

37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE/ JUNIN, 2 al 5 de noviembre de 2011.-

“UNA MIRADA REALISTA DE LA ACTUALIDAD NOTARIAL SOBRE EL
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION”.-

TEMA III: PROPIEDAD HORIZONTAL.-

TRABAJO DE DELEGACION: JUNIN.-

NOTARIO FERNANDO AGUSTIN PINO.-

NOTARIA PAOLA GISELA GIAMBRONE.-

PONENCIA .-

* El otorgamiento de la Escritura Publica de Reglamento de Copropiedad y Administración lo consideramos como un Acto de Administración y no de disposición.-

* El Reglamento de Copropiedad y Administración a secas, hace nacer lo que en doctrina se denomina “Estado de Propiedad Horizontal”, y no un derecho real de propiedad horizontal”

* El notario, como acto pre-escriturario para la escritura, debe solicitar Informes de Dominio y Anotaciones Personales, conforme al artículo 27 de la ley 17.801 y no certificados conforme al artículo 23 de la misma ley.-

* Teniendo en cuenta la disparidad de opiniones doctrinarias, la falta de una normativa que fije posición univoca, respecto de los temas antes planteados, propiciamos el dictado de una reglamentación clara en la cual el notario pueda descansar y fundamentar su proceder en el ejercicio de su función, en el tema que aquí nos convoca plantear, que elimine la incertidumbre hasta hoy reinante que no hace más que poner una piedra más en el camino de esta profesión tan vapuleada por estos tiempos.-

- Que el gran desarrollo inmobiliario existente en la actualidad en nuestro país, nos obliga como cuerpo colegiado directamente interesado e involucrado en este instituto jurídico a realizar todas las gestiones ante el legislador competente para lograr unificar criterios jurídicos que ayuden al notariado a cumplir con algunos de sus mandatos, cuales son, la certeza y seguridad jurídica.-

INTRODUCCION

El otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, previsto por Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, presenta innumerables controversias a la hora de su conformación, entre ellos lo referente a si el mismo hace nacer el derecho real de propiedad horizontal o si es un estadio previo, esto es, el estado de propiedad horizontal. Otro ítems discutido desde mucho tiempo a esta parte, es su ubicación dentro de la clasificación de actos de administración o disposición. La postura que se adopte respecto de esto último conlleva la necesidad de solicitar para su otorgamiento el pedido de informes o certificados al Registro de la Propiedad Inmueble. En los párrafos subsiguientes narramos someramente, algunas de éstas discusiones o posiciones existentes en doctrina, tomando nuestra postura según surge en la ponencia que encabeza el presente trabajo. Finalizamos el presente trabajo, con algunas consideraciones que partiendo de estos puntos disparadores funcionen como una expresión de deseos que descompriman y hagan más placentera, el ejercicio diario de nuestra profesión, que en la actualidad esta inmersa en una vorágine que atenta contra los postulados básicos del notariado al cual pertenecemos y del cual nos sentimos Honrados.-

DESARROLLO.-

a).- Acto de Administración:

El Reglamento es el estatuto que regula los derechos y obligaciones de los titulares de derechos reales de Propiedad Horizontal, e integra tal como lo ha sostenido la jurisprudencia, sus respectivos títulos.- En el pueden distinguirse tres partes: la relativa a la afectación al Régimen de la Ley, con la descripción de las partes privativas y comunes, la proporción de aquellas con relación a éstas y su destino; la que prescribe las normas de convivencia entre los consorcistas y finalmente, la referida a los órganos del consorcio, su estructura, funcionamiento, derechos y obligaciones.

Al interrogante si su otorgamiento configura un *acto de administración* (al decir de Ribera aquel que tiende a mantener integro el patrimonio y a hacer desempeñar a ese patrimonio en todo los bienes que lo componen o en cada uno de estos su función económica) o *de disposición* (al decir del mismo autor que es aquel que altera sustancialmente los valores productores del patrimonio, lo que forman su capital, o bien que comprometen por largo tiempo su provenir o destino), nos inclinamos decididamente por el primero, debido a que su conformación no genera ningún desequilibrio en más o en menos del patrimonio de su/s otorgante/s.- El reglamento basado en el respectivo plano de P.H refleja la construcción de un edificio en un terreno de propiedad del otorgante, importa su puesta en valor y la apropiación de sus resultados y como tal es un acto de administración, al decir de la Notaria Marcela Tranchini.-

b) ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Según Claudio M. Kipper bajo este concepto se designa a aquella situación de hecho llamada a ser transitoria, que comienza en el momento en que el Reglamento de Copropiedad y Administración es inscripto en el respectivo registro de la Propiedad, y que culmina cuando se perfecciona la adquisición de la primera unidad funcional por un titular distinto de aquel o aquellos que la enajenan, comenzando así

derecho real de propiedad horizontal propiamente dicho.- El estado de propiedad horizontal es la condición necesaria para que el derecho real existente sobre el edificio –generalmente dominio o condominio- se transforme en los distintos derechos reales de propiedad horizontal sobre cada una de las unidades existentes.- La efectiva duración temporal del estado de propiedad horizontal dependerá del origen mismo de la decisión de someter al Régimen de la Propiedad por pisos o departamentos.- Es que si el origen es la división de un inmueble común, muy probablemente la Inscripción del Reglamento de la coetánea atribución a los condóminos de la respectiva unidades funcionales, de donde se deduce que el estado nacerá y fenecerá en ese mismo acto, dando lugar a la propiedad horizontal en el sentido estricto.- De lo dicho se desprende que el estado de propiedad horizontal como situación de hecho que es no implica *per se* una mutación en el derecho real ni en su titular.-

