



## **PROPIEDAD HORIZONTAL.**

### **MAS PREGUNTAS, MAS RESPUESTAS, MAS**

### **RESPUESTAS, MAS PREGUNTAS.**

#### **TEMA 3: PROPIEDAD HORIZONTAL.**

#### **COORDINADORES:**

Coordinadora general: Not. Elba María de los Angeles FRONTINI.

Subcoordinador: Not. Federico Hernán DIAZ FALOCCO.

**CATEGORIA: Trabajo por Delegación.**

**DELEGACION: Lomas de Zamora.**

#### **AUTORES:**

- Not. María Cecilia FERNANDEZ ROUYET.
- Not. Sabina PODREZ YANIZ.
- Not. Gonzalo Matías VASQUEZ.

## I- ALGUNAS CONSIDERACIONES PREVIAS

La ley 13512 de propiedad horizontal desde su vigencia<sup>1</sup>, al igual que su decreto reglamentario 18734/49 se han mantenido sin modificación alguna por más de sesenta años presentando un esquema único cualquiera sean las características del edificio y sus distintos destinos.

La intención del entonces legislador fue, al parecer, atender los problemas de escasez de viviendas en las grandes ciudades, consecuencia del crecimiento de población. Como suele ocurrir con otras cuestiones legisladas, la realidad superó la tésis. Su aplicación rápidamente se extendió no sólo a viviendas, también a locales comerciales, espacio de guardacoches, a conjuntos inmobiliarios integrados por cuerpos de edificación diferentes entre sí, hasta cubrir las necesidades de regulación de modernas figuras jurídicas como clubes de campos, barrios cerrados, sistemas de tiempo compartido y parques industriales, entre otros.

La ley cuenta tan sólo con veinte artículos, lo que fue analizado como una ventaja para los más optimistas juristas, ya que muchos aspectos de su regulación dejan margen suficiente a la tan preciada “autonomía de la voluntad”, sin embargo, en un análisis hermenéutico estricto, presenta un esquema único en lo atinente a los espacios privados, a las partes comunes, órganos del consorcio, sistema deliberativo, único administrador y sustento mediante el pago de expensas.

Frente a los cambios sociales y económicos que el hombre enfrenta, lo que por otra parte exige respuestas jurídicas rápidas y adecuadas, se cierne en nuestro orden jurídico un sistema de rigor legal de origen continental que resulta sustento del valor primordial cual es la seguridad jurídica, a riesgo que el apartamiento del mismo nos conduzca al oscurantismo normativo, a la improvisación o a criterios interpretativos analógicos praeter-legem o contra-legem que desvirtúan el objeto y sentido de la ley transitando así peligrosos caminos.

Todo lo cual nos obliga a centrar nuestra atención, a riesgo de cometer exabruptos jurídicos, en conceptos básicos de derecho, como la distinción entre “derechos personales” en donde prima el “principio de la autonomía de la voluntad” y “derechos reales” en donde se impone “numerus clausus” sustentado necesariamente por “el orden público” y su debida correlación..

---

<sup>1</sup> Publicada B.O. 18/10/1948.

La limitación, prohibición, imposición, supervisión, orientación, reglamentación y nulificación son los modos contemporáneos a través de los cuales se refleja el orden público jurídico en el campo de la autonomía de la voluntad, impidiendo que ésta obstaculice o perturbe el logro mejor del posible bien común.

El orden público jurídico opera a pesar del silencio del legislador, e incluso contra su decisión, pues la naturaleza de la norma no determina la mera fórmula verbal empleada por el hacedor de la misma sino las notas intrínsecas a ésta.

Los débitos que por razón de orden público consagra el ordenamiento jurídico cambian históricamente, pero toda modificación en este sentido debe ser entendida desde un núcleo inmutable.

Afirmamos sin duda alguna, que la Ley 13.512 no ofrece todas las respuestas que la sociedad hoy requiere, a resultas de lo cual podemos adoptar dos criterios, no excluyentes entre sí, el uno, utilizar nuestro ingenio y proponer soluciones con lo dado, en el estricto marco propuesto por el orden jurídico vigente, el otro, inclinarnos por una solución más optimista y auspiciar posibles reformas legislativas.

En la primera variante, han tenido un papel protagónico los jueces resolviendo las controversias generadas en miras a sustentar el propósito tuitivo de los intereses de la comunidad consorcial. Han contribuido además, otros operadores jurídicos como los notarios, los abogados, que en ejercicio de su tarea asesora y preventiva de conflictos, lograron adoptar la ley a las más diversas variantes incluyendo en una redacción aggiornada del reglamento de copropiedad y administración, figuras como el sub-consorcio, el fondo de reserva, la fijación de expensas diferenciadas según el destino de las unidades funcionales, el funcionamiento de los consejos de administración, las sub-asambleas y los sub-administradores, entre otras.

Queremos dejar en claro que nuestro trabajo pretende referir a la “praxis consorcial”, dando por sentado conceptos hartamente debatidos, a saber:

- a) la ley de marras ha creado un nuevo derecho real sobre cosa propia, que es autónomo y no una institución mixta integrada por el dominio y el condominio;
- b) el objeto de la propiedad horizontal es una unidad, que se integra con las partes propias y su proyección a las partes comunes sobre las que confluyen distintos derechos;

- c) tanto las partes privadas como las comunes son inmuebles por accesión física según lo normado por el artículo 2315 del Código Civil<sup>2</sup>, las que deben ser determinadas en forma expresa en el respectivo plano de mensura y subdivisión para someter el inmueble al régimen legal;
- d) el terreno lo es por su naturaleza, artículo 2314 de igual cuerpo legal<sup>3</sup>;
- e) es el derecho real que adquiere una persona sobre un sector privativo de aprovechamiento independiente en un edificio juntamente con la inescindible cotitularidad de un porcentual determinado sobre el terreno y demás partes comunes de aquél y afectadas a un condominio de indivisión forzosa bajo las condiciones de ejercicio establecidas en el reglamento de copropiedad y administración vigente al momento de su adquisición.<sup>4</sup>
- f) es un derecho real, en el que se combinan dos formas jurídicas distintas (dominio y condominio), cuya unidad de destino las reúne en un todo indivisible, a tal punto que resulta ser imposible ser propietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente;
- g) sus notas son: la obligatoriedad de un reglamento de copropiedad y posibilidad de sancionar su violación; el funcionamiento de las asambleas; la representación por parte de un administrador; la existencia de un seguro obligatorio y la derogación de algunas normas del dominio y condominio;
- h) Al decir de Fontova, Francisco-Vitaver, Benjamín<sup>5</sup> “ el objeto principal, en nuestra ley, lo constituye el edificio (inmueble edificado). Lo accesorio, lo constituyen el terreno y todos los demás bienes de uso y propiedad común; e
- i) en una interpretación gramatical de la terminología usada por el legislador “edificio” se entiende por “obra construida para habitación o para usos análogos”. Caracteriza su objeto, que las unidades integrativas del mismo sean independientes y que tengan salida a la vía pública, ya sea directa o por un pasaje común. El requisito de la independencia, resulta “ineludible” en la configuración del objeto. Las facultades

---

<sup>2</sup> Artículo 2315 C.C. “*Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad*”.

<sup>3</sup> Artículo 2314 C.C. “*Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre*”.

<sup>4</sup> PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio M; DILLON, Gregorio.A; CAUSSE, Jorge. R. . **Derechos Reales. Sumario**. Bs.As. Ed. Depalma 1990. T.II, p.16.

<sup>5</sup> FONTOVA, Francisco; VITAVER, Benjamín. **La Propiedad Horizontal, los Clubes de Campo y las Unidades a Construir**. Rev. Del Notariado. Nro.761, año 1978, pág.1615.

del mismo son más restringidas que en el dominio, especialmente en materia de *ius abutendi*.

## **II- CUESTIONES QUE PLANTEA EL OTORGAMIENTO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN.**

### **1) Su otorgamiento**

La ley expresamente prescribe que a los efectos de cambiar el régimen jurídico de un inmueble para afectarlo a la propiedad horizontal, es necesario el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración<sup>6</sup>.

