores que abordan la temática de la propiedad horizontal o los derechos reales, que hablan de la innegable autoridad que su opinión tiene en la materia, sino también computamos las reediciones de las mismas (no soy muy afecto al número como valor de fundamento pero es innegable que marca un dato que no puede ser ignorado como respaldo al menos en materia de publicaciones). En efecto, tanto sus diversos trabajos de propiedad horizontal (v. gr., su *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*), como esa joyita entre sustancial y proce-

sal (v. gr., su *Juicio de expensas comunes*) que tanta utilidad pragmática nos ha prestado y presta en el ejercicio profesional, llevan en ambos casos varias ediciones. Trabajos todos que presentan como matriz unificadora la característica del que estamos prologando, es decir sólido bagaje doctrinal y teórico sobre el que se asientan las consecuencias prácticas y el abordaje jurisprudencial, o cómo la jurisprudencia ha ido perfilando los institutos. Y otro dato no menor, lo reitero, es que se trata de un autor del interior, con todas las limitaciones adicionales que ello conlleva en materia académica.

Por este lado poco podía aportar en un prólogo, y quizás a la inversa, el prologado sería quien más aporte a más de un autor, aunque al volver sobre el cierre de esta pieza algunos datos agregue del autor, que no he visto aparentemente de una primera lectura en sus obras como datos explicitados, a lo mejor algo pueda al menos y en ese sentido apuntar para su conocimiento.

El segundo deviene que este prologuista no es un cultor especializado de la materia abordada por Gabás en esta su nueva obra, y como todavía algo de pudor tengo es que quiero ser muy cauto al volcar algunas notas al material entregado para su comentario. Si bien considero desde la filosofía que el derecho es uno, y solo hay matices o particularidades técnicas que repercuten en la formación de las diversas ramas y pugnan por sus autonomías, y en mi carrera profesional y académica algunas cuestiones de los derechos reales o la propiedad horizontal he debido enfrentar, debo reconocer que no tengo la autoridad para pontificar sobre el autor o su trabajo, aunque alguna nota de aquellas parcelas más cercanas a mi campo pueda introducir. Y quizás en parte sobre esos aspectos se desgrane este discurso.

Verá ya el lector a esta altura el porqué de lo que considero la inmerecida generosidad de Gabás y los fundados de mis cabildeos, pero habiendo aceptado la manda veremos sobre el fondo qué sucede con las cuestiones previas que dejo asentadas.

La obra que tenemos por delante desarrolla una de las novedades que trae la legislación en materia de unificación, como es el considerar y definir a la propiedad horizontal como un nuevo derecho real, y así nominarlo el Código Civil y Comercial de la Nación en su elenco del art. 1887 bajo el inc. c), respondiendo así —según palabras de sus comentaristas— a una necesidad de los tiempos, y si bien este estaba regulado por una ley especial (la celeberrima 13.512) razones de mejor método y modernidad así lo aconsejaban.

Antes de resaltar algunas cuestiones —arbitrariamente seleccionadas por el prologuista— que han requerido especialmente nuestra puntual atención, debo decir que a semejanza de otras obras del autor y constante de las mismas como de su particular estilo y rigurosidad, puede observarse del presente en todo su desarrollo la relación de cada tema tratado con sus antecedentes legales y divergencias doctrinales hasta llegar a la regulación actual, la evolución en el tiempo y los criterios autorales imperantes, como también lo que ha ido diciendo ese legislador implacable y automático conformado por el precedente jurisprudencial o jurisprudencia, legislador

que en estos temas mucho ha aportado (y el autor permanentemente así lo referencia cuando ello sucede) y colaborado para que las normas (quizás pocas, o asistemáticas, y en un principio para otros tiempos como la 13.512) no solo hayan resistido el paso del tiempo, sino fundamentalmente hayan sido soporte elemental y acompañado los cambios operados en nuestra vida comunitaria. Hay en la obra tradición jurídica de los temas, y perspectivas futuras de los institutos.