Por su parte Felipe P. Villaro sostiene que el Reglamento es uno de los documentos que modifican el derecho real de dominio, pues porque altera una de sus elementos esenciales, el objeto. ¿Y de manera lo altera? De dos maneras básicas: una que se puede llamar esencial, pues mediante la registración del reglamento desaparece el derecho de dominio y aparece un nuevo derecho el de propiedad horizontal con un régimen jurídico totalmente distinto; con modalidades trasmisivas diferentes y con limitaciones que el dominio no tiene.- Otra que llama formal, pues es consecuencia del anterior: el objeto del derecho real, el inmueble, el suelo, a partir del reglamento, deja de ser cosa principal para transformarse en un elemento mas del derecho real se convierte en un elemento común sobre el que, como toda las cosas comunes se instaura un especial régimen de copropiedad.-

d) INFORMES DE DOMINIO Y ANOTACIONES PERSONALES

Según reza el Doctor F Villaro: El informe, regulado por el Artículo 27 de la ley 17801 tiene valor informativo (publicidad noticia), su despacho supone un estudio completo de los asientos, acreditando lo que hay en ello (informe positivo) y para publicitar algo que no figura (informe negativo).- La certificación es la única forma idónea con relación a terceros “la plenitud, limitación restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición” (artículo 22 ley 17.801). Por ello, ningún oficial público de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales inmobiliarios sin

tener a la vista el título y relacionarlo en el documento respectivo. (artículo 23 ley citada). Teniendo en cuenta las mencionadas definiciones y siendo coherentes con nuestro pensamiento en el sentido de que el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, es un acto de administración y que no hace nacer per se el derecho real de propiedad horizontal sino solo implica el nacimiento del “estado de propiedad horizontal”, va de suyo que para su redacción, el notario solo debe solicitar al Registro de la Propiedad Inmueble, los informes respectivos que nos ilustren acerca del estado jurídico del inmueble y de su titular. Coincidimos con lo expresado por Marcela Tranchini, en el sentido de las vacilaciones, contracciones y exceso de facultades del registrador a la hora de regular el procedimiento a seguir en los distintos temas de propiedad horizontal, en tal sentido, la notaria citada expresa: “...hay supuestos que ofrecen dudas cuando se trata de “modificación” del derecho real, debiéndose entender por tal la alteración en algunos de los elementos del derecho real: si cambia el sujeto, titular del derecho real, o si se modifica el objeto en el sentido de su integridad, sea por desmembración o unificación. También se vacila cuando se trata de la afectación al régimen horizontal mediante el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración o su modificación. Y aquí viene el gran interrogante, ¿quién califica en los casos de duda?. En la soledad de su despacho, deberá hacerlo el notario, analizando las circunstancias del caso, para arribar a un juicio de valor positivo o negativo. Restar esta actitud calificadora con regulaciones genéricas, emanadas de la administración que afectan nada menos que al acto fundacional del régimen horizontal, conduce a olvidar que la ciencia jurídica es y a sido siempre una ciencia de problemas singulares, con la consecuencia de que con esa exacerbación reglamentaria se pretende abarcar supuestos de gran diversidad, como ocurre con las modificaciones de reglamento, cuya singularidad, solo el notario conoce y puede calificar.” Nosotros consideramos que atribuir y dotar al registrador de potestades calificadoras superiores a las que la propia ley 17.801 le otorga, genera una obstrucción innecesaria y peligrosa a la circulación de la riqueza inmobiliaria, siendo el notariado el cuerpo colegiado por excelencia, que por sus conocimientos y poseedor de la delegación de facultades fedantes, en quién debe descansar en última instancia la atribución calificadora.- Dejar en manos de organismos administrativos, cuyos designios dependen de la política de turno, estas cuestiones tan caras al desarrollo socio económico, es hipotecar gravemente el porvenir de una nación.-

REFLEXION:

Queremos a modo de reflexión final, más allá que el presente trabajo se ocupé de tratar y repasar la opinión de la doctrina sobre temas que presentan dudas o conflictos a la hora de abordar el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración y haber dejado algunas consideraciones personales al respecto, invitar a todo el notariado a detenerlos aunque más no sea un instante en ésta “alocada” manera de vivir y por ende del ejercicio de nuestra profesión, a “parar la pelota” hablando en términos futboleros, para que cada uno de nosotros, desde el lugar que ocupamos y nos encontramos, puede aportar y que sacrificio personal podemos realizar, en post de mejorar la “calidad de vida notarial”, por así llamarla, que según nuestro humilde entender y basándonos fundamentalmente en nuestras propias experiencias y en la de algunos colegas con quienes diariamente interactuamos e intercambiamos opiniones sobre el ejercicio de nuestro menester, goza de pronostico reservado y que día a día se deteriora más aún. Todo ello en la búsqueda de la revalorización de nuestra profesión y que su ejercicio sea un venoplacito y no como por estos días es, una constante preocupación.-

BIBLIOGRAFIA:

“Institución del Derecho Civil” J.C Ribera Editorial Abeledo Perrot.-

“Estudio de Derecho Notarial y Registral” Coordinadora Marcela Tranchini.- Editorial SEN.-

“Derecho Registral Aplicado” Garcia Coni-Frontini.- Editorial Depalma.-

“Propiedad Horizontal” Claudio Kiper.- Rubinzal.- Culzoni.- Editores.-

“Derecho Registral Inmobiliario” F. Villaro.- Astrea.-