Resulta de fundamental importancia, diferenciar entre las distintas etapas, a saber: a) la confección de un plano de mensura y subdivisión para el sometimiento al régimen; b) la constitución del estado de propiedad horizontal y c) el nacimiento del derecho de propiedad horizontal.

El supuesto:

- a) Es requisito preliminar exigido por el artículo 4 del decreto reglamentario 18.734/1949, modificado por el decreto 23.049/1956. El mismo se sustenta en un plano de obra confeccionado por profesional idóneo y debidamente aprobado por cada municipio o entidad legitimada en cumplimiento de la normativa territorial y uso del suelo. El profesional actuante debe verificar que la situación de hecho coincida con lo descrito en el plano de obra. Del mismo se toman los datos para confeccionar el plano de mensura y subdivisión en propiedad horizontal en el que se definen las unidades y los polígonos que las integran, así como las partes comunes y en sus notas se consigna el estado constructivo de las mismas, las servidumbres de hecho existentes, el expediente del plano de obra, medidas de ángulos del lote de terreno, entre otros. Este plano debe ser aprobado -en nuestra provincia- por el Departamento de régimen de Propiedad Horizontal dependiente de la Dirección de Catastro Provincial, previa confección del correspondiente legajo parcelario en cumplimiento con dispuesto por la ley provincial 10.707y el formulario 908 en donde se fija el valor fiscal de cada unidad y su porcentaje

---

<sup>6</sup> Según el artículo 9 de la ley 13513. “Al constituirse el consorcio de propietarios deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad”.

con relación al conjunto total del mismo. Dada su aprobación, se anoticia al Registro de la Propiedad Inmueble en el folio real correspondiente. En esta instancia el inmueble puede ser objeto de actos dispositivos sin que medie afectación a la ley;

- b) Tanto en la ley 13.512/48, en su artículo 9º, como en su decreto reglamentario 18.734/49, artículos 1º, 2º y 24 se establece la obligación del otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración mediante escritura pública con su debida inscripción en el registro de la propiedad que corresponda, según la ubicación del inmueble que se afecta al régimen. La inscripción de ese reglamento coloca al inmueble afectado en una situación jurídica que la doctrina calificó como “estado de propiedad horizontal”. Tal acto escriturario no modifica el dominio de su titular sobre la totalidad del inmueble. De esta forma, no verificándose ningún acto jurídico que produzca la adquisición del derecho de propiedad horizontal, el dominio continuará rigiéndose por su propia normativa y no por las disposiciones de la ley 13.512.

La inscripción registral definitiva de este reglamento determina que su titular sólo podrá disponer de las unidades que integren el edificio como afectadas al régimen de la ley, lo que implica una limitación voluntaria a su dominio.

La toma de razón del reglamento tampoco produce el nacimiento del consorcio de propietarios, al menos en su faz dinámica. En el régimen vigente su nacimiento se reconoce en dos fases: una estática, esto es, cuando se otorga e inscribe el reglamento de copropiedad y administración, y otra dinámica, que ocurre cuando la comunidad está integrada por al menos dos consorcistas, o sea, cuando es posible que funcione el sistema horizontal, allí es cuando nace “el estado de propiedad horizontal”.

Para el supuesto en que el titular de dominio sea una persona física o jurídica hasta tanto no se otorgue un acto de transmisión dominial sobre alguna de las unidades, la situación jurídica del inmueble permanecerá sin variantes. La titularidad unipersonal del dominio es un impedimento insalvable para la existencia del condominio sobre las partes comunes del edificio, que exige como condición esencial de sujeto múltiple.

En el caso que varios copropietarios decidan construir un edificio en terreno común con distintas unidades funcionales, el otorgamiento y la inscripción del citado reglamento no produce los efectos de la división del condominio, ni los distintos propietarios se convierten en comuneros integrantes de un consorcio de copropietarios. **Siempre hará falta el acto partitivo que produzca la extinción del condominio**, con la correspondiente adjudicación a cada uno de la unidad funcional que le corresponda.

A los efectos registrales no es pertinente que se exija certificado de inhibiciones por el titular dominial, ni certificado de dominio **con reserva de prioridad**, ni asentimiento conyugal ya que **la afectación no es un acto dispositivo** -no trasmite, constituye, modifica o cede derechos reales- y no produce alteración patrimonial de minusvalía<sup>7</sup>. Trae sí, aparejada una plusvalía, la afectación a este régimen permitirá la venta por separado de cada unidad, lo que redundará en mayores ganancias, que si se vende en inmueble en su conjunto. Además la registración del reglamento de copropiedad y administración otorga a su titular una facultad que antes no tenía, cual es la de constituir o transferir derechos reales sobre las unidades bajo el sistema de la propiedad horizontal.

La inscripción registral del reglamento de copropiedad y administración en forma simultánea con los instrumentos que tengan por objeto actos traslativos de dominio de unidades funcionales del edificio afectado al régimen horizontal -artículo. 2 del decreto reglamentario 18.734/49-, es perfectamente válida y está prevista en el inciso d) del artículo 16 de la ley 17.801/68<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> En este sentido la Disposición técnico registral N° 14/2010 de la Plata en su art. 3° dispone que: - *No será causal de oponibilidad a la registración de la escritura de afectación a Reglamento de Copropiedad y Administración, la falta de certificado de anotaciones personales del/los titular/es de dominio del inmueble que se afecta. Será exigible tal certificación si, simultáneamente con dicha escritura, se transmitiera el dominio de alguna o todas las unidades funcionales o complementarias que surgieren de aquel acto.* Tampoco se exige asentimiento conyugal en el art. 17 de dicha disposición. Y agrega el art.18 “Considéranse comprendidos en las disposiciones del art. 16 de la Ley N° 17.801, los documentos en los que los herederos otorguen Reglamento de Copropiedad y Administración, respecto de bienes registrados a nombre del causante. Tales documentos se inscribirán aplicándoseles el procedimiento habitual del tracto abreviado”.

<sup>8</sup> Esta particularidad tracto, ha llevado a que se lo califique como presentación conjunta de instrumentos, porque ambos se inscriben y no se saltea la registración del primero. Sin embargo para autores como Adriana Abella el caso claramente es de tracto abreviado. La autora luego de explicar que las escrituras simultáneas son las que se

**Debemos aclarar debidamente que el que el Reglamento de Copropiedad y Administración forma parte integrante del título de propiedad de cada copropietario -su acatamiento es fundamental en el sistema organizado por la Ley 13.512- por lo cual el notario interviniente al autorizar escrituras de adquisición de inmuebles sometidos al régimen deberá tomar los debidos recaudos para entregar a la parte al menos una copia del mismo y no limitarse a afirmar que la misma lo conoce y lo acepta en todas sus partes.**

- c) La inscripción definitiva del reglamento de copropiedad y administración determina que su titular podrá disponer de las unidades que integren el edificio como afectadas al régimen de la ley y es allí cuando nace el derecho real de propiedad horizontal. Sin este recaudo previo, la transmisión operada solo puede ser de derechos personales.

La constitución del derecho real de propiedad horizontal requiere -a diferencia de otros derechos- que su objeto posea determinadas características o sea que el inmueble reúna “el estado de propiedad horizontal” y se nace cuando la primera unidad funcional es *tramitada* a su adquirente.

## **2) Su forma y contenido**

### **2.1. La escritura pública**

---

otorgan el mismo día con relación a un mismo inmueble pudiendo intervenir distintos notarios, conforme con el despacho mayoritario del XII Congreso Nacional de Derecho Registral, agrega que la simultaneidad en este caso permite al notario excepcionarse de dos obligaciones: la de tener el título inscripto a la vista, y la de solicitar el certificado de ley (art. 23 L.R.), habilitándolo a inscribir la escritura consecuyente sin tener a la vista el título antecedente inscripto (art. 16 LR.) y a utilizar la información que al respecto contenga la certificación de la escritura que antecede... Y cuando ejemplifica los supuestos más comunes de tracto abreviado enumera en primer lugar la inscripción simultánea de escrituras de reglamento y de transferencia de unidades funcionales en el régimen de propiedad horizontal. ABELLA, Adriana N. *Derecho inmobiliario registral*. Ed. Zavalía 2008, Bs. As., 58 a 59 y nota 89 de la última página citada. En forma coincidente se ha dicho: “que la continuidad del tracto no requiere la previa inscripción del derecho, pero que de todos modos éstas deben ser realizadas indefectiblemente, no se trata de una excepción al tracto continuo que hay que cumplimentar, sino a la norma del art. 23 de la ley”- En GARCIA CONI, Raúl R. *Derecho registral aplicado*, Ed. Depalma Bs. As., 1993 pág. 181 y LÓPEZ de ZAVALIA, Fernando J. en *Curso introductorio al derecho registral*. Ed. Zavalía, Bs. As., 1983, pág. 352 y 353.