Y referida a esta particular temática de la propiedad horizontal no resisto la tentación de transcribir lo que decía el propio Gabás (que además es toda una definición de a quién estamos leyendo, y su dedicación al tema), cuando en la primera edición de su intitulado manual de la propiedad horizontal, aseveraba " ... *Esperamos se haya concretado nuestra aspiración de elaborar un trabajo integral y actualizado, lo que no significa que haya terminado; por el contrario, creemos que recién empieza...*", y esto lo escribía Gabás (modestamente) allá por el año 1991. Más de 25 años de meditación, estudio y trabajo lleva el marplatense tras sí en esta disciplina.

También, para complementar su lectura, y en algún supuesto profundizar ciertos temas, puede el lector concurrir provechosamente a otra obra del autor también de esta editorial que es la referida a las incidencias de la reforma unificatoria civil y comercial en la propiedad horizontal, tratamiento y desarrollo que allí efectúa Gabás con la solvencia que nos tiene acostumbrados y que excede con creces los límites del título de la misma. Es otra característica del autor el abordaje integral de los institutos como también se verá en el decurso de la que estamos prologando, citamos tangencialmente de la primera edición de su obra sobre ejecución de expensas, a la que consideraba un complemento ineludible de su tratamiento de la propiedad horizontal: " ... *La necesidad de un estudio de este tipo de ejecución era insoslayable. Del cobro regular de las expensas comunes, depende la vida y desarrollo del edificio y nos animamos a decir, la existencia misma del sistema ...*" (1988). No hay por lo tanto solo abordaje de exégesis en la obra del autor prologado, sino vocación de unidad y sistema.

De la obra en sí queremos destacar como lo hace el propio autor a manera de preludio sobre lo que la misma contiene, que conforma un completo e integral tratamiento de la reforma operada por el Código Civil y Comercial en materia de propiedad horizontal, pues: " ... *Esta nueva legislación de fondo sobre el derecho que nos ocupa, en gran parte no ha hecho otra cosa que consagrar legislativamente principios doctrinarios y jurisprudenciales reconocidos uniforme y pacíficamente desde mucho tiempo atrás, tal como que el consorcio es una persona jurídica, que el administrador es su representante legal o que el certificado de deuda expedido por éste, es su título ejecutivo, a los efectos de la tramitación judicial del cobro de expensas ...*", y si bien elogia que: " ... *Se ha adelantado en algunas cuestiones como por ejemplo la tipificación legal del Consejo de Propietarios, mal llamado hasta entonces Consejo de Administración ...*", no ahorra ajustadas y severas observaciones críticas cuando el tema a su criterio lo merece: " ... *Pero en algunos temas puntuales y*

de suma importancia para el funcionamiento de la persona jurídica, se ha retrocedido, como en la consagración de la 'doble' mayoría absoluta de las voluntades de la asamblea del consorcio para tomar decisiones o de la precaria disposición procesal en lo referente a la acción jurisdiccional tendiente a hacer cesar una violación legal o reglamentaria por parte de propietarios o terceros ocupantes (lo que tipificaban el art. 15 de la ley 13.512). Del mismo modo podemos hablar respecto de la necesidad de aprobación del consejo de propietarios del certificado de deuda que emite el administrador, para que tenga valor ejecutivo ... " (transcripciones textuales que efectuamos de la parte primera, y al abordar conceptos generales).

Y es clave esa primera parte de la obra, por su amplio bagaje conceptual que contiene los aspectos terminológicos, la diferenciación de la propiedad horizontal con otros institutos, su naturaleza jurídica (conceptuándola el autor como un derecho real autónomo, lo que ha sido receptado por el legislador, pero sobre la cual Gabás ya había escrito hace años e incluso con tal criterio elaborado su Anteproyecto muchos años antes y según se desprende de su art. 1º), y un completo tratamiento histórico del tema o de historia del derecho hasta llegar al actual ordenamiento.

