

COLEGIO PÚBLICO DE ABOGADOS DE LA
CAPITAL FEDERAL

INSTITUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ANTEPROYECTO de DICTAMEN
TÉCNICO-JURÍDICO

*Propuesta de modernización de la relación consorcial mediante la
digitalización de actos y el reconocimiento de conductas digitales con valor
jurídico pleno*

I. Introducción

El presente dictamen tiene por objeto analizar y proponer la implementación de un modelo integral de digitalización en el ámbito de la Propiedad Horizontal, con el fin de dotar de validez jurídica plena a las interacciones entre administradores, propietarios y proveedores.

En la actualidad, gran parte de la gestión consorcial se encuentra sujeta a procesos analógicos y manuales, lo cual genera conflictos, falta de transparencia y demoras en la resolución de controversias. Este documento busca sentar las bases de un ecosistema consorcial digital que permita agilizar los procesos, fortalecer la confianza y mejorar la eficiencia judicial.

II. Situación actual de la Propiedad Horizontal

Actualmente, la administración de consorcios depende en gran medida de libros físicos, comunicaciones en papel y firmas manuscritas. Este modelo presenta problemas tales como:

- Alta conflictividad por defectos formales.
- Falta de trazabilidad y transparencia.
- Dificultad en la participación de propietarios en asambleas.
- Procesos judiciales lentos y costosos para la ejecución de expensas.

III. Tendencias y fundamentos de la transformación digital

La sociedad ha avanzado hacia la digitalización en múltiples áreas, desde la banca hasta el comercio electrónico. En este contexto, la Propiedad Horizontal no puede quedar rezagada.

El reciente fallo de la Cámara de Apelaciones de La Matanza en el caso Banco ICBC constituye un precedente clave, al reconocer la validez del 'título ejecutivo compuesto' formado por documentación digital. Asimismo, establece que la conducta reiterada del cliente puede considerarse manifestación de consentimiento válido.

Estos criterios pueden extrapolarse al ámbito consorcial, permitiendo modernizar la gestión y dar seguridad jurídica a los actos digitales.

IV. Objetivo de la propuesta

El objetivo es crear un ecosistema consorcial digital que reemplace formalismos físicos por procesos electrónicos seguros y trazables, reconociendo la conducta digital de administradores y propietarios como fuente de obligaciones y derechos.

Esto permitirá:

- Transparencia total en la gestión.
- Ejecución rápida y segura de expensas.

- Contratos digitales con proveedores.
- Participación remota en asambleas con valor jurídico pleno.

V. Inclusión Digital y Protección de Adultos Mayores

Uno de los principales desafíos en la implementación de un sistema digital es la brecha tecnológica que afecta a los adultos mayores, quienes constituyen un sector importante de la comunidad consorcial.

Este dictamen propone un modelo inclusivo, basado en un sistema mixto que combine canales digitales y presenciales, asegurando que ningún propietario quede excluido. Entre las medidas propuestas se incluyen:

- Opción de designar representantes digitales, como familiares o apoderados.
- Soporte telefónico y asistencia personalizada.
- Capacitaciones presenciales y material impreso.
- Participación virtual en asambleas sin necesidad de presencia física.

Este enfoque busca que la tecnología sea una herramienta de inclusión y protección, no de exclusión.

VI. Requisitos esenciales para la implementación

A. Tecnológicos

- Identidad digital segura (doble factor, biometría).
- Trazabilidad y registro cronológico de cada acción.
- Encriptación de datos y seguridad de la información.
- Acceso permanente de propietarios a toda la información.

B. Jurídicos

- Aceptación expresa de términos digitales.
- Validez de las comunicaciones electrónicas y actas digitales.
- Respeto a la Ley de Defensa del Consumidor y Ley 941.

C. Probatorios

- Generación de un título ejecutivo compuesto consorcial.
- Evidencia digital sólida y verificable para ejecución judicial.

VII. Beneficios esperados

- Mayor transparencia y control por parte de los propietarios.
- Reducción de conflictos e impugnaciones.

- Eficiencia en el cobro judicial de expensas.
- Modernización de la gestión consorcial.
- Protección jurídica ante Defensa del Consumidor y tribunales.

VIII. Pasos iniciales sugeridos

1. Creación de un grupo de trabajo dentro del Instituto para desarrollar el proyecto.
2. Definición de estándares tecnológicos y jurídicos.
3. Proyecto piloto en consorcios seleccionados.
4. Ajustes normativos a la Ley 941 y reglamentos internos.
5. Capacitación masiva de administradores y consejos de propietarios.

IX. Conclusión

La digitalización de la gestión consorcial representa una oportunidad histórica para modernizar la Propiedad Horizontal. Este pre dictamen establece un camino claro hacia un modelo inclusivo, seguro y jurídicamente sólido, que beneficiará a administradores, propietarios y proveedores.

La adopción de este sistema posicionará al Instituto como líder en innovación y permitirá brindar soluciones eficaces y modernas a la vida consorcial.

Firma del Director del Instituto

Dr. Fabián Gustavo Ramos