**Por disposición legal<sup>9</sup> el reglamento de copropiedad y administración debe formalizarse en escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. .**

Vale la pena aclarar –en los tiempos que corren en donde la amenaza de imposición de un sistema registral constitutivo en materia de derechos reales circula- que su inscripción registral se exige sólo como presupuesto de oponibilidad a terceros y que fue así prevista por el legislador a los efectos de impedir actos traslativos de dominio de unidades sin la formalización previa del debido reglamento.

Los notarios somos altamente responsables en su redacción, tarea nada sencilla, por cierto, que pueda alcanzarse con la copia de modelos. Un excesivo reglamentarismo puede conducir a su inobservancia con la consiguiente y peligrosa potencialidad litigiosa. Por su parte, un reglamento en extremo genérico puede generar una peligrosa discrecionalidad. De lo que se deduce que “el justo medio”<sup>10</sup> de la Grecia clásica se torna de difícil obtención.

Se recomienda, entonces, realizar un estudio específico de cada caso atendiendo la inclusión de las cláusulas obligatorias impuestas por la ley, las convencionales receptando la voluntad de las partes intervinientes con el debido asesoramiento. A nuestro juicio es conveniente que el profesional actuante se apersona en el inmueble respectivo a los efectos de constatar situaciones de hecho que le permitirán cumplir con su tarea en forma adecuada evitando así situaciones conflictivas que pudieran generarse en el futuro por sólo ajustarse a las formas legales y no a la realidad constructiva.

El mismo contiene cláusulas obligatorias propias de la exigencia del derecho real que se crea y otras, de carácter reglamentarias, en donde prima el ejercicio de la libre autonomía de la voluntad. Esta distinción es fundamental a la hora de

---

<sup>9</sup> Artículo 9 Ob. Cit. Nota 6, Ley 13512 y artículo 1184 Código Civil.

<sup>10</sup> A esta altura de los dichos conviene agregar alguna cita filosófica propia de una deformación académica bien señala por algún colega, no sea que crean que hemos perdido pasión. Dice Aristóteles: “Puesto que el injusto no respeta la igualdad, y puesto que lo injusto se confunde con lo desigual, es evidente que hay un justo medio en lo desigual.....Es pues necesario que lo justo sea medio, igual y relativo, es decir relativo a ciertas personas, y que, en cuanto medio, esté entre ciertos extremos (que son el más o el menos) y que en tanto que igual, implique dos cosas y que, en cuanto a justo, se refiera a ciertas personas. Lo justo implica, pues, cuatro términos al menos: las personas para las que resulta ser justo, que son dos, y las cosas en las que se muestra, que son así mismo dos”. ARISTOTELES. *Obras. Ética nicomaquea*. Libro Quinto. Cap.3, p.378. Edit. Aguilar. Madrid. 1982.

una posible modificación del instrumento respecto de las mayorías exigidas por la ley para tales actos, como más adelante se analizará.

**Son cláusulas obligatorias:**

Según lo dispuesto por el artículo 9 de la ley:

- a) designación de representante de propietarios;
- b) determinación de las bases de su retribución y forma de remoción;
- c) forma y proporción de las contribución de los propietarios a los gastos y expensas comunes;
- d) forma de la convocación de la asamblea y persona que presidirá la reunión; mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, con la salvedad de los casos en que la ley exige alguna mayoría especial no modificable convencionalmente;

Según el artículo 3 del decreto reglamentario 18.734/49:

- e) especificación de las partes de propiedad exclusiva;
- f) determinación del valor que corresponde a cada piso o departamento en proporción al conjunto;
- g) enumeración de las cosas comunes;
- h) uso de las cosas y servicios comunes;
- i) cargas comunes y contribución a las mismas;
- j) designación de administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;
- k) forma y tiempo de convocación a asambleas ordinarias y extraordinarias; persona que las preside; reglas para la deliberación; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de votos; representación;
- l) persona que ha de certificar los libros de actas y las constancias de deuda – artículos 5 y 6 del decreto);

- m) constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.

A nuestro parecer algunas de estas cláusulas resultan de inclusión necesaria debido a la naturaleza jurídica de la figura en tratamiento pero otras parecen al menos irrelevantes.

La práctica notarial, basada en sus propios criterios y en los adoptados por la doctrina y la jurisprudencia en la redacción de los instrumentos incluye, además, las llamadas “**cláusulas reglamentarias**” que deben ser distinguidas de las “cláusulas estatutarias u obligatorias” ya que su distinto tratamiento tendrá efecto al momento de una posible modificación de los mismos.

Así<sup>11</sup>, suelen establecerse respecto del:

- a) “Régimen de cobro de expensas (lugar de pago, constitución en mora, intereses, carácter del título ejecutivo del certificado, base para la subasta de la unidad funcional, posibilidad que el consorcio adquiera la unidad, etc.”;
- b) “Régimen de sanciones (básicamente con el destino de la unidad funcional, aún cuando podría ampliarse a otros aspectos de la vida consorcial)”;
- c) “Régimen respecto de la tenencia de animales domésticos (respetando, claro está, el espíritu del art. 6º, inc.);
- d) “Modalidad de uso de las paredes medianeras o del techo u otros sectores con motivo publicitarios (explicando al menos algunos criterios rectores para ello, por ejemplo, duración mínima y máxima de los contratos, destino de los fondos obtenidos, etc.)”.
- e) “Régimen de sobreelevación (propiedad del derecho a sobreelevar, posibilidad – y condiciones: de cesión de tal derecho, identificando el sector o sectores en que podrá efectuarse)”;

---

<sup>11</sup> KIPER, Claudio M. *Propiedad Horizontal*. Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fé, 2008, pág. 174 y 175.

- f) “Posibilidad y modo de ingreso a la unidad funcional en caso de urgencia o necesidad predeterminados –caso típico el de las filtraciones a sectores comunes u otros sectores privativos-, frente la ausencia del titular”;
- g) “Régimen del llamado fondo de reserva (origen de los fondos, forma de su constitución, destino de lo obtenido, etc.)”.
- h) “Sistema de rendición de cuentas del administrador....”
- i) “Régimen del consejo de administración”.

La doctrina distingue así, entre cláusulas estatutarias y las reglamentarias. Laje<sup>12</sup>, “y podría afirmarse que las primeras son las que afectan la extensión y existencia misma de los derechos reales y personales de los copropietarios sobre las cosas privativas y comunes mientras que las reglamentarias sólo conciernen al goce y aprovechamiento.

## **2.2. Algunos temas que requieren especial atención:**

### **a) Unidades Funcionales y Unidades Complementarias**

En el marco de nuestro régimen federal y respetando la jerarquía debida a la ley de fondo, las reglamentaciones respecto a la planimetría, recaudos y designaciones del objeto del derecho real suelen diferir entre sí.

Con uniformidad de criterios, en cambio, las partes privativas de dominio conforman “unidades funcionales” y en algunos casos “unidades complementarias”. Debemos destacar nuevamente, la **inseparabilidad** que existe entre las partes privativas y las comunes, lo que caracteriza al sistema. Las partes comunes, aunque descriptas en el plano, carecen de identidad catastral y registral propia.

La unidad funcional está formada por el conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí en forma directa imprescindibles para el cumplimiento del destino del edificio –se designan por números arábigos correlativos, comenzando con el uno desde la planta más baja. La unidad complementaria también puede estar compuesta por iguales superficies pero destinadas a servir, a asistir a las primeras –bauleras, cocheras, depósitos-, sin negar su individualidad, de allí su denominación y suelen designarse con letras o números romanos. Tanto las unas como las otras, están integradas por

---

<sup>12</sup> LAJE, Eduardo J., *Modificación del Reglamento de Copropiedad Horizontal*. La Ley. 104-506, p.19.

polígonos, que son el conjunto de tales superficies ubicados en una planta y cuyo perímetro es diferenciante de partes de propiedad exclusiva, se describen usualmente con dos pares de números arábigos, donde con el primer par se señala el piso y en el segundo, determina la ubicación dentro de su planta, generalmente desde el frente del edificio hacia atrás.