El tratamiento de la nueva normativa (en la parte segunda) si bien se lo hace siguiendo el ordenamiento jurídico, como adelantamos *supra*, desborda la apretada exégesis aunque siga aparentemente tal método. La sola lectura de las observaciones a las normas, como los apoyos doctrinales, o incluso las divergencias autorales o los lineamientos jurisprudenciales que han ido modelando las figuras justifican lo que manifestamos. Esta segunda parte es posiblemente una de las más logradas de la obra. E indiscutiblemente de su lectura surge la sólida formación teórica y práctica del autor, y sobre todo el conocimiento de la realidad, la vida consorcial y la sociología en la cual la legislación habrá de ser aplicada.

Hay tratamiento (en la parte tercera) del derecho de superficie en la propiedad horizontal y la propiedad horizontal superficiaria, otra de las novedades del legislador unificador, que Gabás aborda con su natural solvencia haciendo disquisiciones y distinciones sobre el instituto suprimido por el genial Vélez y ahora reflatado. La obra se cierra con una sección (la cuarta) dedicada a la problemática del derecho del consumidor en la cual el autor parte desde una perspectiva constitucional (arts. 42 y 43, CN), hace una merecida cita de remisión a un referente ineludible en tal disciplina (Carlos Ghersi), para puntualizar diversas situaciones en las cuales el derecho del consumo algo tiene o puede decir, tanto las discutidas como aquellas más patentes.

Poco puede agregar este prologuista a tan completo e integral tratamiento desde tal perspectiva, solo recomendar enfáticamente su meditada lectura.

Había adelantado que posiblemente algo sí se podía aportar en el prólogo a la materia que desarrolla Gabás, pero desde la visión de alguien que habitualmente transita el derecho concursal. Y es aquí donde el nuevo ordenamiento unificado es posible de ciertas observaciones, y el instituto o derecho real regulado (propiedad

horizontal) bajo el prisma de la insolvencia adquiere otra perspectiva. Si bien escapa a un prólogo explayarse al respecto (ya han surgido autorizadas voces que esbozan sus primeros análisis expositivos o críticos tales las de Gerbaudo, Boquin, Graziabile, Raspail por citar solo algunos), no podemos menos de señalar las siguientes cuestiones (y remitimos a quien quiera profundizarlas al exhaustivo tratamiento que a muchos de estos interrogantes—en especial el vinculado a la concursabilidad del consorcio— ha dado otro marplatense M. Figuerola, en *Microjuris*, 29/3/17, en *El consorcio de propiedad horizontal y la entidad que agrupa a los propietarios de unidades privativas del conjunto inmobiliario. Apuntes sobre su concursabilidad a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación*) a las que la doctrina y jurisprudencia irá terminando de perfilar ya que la normativa (la unificada, e incluso la específicamente concursal) es por ahora a mi criterio insuficiente y no debidamente integrada o coordinada en la relación de ambas disciplinas: a) el consorcio es ahora un nuevo sujeto de derecho (arts. 148, inc. h y 2044, CCCN), y por tanto sujeto pasible de ser concursable (preventivo o falencial, en los términos del art. 2° de la LCQ), lo que seguramente no terminará con las disputas técnicas que los precedentes jurisprudenciales habían ya esbozado, e incluso nada indica que no se generen nuevas; b) en materia de créditos privilegiados se ha perdido la oportunidad de terminar definitivamente con la disputa generada bajo las anteriores legislaciones (leyes 13.512 y 24.522) pues si bien ahora el Código unificado reconoce carácter de crédito privilegiado especial al crédito por expensas en la propiedad horizontal—art. 2582, inc. a), CCCN— nada dice al respecto sobre tal crédito y su calidad en materia de conjuntos inmobiliarios lo que encuadraría al mismo, de una primera lectura, como crédito quirografario; c) incluso en materia del crédito privilegiado especial en materia de expensas en el régimen de la propiedad horizontal no se especifica el asiento sobre el cual recae el privilegio especial, restándole precisión en materia tan delicada como es todo lo referido a los créditos privilegiados; d) también novedosa es la disposición del art. 2582 del CCCN que reconoce a los créditos privilegiados (sin distinción) tal cualidad en materia de juicios universales sucesorios sin el recaudo de la cesación de pagos; e) asimismo la regulación en materia de responsabilidad de los administradores de personas jurídicas y su aplicación a los representantes y administradores de consorcios impactará ante escenarios concursales.