De lo expuesto se deduce que, una unidad funcional o complementaria puede estar compuesta por uno o varios polígonos; cada unidad de propiedad exclusiva puede estar integrada por una unidad funcional o por una unidad funcional y una complementaria enlazadas entre sí según lo convenido en el Reglamento de Copropiedad y Administración<sup>13</sup> –vínculo de **accesoriedad**- y por tal motivo una unidad de propiedad exclusiva nunca puede estar conformada solamente por unidades complementarias.

El titular de una unidad funcional puede en su caso, adquirir una o varias unidades complementarias y una unidad complementaria, puede también corresponder a la titularidad de varios condóminos, no siendo éste un supuesto de partes comunes sino un condominio de indivisión forzosa regulado por la normativa del Código Civil.

Es de destacar la importancia que tiene al momento de la afectación al régimen, que el o los titulares de dominio del edificio decidan elegir si los sectores destinados a cocheras o bauleras sean configuradas como unidades funcionales o como unidades complementarias, en tanto las normas locales lo permitan.

## **b) Partes comunes**

---

<sup>13</sup> Por lo cual existen notas de plano que dicen “*las unidades complementarias detalladas sólo pueden ser objeto de propiedad exclusiva por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio y tal circunstancia debe constar en el reglamento de copropiedad y administración y ser transcripto en todas las escrituras traslativas de dominio*”.

Las define el artículo 2<sup>14</sup> de la ley. Ellas son de uso común del edificio y comprenden tanto las cosas necesarias (salida a la vía pública, por ejemplo), como las indispensables para la seguridad del edificio (vigas, muros y tubos) como las incorporadas en tal sentido (mobiliario de hall de acceso al edificio, por ejemplo). El mismo articulado aclara que su enumeración no es taxativa. Respecto de ellas los consorcistas tienen un condominio de indivisión forzosa, con derecho de poseer, a condición de respetar su destino, de no perjudicar igual derecho de los demás y no pueden realizar actos materiales sin el consentimiento unánime. Su extensión será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad<sup>15</sup>.

La inclusión de algunos de los supuestos, sin embargo ofrecen dudas tanto para la doctrina como para la jurisprudencia. De ahí la importancia, de su determinación clara y precisa al momento de la redacción del reglamento de copropiedad y administración. Señala, así Marcela Tranchini<sup>16</sup>, "Tal el caso del inc. b), que menciona a "los locales e instalaciones de servicios centrales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.". No existe discusión sobre el carácter común de las cañerías en tanto formen parte de la estructura total del edificio o, como dice la ley, sean "centrales". Pero junto a ella se encuentran cañerías que están al servicio exclusivo de las partes privativas y, por tanto, revisten este carácter. Y entonces los problemas que se han planteado judicialmente versan sobre el límite en que las cañerías dejan de ser comunes para ser de propiedad

---

<sup>14</sup> Artículo 2°. *Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón :*

a. *Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;*  
b. *Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;*  
c. *Los locales para alojamiento del portero y portería;*  
d. *Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;*  
e. *Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario.*

<sup>15</sup> Artículo 3°. *Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan".*

<sup>16</sup> TRANCHINI, Marcela H. *Edificios con distintos destinos en materia de propiedad horizontal (con particular referencia a los espacios guardacoches*: Doctrina. Lexis 0003/015214. Archivo Abeledo Perrot on line del 30/11/2010.

privativa de cada consorcista, quedando a cargo exclusivo de éstos su reparación. Y como la ley nada dice, ello queda librado a lo que se establezca en el reglamento de copropiedad. También se han planteado posturas disímiles cuando se trata de cosas o partes no enumeradas por la ley. Tal el caso de los balcones, que algunos autores consideran propios y otros comunes, mientras que una tesis intermedia establece que la estructura del balcón es común, pero los revestimientos y el espacio y superficie que encierra el balcón son de propiedad exclusiva si así lo dispone el reglamento”.

Para la misma autora, “la enumeración sólo importa una presunción *iuris tantum*, de manera que si algunas de las cosas enumeradas en los incisos no cumplen con las pautas indicadas en la parte 1ra. del art.2, podría convenirse en que fueran privativas”. Nos parece de fundamental importancia esta consideración que sin duda compartimos, al momento de la redacción del reglamento de copropiedad y administración. .

### **c) Porcentuales o Proporciones.**

Vinculado al tratamiento de los puntos anteriores, creemos fundamental señalar que la ley refiere a tres tipos de proporciones, también llamados porcentuales, a saber:

**Proporción de dominio**, tal como resulta del artículo 3, ya analizado y del artículo 3, inciso 2 del decreto reglamentario. El mismo señala **el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes** en forma proporcional al valor del departamento o piso y se **“fijará por acuerdo de partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a efectos del impuesto o contribución territorial”**. La doctrina suele sólo darle importancia sólo para el caso de vetustez.

**Proporción fiscal**, es el que fija el organismo estatal competente a los efectos del impuesto o contribución territorial y salvo convención en contrario, es el que determinará el valor del piso o departamento. Su determinación obedece a estrictos criterios técnicos. Resulta de fundamental importancia su estimación previa en el caso de las unidades “en construcción” o “a construir”.

**Proporción para el pago de expensas**, surge de lo dispuesto por el artículo 8<sup>17</sup>, el artículo 9 la ley y el artículo 3, inciso 6 del decreto reglamentario. Se fija a los efectos de la proporción con la que los consorcistas aportarán al pago de las expensas comunes. Dicha alícuota se fija en función a la parte privativa salvo convención en contrario.

Como se desprende de lo normado las tres alícuotas podrán o no coincidir ya que están sujetas a la convención entre las partes.

**Resulta esencial que los notarios en nuestra tarea de debido asesoramiento a las partes en la confección de los instrumentos respectivos tengamos especial reparo en la fijación de estos porcentuales claramente habilitados por la ley, a decisión de los interesados, teniendo en cuenta criterios que se ajusten a la realidad constructiva, analizando además, la relevancia que su determinación tiene en la estructura del sistema de propiedad horizontal y a los requisitos de fondo y de forma que la ley exige al momento de producirse la modificación del reglamento de copropiedad y administración.**

.Lo usual es fijar el porcentual de dominio y el del pago de expensas en relación al fiscal, lo que puede ser conveniente o necesariamente arbitrario, en cada caso.

La distinción entre los porcentuales es destacable en cuanto posibilita su adecuación a los distintos casos que se amparan en el régimen y bien utilizado puede ser una de las llaves para evitar inconvenientes en el futuro respecto de las obras nuevas, cuando ya están previstas de antemano. En estos casos, el notario actuante podrá insertar en el texto escriturario el porcentual fiscal proyectado para la unidad funcional “en construcción” o “a construir” facilitando así el otorgamiento de la escritura de “obra nueva” sin necesidad de las exigencias de modificación de reglamento para sus cláusulas estatutarias.

En otro orden de ejemplos, si bien los bienes son privativos de cada consorcista y comunes a todos ellos, podría plantearse el caso, en el marco de la autonomía de la voluntad, el uso exclusivo de partes comunes a alguno de ellos, por ejemplo, cuando existan dos o más torres edificadas en un mismo terreno, que

---

<sup>17</sup> Artículo 8°. “*Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario...*”, Artículo 9° inc. c “*La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes*”

existan bienes que por estar destinados al uso exclusivo de un grupo de unidades funcionales, sean comunes sólo a ellas.

Otro supuesto lo sería cuando en un solo edificio haya sectores destinados al uso de viviendas, locales comerciales o cocheras. Resulta claro que sus finalidades, usos y problemáticas son absolutamente distintos, aunque subordinados a un mismo consorcio. Unificar en estos casos los porcentuales resultaría por demás inadecuado.

En la redacción del reglamento de copropiedad se recomienda separar en capítulos distintivos la debida delimitación:

- **de los sectores de propiedad exclusiva<sup>18</sup>:**
- **de los bienes comunes<sup>19</sup>**
- **del uso y destino de los bienes comunes<sup>20</sup>**
- **de las cargas comunes<sup>21</sup>**

---

<sup>18</sup> La propiedad exclusiva de cada unidad comprende, además de las especificaciones de sus superficies, de las constancias del plano aprobado y del título de adquisición, el volumen cúbico de los respectivos sectores determinado por los muros maestros, tabiques, medianeras y pisos que separan vertical y horizontalmente cada unidad, dentro de lo cual se podrán ejercer todos los derechos inherentes al dominio, en cuanto no lo afecten las disposiciones de la ley 13512, sus decretos reglamentarios y este reglamento. Con respecto a los servicios centrales, son de propiedad exclusiva de los respectivos dueños de cada unidad las prolongaciones internas de sus instalaciones, sean provenientes del edificio o del exterior, como cañerías, cables, desagües, etcétera, y los artefactos consiguientes, como llaves, canillas, tomacorrientes, inodoros, bañeras, piletas y lavatorios, siendo esta enumeración sólo ejemplificativa.

<sup>19</sup> Se consideran comunes los bienes que surgen como tales del plano de subdivisión en propiedad horizontal, especialmente los siguientes: la parcela de terreno en la que se asienta el edificio, los cimientos, muros maestros y toda obra de resistencia del edificio; los muros y tabiques divisorios de los polígonos entre sí y entre éstos y las partes comunes y los techos; las instalaciones y elementos correspondientes a los servicios centrales, sean provenientes del edificio o del exterior, como cañerías, cables y desagües empotrados en los muros maestros, tabiques internos, paredes medianeras y al descubierto en espacio y en superficies comunes, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y el lugar por el que atraviesan hasta la parte de los mismos que se encuentran al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, los desagües pluviales y todas aquellas partes y cosas del edificio sobre las cuales ninguno de los copropietarios pueda invocar dominio exclusivo, según las constancias de su título de propiedad. Las cosas y bienes de propiedad común no perderán su condición de tales, salvo por resolución de los copropietarios. Incumbe al consorcio su conservación y reparación, sin que ello obste a la responsabilidad por los daños y perjuicios imputables al causante de los mismos.

<sup>20</sup> El uso de los bienes y servicios comunes se practicará según el sentido y limitaciones del artículo 3 de la ley 13512, con sujeción a lo que eventualmente establezca el reglamento interno. De acuerdo a ello las cosas comunes tendrán los siguientes destinos y usos: las instalaciones centrales de obras sanitarias, gas, electricidad y las correspondientes a cualquier otro servicio serán exclusivamente empleadas a los fines que reconocen su existencia y en su manejo no podrán intervenir sino las personas que designe el administrador o el personal técnico inherente a cada servicio; los espacios de aire y luz comunes se destinarán a sus fines específicos exclusivamente. En ninguno de los lugares comunes podrán depositarse substancias ni materiales de ninguna naturaleza, ni realizarse actos o reuniones que atenten contra la moral y buenas costumbres o contra la seguridad del edificio. Cada copropietario deberá usar los bienes comunes conforme a su destino, sin desvirtuar su finalidad específica, ni agregar muebles, artefactos colgantes ni cualquier otro objeto que impidan su uso o no armonicen con el conjunto del edificio.

<sup>21</sup> Se consideran cargas comunes: a) los gastos de administración, sueldos, demás emolumentos y cargas sociales del personal afectado al edificio, si eventualmente fuera contratado; b) los

- **del cuidado y conservación de determinados bienes comunes a cargo de los titulares de cada unidad<sup>22</sup>**

### **III- CUESTIONES QUE PLANTEA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN**

El reglamento resulta ser un contrato dinámico como pocos, sujeto a constantes interpretaciones de su letra y también posibles revisiones.

Para ello la ley ha previsto en un articulado algo indeterminado, la posibilidad de su modificación<sup>23</sup>.

Resulta, dado el supuesto, determinar claramente las razones de su cambio, en donde tomarán especial relevancia el tipo de cláusula a modificar, -estatutaria o reglamentaria- ya que de ello se deducirá las mayorías necesarias a tal fin y la forma de su instrumentación.

La modificación de situaciones que hacen a la necesaria estructura de conformación del derecho real de propiedad horizontal, como la distribución del porcentual sobre las partes comunes a cada unidad, el destino de las mismas, las superficies de las partes comunes, la inserción de la copropiedad dentro del dominio,

---

impuestos, tasas, contribuciones y gastos de cualquier índole que graviten sobre el inmueble como cosa común, o cualquiera de sus partes con ese carácter, incluyendo los gastos de reparación y reposición de los elementos que integran las cosas comunes detalladas en este reglamento; c) las primas de seguro contra incendio del edificio en su conjunto; d) las obras nuevas autorizadas en las condiciones reglamentarias; e) los servicios de intereses y capital de las hipotecas u otros derechos reales que graven el conjunto del inmueble, constituidas por resolución del consorcio; f) los gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del edificio y de vetustez del mismo, en los que se hubiera resuelto su reconstrucción, salvo para la minoría que se encuentre obligada a transferir su parte; g) las reparaciones en casos de rotura de cañerías de agua corriente, cloacas, electricidad, gas y demás servicios centrales; h) todos los gastos, honorarios y servicios que origine el mantenimiento preventivo del edificio, siendo obligación del consorcio a través de la administración, efectuar todos los trabajos de conservación y mantenimiento que fueran necesarios y convenientes en beneficio de la vida útil del edificio.

<sup>22</sup> Las puertas y ventanas que cierran los vanos de las paredes comunes serán de uso exclusivo de los titulares de las unidades a que pertenecen, quedando a cargo de éstos su cuidado y conservación, debiendo someterse a la uniformidad que establezca el administrador o el consorcio a los efectos de su presentación al exterior. Igualmente quedarán a exclusivo cargo y cuidado de los propietarios los elementos detallados en la cláusula tercera, como tuberías, cables e instalaciones de servicios centrales en las partes que correspondan a cada unidad y hasta su conexión con las redes principales del edificio, como así los cielos rasos, revoques, pintura, canillas, llaves, vidrios, artefactos en general y demás obras de carácter interno, aunque estén adheridas a elementos comunes. Cada copropietario deberá efectuar de inmediato en su unidad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar daños o peligro a otras unidades o a las partes comunes, siendo responsable de los perjuicios que por su incumplimiento se deriven. Asimismo deberán permitir el ingreso a su unidad a las personas encargadas de proyectar, realizar e inspeccionar los trabajos de interés común. Las obligaciones de los propietarios no se considerarán limitadas ni eximidas en caso alguno.

<sup>23</sup> Artículo 9º. "...*Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en la escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad....*".

requieren unanimidad de voluntad consorcial en función de normas supra legales, como la defensa constitucional del derecho de propiedad (artículos 14 y 17 de la ley 13.512).

En cambio, el cambio de las demás convenciones acordadas en su momento por las partes, al menos requieren la mayoría de los dos tercios de los integrantes del consorcio, salvo que se hayan convenido otras distintas.

El criterio expuesto sobre la diferencia de las cláusulas y su trascendencia a la hora de la reforma del reglamento puede considerarse unánime en la doctrina. Highton<sup>24</sup>, Gattari<sup>25</sup>; Papaño, Koper, Dillon y Causse<sup>26</sup>; Mariani de Vidal<sup>27</sup>; Areán<sup>28</sup>; Borda<sup>29</sup>; Laquis y Siperman<sup>30</sup>; Gurfinkel de Wendy<sup>31</sup>; Flah y Smayevsky<sup>32</sup> y Leiva Fernández<sup>33</sup>.

Toda decisión consorcial debe ser adoptada por Asamblea de copropietarios y el cómputo de los votos se efectuará del modo que el propio reglamento estatuya, rigiendo supletoriamente lo reglado por el artículo 10 de la ley<sup>34</sup>, o sea un voto por unidad.

La modificación del reglamento de copropiedad y administración guarda la misma forma que su constitución, o sea la escritura pública, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad en caso de cambio de sus cláusulas estatutarias.

La modificación edilicia efectuada por un copropietario en la medida que altera los derechos de sus miembros, ya sea por la incorporación de metraje construido, la ampliación de una unidad funcional ya existente, o la nueva

---

<sup>24</sup> HIGHTON, Elena Inés. *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*. 2da. Ed. renovada y ampliada con la colaboración de Elena C. NOLASCO. Ed. Hammurabi, Bs.As.2000. p.199 Y 200.