Lo expuesto es una ligera muestra de los temas y discusiones que se avecinan, que no pueden ser contenidos con la norma válvula del art. 159 de la ley 24.522 (Ley de Concursos y Quiebras), y que seguramente en la meditada obra de Gabás encontrarán buen soporte al que recurrir en busca de teoría y técnica para sortear las dificultades que la praxis judicial presenta en su devenir constante y diario.

Para ir cerrando este prólogo quiero compartir con el lector algunas otras notas sobre el autor, no exentas en mi caso de cierta nostalgia por las horas de la evocación, y que a lo mejor algo aportan a lo que no surgiría (reitero) aparentemente de una primera lectura. Hace más de treinta años cuando empecé a ejercer la profesión

en los tribunales del Departamento Judicial de Mar del Plata, veía siempre muy temprano de mañana por los pasillos y mesas de entradas a un colega muy serio y respetuoso (con todos, colegas y empleados) que procuraba concienzuda y minuciosamente sus expedientes judiciales, preguntaba por los despachos, si subía la cédula, o mandamiento, si había oficios para agregar, porque demoraba alguna resolución, y un largo etcétera. Al tiempo supe que ese colega era autor de obras jurídicas y pensé (como lo sigo pensando ahora) que tales trabajos necesariamente debían ser fruto de la amalgama teórica y práctica, lo que no siempre sucede, brindando a las mismas un "plus" de autoridad y valía adicional. Han pasado ya los años, y todavía sé ver a ese colega (y confieso con secreta e indisimulada admiración) que aún continúa temprano y con ese ejercicio diríamos "artesanal" en una época dominada por los tecnicismos informáticos y un nuevo estilo de ejercicio, lo veo aún actualizándose y estudiando el derecho como asimismo generoso con todos los que en algún momento hemos requerido de algún fallo o recomendación bibliográfica, e inclusive consejo. Un verdadero ejemplo de congruente conducta y motivo de orgullo para el foro marplatense, para su familia, sus hijos y las nuevas generaciones en una patria necesitada de ellos y en la cual este tipo de paradigmas no pasan por su mejor momento. Quizás a esta altura sea obvio decir que ese colega a quien trataba de describir es el Dr. Alberto A. Gabás, autor del libro prologado.

Y adelantaba que estos datos "aparentemente" no surgen de una primera lectura que el lector tiene a su alcance, pero al lector avisado o perspicaz no puede escapársele que una obra como esta tiene tras sí el indiscutible soporte de la autoridad que da la rigurosidad y la coherencia de una conducta de la que no todos pueden blasonar, y que un autor (normalmente) es lo mismo en sus diversas facetas y así se refleja (es decir escribiendo, o ejerciendo su profesión, o en su familia).

La comunidad académica y autoral tiene una nueva e importante obra para incrementar el acervo científico a la luz de los nuevos marcos legislativos, y asimismo los operadores prácticos y judiciales un excelente material para el trajinar diario. Y este prologuista una adicional deuda de gratitud, hacia un notable jurista y prestigioso colega a quien siempre ha respetado, por la generosa manda encomendada que espero, aunque sea en parte, haber cumplido.

GUSTAVO ESPARZA

Mar del Plata, sobre fines de octubre de 2017