<sup>25</sup> GATTARI, Carlos Nicolás. *Práctica Notarial*. Vol.11, 2da.ed. actualizada. LexisNexis, p.5.

<sup>26</sup> PAPAÑO, Ricardo José; KIPER, Claudio Marcelo; DILLON, Gregorio Alberto CAUSSE, Jorge Raúl. *Derechos reales*. Ed. Astrea. Bs.As. 2da.Ed., actualizada y ampliada, 2004, tomo I, p.487. Idem, *Manual de derechos reales*. Ed. Astrea. Bs.As. 2007, p.392.

<sup>27</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina. *Derechos reales*. 7ma. Ed. Actualizada.Tomo 2. Ed. Zavalía. Bs.As. 2004, p. 270 y 271.

<sup>28</sup> AREÁN, Beatriz. *Derechos reales*. 6ta. Ed. renovada y ampliada. Tomo 2. p.591 y 592.

<sup>29</sup> BORDA, Guillermo Antonio. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*. 5ta. Ed.actualizada por Delfina M. Borda. Ed. La Ley. Bs.As.p.644 y 645.

<sup>30</sup> LAQUIS, Manuel Antonio, y SIPERMAN, Arnoldo. *La propiedad horizontal en el derecho argentino*.

<sup>31</sup> GURFINKEL DE WENDY, Lilian Noemí. *Derechos reales*. Tomo 1. Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 2010, p.644.

<sup>32</sup> FLAH, Lily R., y SMAYEVSKY, Miriam, el LAQUIS, Manuel Antonio. *Derechos reales*.Tomo V. Ed. Desalma. Bs.As. 2000, p.491.

<sup>33</sup> LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F.P., en LAFAILLE, Héctor. *Tratado de los derechos reales*. 2da. Ed. actualizada y ampliada por Jorge Horacio ALTERINI. Tomo VI. Ed. La Ley.y Ediar. Bs.As. 2010.p. 138 y 139.

<sup>34</sup> Artículo 10: “.. *Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y en su defecto se presumirá que cada propietario tiene un voto*”.

construcción altera los porcentuales asignados a todas las unidades del edificio, modificándose así el derecho de propiedad de los demás copropietarios. Por todo lo cual se necesita la intervención de los titulares de dominio de las unidades comprendidas y el consentimiento de los acreedores hipotecarios de las unidades afectadas ya que es calificado como un acto de disposición.

En el ámbito de nuestra provincia su inscripción está regulada por la Disposición Técnico Registral 14/2010, modificada por la 4/2011. Según su artículo 6: “Serán exigibles los certificados de anotaciones personales con respecto a los titulares de dominio de unidades funcionales y/o complementarias que sean objeto de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración. No será objeto de calificación registral, el requerimiento de las certificaciones de los titulares de las unidades, en los supuestos de modificación de partes y superficies comunes, actualización de porcentuales, ni en la variación de cláusulas reglamentarias del régimen, debiendo el Notario autorizante dejar expresa constancia en testimonio y minutas lo referente a su evaluación sobre la naturaleza del acto y los recaudos cumplidos por el mismo”.

El artículo 24 refiere a la constancia de la suspensión del plano la que se hará sólo en las unidades afectadas por la modificación. El artículo 24bis agrega. “Cuando el retiro de tela del plano incluyere, ya sea como único objeto o como una de las modificaciones a realizar, la variación de partes, superficies comunes y/o ampliación de porcentuales del régimen se procederá, conforme al artículo anterior, anotándose la suspensión antedicha exclusivamente en la inscripción de dominio originaria afectada a Propiedad Horizontal, dejando debida nota...”

En el supuesto en que la unidad involucrada en un negocio jurídico se encontrara con nota de suspensión de plano, no podrá ser objeto de ningún acto de disposición hasta tanto no se modifique el reglamento, agrega el artículo 25. Se deberá acompañar plano de propiedad horizontal ratificado, conjuntamente con las certificación catastral. La calificación de las escrituras en cuanto a mayorías necesarias, se limitará a lo que establece la ley, el Reglamento y conforme a las cláusulas en cuestión no pudiendo en estos supuestos ser inferior al tope legal, No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento en lo referente a elementos constitutivos de la propiedad horizontal cuando no fueren otorgados por todos los integrantes del Consorcio. Cuando existan hipotecas, deberá requerirse el consentimiento del acreedor y en el caso de medidas cautelares la expresa autorización judicial. (extracto de los artículos 27, 28, 29 y 30).

Modificar los términos de un contrato implica sin duda alguna, contratar. Por lo cual, al decir de Laquis<sup>35</sup>, “No creemos que la modificación judicial del reglamento sea compatible con nuestro sistema”.

Pero, si convocada la asamblea a tratar la modificación del reglamento, no lograra el quórum para sesionar o no se aprobase la modificación, el interesado podrá acudir a la solicitud de la asamblea judicial según lo dispuesto en el artículo 10 de la ley<sup>36</sup>.

Así se ha pronunciado además la jurisprudencia.

A modo de ejemplo, la Cámara Civil de la Ciudad de Buenos Aires en su sala E, ha dicho ante la propietaria de una unidad funcional que demandó la nulidad de una cláusula que establecía un destino impracticable por ser contrario a las normas administrativas, reafirmó la facultad del juez de declarar la nulidad peticionada. Entendió la Cámara que esa facultad es aún más clara cuando ello ha sido el resultado de un proceso contencioso, en especial previa decisión de la asamblea arbitraria e injusta<sup>37</sup> ...

#### **IV. CONSORCIO DE COPROPIETARIOS**

El consorcio de copropietarios es el que se conforma por todos los propietarios de las unidades funcionales privativas del edificio afectado al régimen legal de propiedad horizontal.

El mismo, como se ha dicho, manifiesta su voluntad a través del órgano deliberativo, que son las asambleas de propietarios, que deben respetar el quórum y las mayorías legales y reglamentarias. Su administración se ejerce mediante su representante legal o administrador del consorcio designado conforme al régimen de mayorías.

Algunas situaciones interesantes analizadas según la *praxis* observada:

- 1) Estado pre-consorcial.

---

<sup>35</sup> LAQUIS, Manuel. A; FLASH, Lily R.; SMAYEVSKY, Miriam. *Derechos Reales*. Tomo V. Ed. Depalma. Bs.As. 2000, p.490.

<sup>36</sup> Artículo 10: ....” *Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos”.*

<sup>37</sup> La Ley. 2004-C-753, con nota de Nelson Cossari.

Situación prevista en el artículo 25 de la ley de Prehorizontalidad<sup>38</sup>. La ley contempla la mayoría simple como necesaria para la designación del administrador dado la situación transitoria del inmueble.

La jurisprudencia ha considerado a la reunión de esta comunidad de intereses como un “consorcio de hecho” y que la falta de reglamento no puede ser obstáculo para poner en ejercicio acciones existentes entre los coadquirentes generalmente por boletos de compraventa<sup>39</sup>. En razón de lo expuesto, se ha reconocido legitimación activa para demandar el cobro de expensas por la vía del proceso de conocimiento y exigir al administrador la rendición de cuentas.

La práctica nos indica que no resulta usual el acogimiento a esta normativa, por lo que los adquirentes, en esta etapa, quedan sujetos a una administración unilateral y dominante del propietario originario, y la cuestión se complica aún más cuando han recibido la posesión de las unidades y conviven en el ámbito común.

## 2) Funcionamiento irregular del consorcio regular.

Por distintas razones, la experiencia nos refleja la apatía o el desinterés de muchos consorcistas por la gestión de las cosas comunes. Muchas personas que deciden adquirir un departamento carecen de la conciencia necesaria de lo que ello significa.

“Esta anomalía se proyecta en el tiempo y genera dificultades en orden a la representatividad del consorcio y del administrador irregularmente designado”<sup>40</sup>.

El “administrador de hecho” suele ser designado en una asamblea inválida por falta de la debida convocatoria o viciada por falta mayorías.

Otra situación irregular se observa en los conjuntos consorciales reducidos o pequeños consorcios, en donde la administración es ejercida por un copropietario caritativo que no percibe remuneración alguna. Sus actos son aceptados tácitamente por los demás y suele actuar como representante del consorcio. De esta forma por el principio de la buena fe con el transcurso del tiempo el administrador de hecho se convierte en administrador de derecho, aplicándose las normas del mandato tácito (artículos 1874 a 1876 y 2304 del Código Civil).

---

<sup>38</sup> Ley 19.724, B.O.13/07/1972. Artículo 25: “Terminada la construcción y aunque no medie tradición, el propietario convocará a los adquirentes con contratos debidamente registrados a una asamblea dentro de los treinta días (30) días de concluida aquella, a fin de designar administrador provisorio, el que será elegido por simple mayoría. La mayoría se determinará según los porcentuales asignados a las respectivas unidades en el proyecto de subdivisión”.

<sup>39</sup> C. Nac. Civ., sala f, 28/2/1996, “Corvino, María R. y otros”. La Ley 1996-C-793.

<sup>40</sup> MARTINEZ, Guillermo L., *El administrador de facto en la propiedad por piso o departamentos*, DJ 2006-3-987.

En las relaciones externas el administrador responderá personalmente por sus actos frente a terceros (artículo 1933 y ss. Del Código Civil).

La responsabilidad que implica sostener estas irregularidades debe ser claramente advertida tanto por el administrador de hecho, como por los terceros que deberán ser diligentes y requerir la representación debida en cada caso al momento de afianzar obligaciones.

“Según la casuística, corresponderá aplicar la teoría de la apariencia que opera en el ámbito societario, porque el administrador es un órgano del consorcio, más allá de quién sea la persona que ejerza el cargo (artículo 58 de la Ley de Sociedades Comerciales)”<sup>41</sup>

También podría interpretarse que pudieran aplicarse las normas de fondo referentes a “la gestión de negocios” (artículo 2288 y ss. Del Código Civil). A nuestro parecer, sólo sería admitida su aplicación para los gastos urgentes que se realiza este administrador.

### 3) División del consorcio regular en subconsorcios de hecho.

Muchas veces el marco normativo de la ley 13512 resulta por demás ajustado para los grandes complejos inmobiliarios llamados por la doctrina como “propiedades horizontales anómalas”.

La convivencia en estos grandes complejos edilicios ha demostrado que, muchas veces los intereses de los propietarios de unidades que forman parte de un sector delimitado no son las mismas que las de otro. Estas circunstancias pueden provocar la división de hecho del consorcio que nació en forma regular, formándose subconsorcios de hecho con propios órganos de gobierno, asambleas, administración y régimen de pago de expensas comunes generales y especiales separadas.

Ha dicho la jurisprudencia, “Indudablemente la división del consorcio acarrea problemas de orden a la legitimación del subconsorcio y de su administrador. También, a la validez de las decisiones asamblearias que e toman sin mayoría legal y reglamentaria, en tanto no se computan sobre la totalidad de los consorcistas”<sup>42</sup>

Frente a estas anomalías la doctrina nacional también ha tomado opinión. Existen dos opiniones contradictorias. La una, mantener una postura dogmática y restrictiva que no admite alteraciones al régimen de la ley 13512, que es de orden

---

<sup>41</sup> PUERTA DE CHACÓN, Alicia. *Propiedad horizontal*. SJA 24/11/2010. Archivo Abeledo Perrot On Line. 30/11/2010.

<sup>42</sup> C. Nac. Civ., sala B, 13/11/1962, “Caldarazzi”, La Ley 106-69.

público<sup>43</sup>, la otra, más permisiva que sostiene que lo que no está específicamente prohibido por la ley puede establecerse en el reglamento de copropiedad y administración siempre que no se modifiquen las normas estatutarias de los derechos reales<sup>44</sup>.

En nuestro parecer, nada impide que en el reglamento de copropiedad y administración se convenga un sistema diferencial en cuanto a las asambleas, un sistema de coadministración separada y el pago de expensas diferenciado por sector. Todo ello, con la subsistencia de un consorcio general, pago de expensas generales relativas al terreno en común, instalaciones y servicios que se prestan en conjunto. Frente a terceros, cabe de suyo, responderá el consorcio todo, sin perjuicio de las acciones de repetición en beneficio de cada sector.

#### 4) Consorcios irregulares en conjuntos urbanísticos privados.

Bien sabemos nuestro país carece de legislación específica sobre las llamadas “formas coparticipativas de la propiedad inmobiliaria” que son sometidas, por analogía, al régimen de la propiedad horizontal<sup>45</sup>.

Nos referimos a los clubes de campo, countries, barrios cerrados, centros comerciales, cementerios parques, parques industriales.

Hemos ya referido, en trabajos anteriores, a la ruptura del principio de la verticalidad en la propiedad horizontal, también llamada en la doctrina “propiedad tumbada”. Son modelos inmobiliarios en donde la propiedad privativa se extiende en unidades independientes separadas y existen sectores y servicios de uso común con fines recreativos, sociales, deportivos, comerciales, rurales, industriales.

Hemos visto en estos casos, que en muchos reglamentos se incorporan mayorías menores a las previstas por la ley 13.512 para la toma de decisiones de asuntos comunes, lo que constituye sin duda alguna, una verdadera irregularidad. También se utilizan formas asociativas combinadas con derecho real de servidumbre. El notariado cumple un papel central en la redacción del instrumento por lo que deberá guardar especial atención en ajustarse a la normativa vigente.

#### 5) Supra o megaconsorcios y asociaciones de consorcios.

---

<sup>43</sup> VILLANUSTRE, Cecilia A. *División de hecho del consorcio de propiedad horizontal (Enfoque legal. Consecuencias jurídicas y prácticas)*. La Ley 1996-B, 1119.

<sup>44</sup> LAJE, Eduardo J., *Régimen de asambleas y de administración separadas en materia de propiedad horizontal*. Revista del Notariado. Nro.713, 1970, p. 1437. En igual sentido, PUERTA DE CHACÓN, Alicia. Ob.Cit.36.

<sup>45</sup> XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil y V Congreso de Derecho Civil, Córdoba, setiembre de 2009. Comisión de Derechos Reales: Formas coparticipativas de propiedad horizontal: tendencias actuales.

Nos referimos en este caso a las “ciudades satélites” o conglomerados urbanos cerrados que se integran por distintos complejos residenciales, centros de servicios comerciales, educativos, deportivos en mezcla con espacios administrativos de la ciudad pública abierta. Se plantea aquí, un verdadero dilema jurídico de colisión entre el ámbito del derecho público y el privado. Este es el fenómeno socio-cultural que con mayor intensidad desborda a la ley de propiedad horizontal. No existen en nuestro derecho asambleas de megaconsorcistas o suprarreglamentos, por todo lo cual, hasta tanto se produzca una reforma legislativa, no cabe duda alguna que son las figuras asociativas las que otorgan la solución más correcta.

En todos los casos planteados, se impone regular debidamente la comunidad de intereses entre los consorcistas, la subsistencia del conjunto inmobiliario, en estricto cumplimiento con la ley de fondo.

## **V- EL CONCEPTO DE PERSONA JURÍDICA Y SU APLICACIÓN AL CONSORCIO. CAPACIDAD Y PATRIMONIO DEL CONSORCIO. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL CONSORCIO EN SUBASTA POR FALTA DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES O EXTRAORDINARIAS. ACREDITACIÓN DE PERSONERÍA EN JUICIO.**

### **1. Conceptos preliminares:**

No podemos avocarnos al estudio de esta temática, sin antes considerar algunos conceptos preliminares, básicos y necesarios, para entender el encuadramiento de esta cuestión.

Según definición de la Real Academia Española, se entiende por consorcio a la “participación y comunión de una misma suerte con uno o varios”.

Partiendo de esta definición primaria, diremos que en el caso que nos convoca, nos referimos específicamente a la figura del consorcio de copropietarios que nace una vez que se constituye el estado de propiedad horizontal.

Ahora bien, nadie puede dudar de que este consorcio, como figura que nace a la luz de la regulación de la ley 13.512, existe en la realidad y pasa a formar un importante elemento de entre los que componen el régimen de la ley de propiedad horizontal.

La duda surge cuando nos preguntamos acerca de su naturaleza jurídica; siendo este uno de los temas que más ha dividido tanto a la doctrina como a la

jurisprudencia, principalmente enroladas en dos posturas. La una, que reconoce personalidad jurídica plena e independiente a la de los copropietarios que lo componen, incorporando así al consorcio dentro uno de los supuestos del artículo 33 del Código Civil. Y la otra, antagónica, que niega esa personalidad, siendo ésta únicamente atribuible a los copropietarios en forma individual.

La discrepancia se acentúa cuando, recurriendo a la ley que regula este régimen, observamos que en ninguna de sus disposiciones se inclina por alguna u otra, haciendo mención al mismo únicamente en su artículo 9, que dispone que al constituirse, éste deberá acordar y redactar el Reglamento de Copropiedad y Administración, por acto de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, dando nacimiento así al estado de propiedad horizontal.

Una vez nacido el derecho real de propiedad horizontal, luego del otorgamiento e inscripción del reglamento y con la adjudicación o transmisión de las unidades, el consorcio que se ha conformado comienza a anudar relaciones jurídicas entre sus miembros, como así también con terceros ajenos a la comunidad.<sup>46</sup>

La importancia de ser o no una persona distinta de sus integrantes radica en determinar quién estará legitimado para la defensa de sus intereses o para el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad horizontal. Es a partir de ello que surgen las teorías de si el consorcio existe o no como persona jurídica, y en caso de que la respuesta a este primer interrogante ser afirmativa, qué alcance tiene esa personalidad reconocida.

Vemos así como, más allá de las discusiones o discrepancias doctrinarias que puedan generarse al respecto, la cuestión no queda en una mera gravitación académica, sino que trasciende al ámbito práctico, siendo entonces necesaria su aclaración para regular específicamente estas relaciones que puedan generarse.

Como ejemplo podemos mencionar el clásico caso de la unidad funcional que es ejecutada por el consorcio de copropietarios por deuda de expensas. Una vez llevada a cabo la ejecución y subastado el inmueble, en caso de que el mismo sea adquirido por el mismo consorcio, ¿quién pasa a constituirse en titular dominial sobre la misma? Si nos enrolamos en la postura que reconoce al consorcio personalidad jurídica diremos que éste se convierte en propietario. Si en cambio

---

<sup>46</sup> BARRIVIERA, Natalia Lorena y GUIDA, María Eva. *La personalidad del consorcio de propietarios en la jurisprudencia de los últimos veinte años*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires número 950. P. 249.

negamos esa personalidad diremos que la unidad pasará conformar un condominio integrado en partes indivisas por todos los copropietarios que componen este consorcio.

El tema surge a raíz de la importancia que tiene para el notario, frente al silencio de la ley, conocer la jurisprudencia y doctrina existente en este sentido, a fin de resolver los problemas que se le presentan en la redacción de los actos requeridos, particularmente en los reglamentos de copropiedad y administración, en los casos de adquisición de unidades por parte del edificio o del consorcio, o en el otorgamiento de poderes a favor del administrador, siendo el notario en su función calificadora, quien debe tomar posición sobre el tema, teniendo en cuenta la doctrina y jurisprudencia imperantes.

## **2. Posturas doctrinarias en uno y otro sentido:**

- ✓ Postura que reconoce al consorcio como persona jurídica independiente de los copropietarios:

Sostiene que el consorcio es una persona de existencia ideal, aun cuando algunos hablan de “personalidad restringida” o “limitada” a la realización de los actos indispensables para la defensa, uso y goce de los intereses comunes.<sup>47</sup>

El comienzo de la existencia de esta persona, según los sostenedores de esta postura, está dado por la redacción e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad, que será en adelante su estatuto regulador.

Quienes sostienen la teoría contraria critican esta afirmación al decir que es incorrecta, por cuanto la inscripción del Reglamento de Copropiedad origina el estado de propiedad horizontal, pero no el nacimiento de los diversos derechos de propiedad horizontal que coexistirán en el inmueble, cuyo nacimiento solo operará al cumplirse los requisitos comunes exigidos por el Código (título y modo).<sup>48</sup>

A favor de la admisión de la personalidad del consorcio se esgrimen los siguientes argumentos:<sup>49</sup>

- Tiene capacidad ya que puede adquirir derechos y contraer obligaciones. Así por ejemplo mencionan que cuando el administrador contrata la provisión de

---

<sup>47</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina. Ob. Cit. Nota 27. Pág. 277.

<sup>48</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina. Ob. Cit. Nota 27. Pág. 278.

<sup>49</sup> AREAN, Beatriz. Ob. Cit. Nota 28. P. 624.

materiales o la reparación de servicios, no lo hace a nombre de los propietarios individualmente, sino a nombre del consorcio.

- Tiene domicilio en el edificio donde se encuentra constituido.
- Tiene patrimonio, conformado por las sumas recaudadas en concepto de expensas comunes y el fondo de reserva y los intereses cobrados por la mora.
- La propia ley 13.512 admite que el consorcio accione contra uno de los copropietarios en caso de violación a las prohibiciones del artículo 6; como así también que un propietario demande al consorcio, por ejemplo reclamando el reintegro de gastos hechos en ausencia del administrador.

Cabe mencionar, por último, que la misma postura tampoco es pacífica entre quienes la sostienen, ya que dentro de sus defensores están quienes se enrolan en la idea de que la misma es AMPLIA y extensiva a todos los negocios o actos jurídicos en que el consorcio pudiera verse comprometido; y quienes sostienen en cambio que la misma es LIMITADA al cumplimiento del objeto propio de consorcio.

✓ Postura que niega al consorcio como persona jurídica independiente de los copropietarios:

La tesis negativa de la personalidad argumenta que el consorcio no existe como ente diferenciado de sus componentes, con aptitud de contraer derechos y obligaciones. Ello se revela en el hecho de que el régimen de mayorías establecido por la ley 13.512 no implica la supresión de los derechos de los copropietarios sobre las partes exclusivas y comunes.

Por otro lado, de ningún artículo de la ley surge que los copropietarios hayan delegado en persona alguna la expresión patrimonial de su derecho.<sup>50</sup>

Esta corriente esgrima además los siguientes argumentos:<sup>51</sup>

- La ley 13.512 menciona en todo momento a los propietarios. Se desprende de ello que para la ley el administrador representa a los propietarios y no al consorcio.
- La ley 13.512 no le ha reconocido personalidad.

---

<sup>50</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina. Ob. Cit. Nota 27. Pág. 253.

<sup>51</sup> AREAN, Beatriz. Ob. Cit. Nota 28. P. 623.

- El consorcio carece de patrimonio propio. No es titular de derechos, por cuanto los mismos permanecen en cabeza de los titulares de la propiedad horizontal.

### **3. Análisis de casos de jurisprudencia de los últimos años de las distintas teorías sobre su naturaleza jurídica:**

Una vez mencionados y analizados las posturas doctrinarias, consideramos, a los efectos de completar el análisis de las mismas en este trabajo, realizar una recopilación de los casos de jurisprudencia que en los últimos años se han expedido al respecto, y que han dado fundamento y nacimiento a las teorías doctrinarias.

Dividiremos así a la jurisprudencia entre aquella que recepta la teoría que niega la personalidad jurídica del consorcio y aquella que la reconoce, para una mayor claridad expositiva.

#### **a) Jurisprudencia que recepta la teoría que niega la personalidad del consorcio**

- CNCiv., Sala A, junio 5 de 1984, “Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c/ Arminfé S.A”. ED. Tomo 120, pag. 405.

Puntos sobresalientes:

- ✓ Es impropio calificar al consorcio como una persona jurídica. El único modo de explicar por qué los copropietarios deben ejercer las acciones y derechos a través del representante del consorcio, es declinar la pretendida personalidad y entender que cuando la ley alude al consorcio de copropietarios no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones distinta a los integrantes de ella, sino más bien se refiere al conjunto de copropietarios sometido a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes.
- ✓ Cada propietario es dueño exclusivo de su propio departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común. Las demandas de los copropietarios o contra ellos, deben tramitarse con su

representante legal y exclusivo, debidamente autorizado, previa deliberación de los copropietarios por mayoría de votos. Aunque esa autorización atañe a las relaciones internas de la comunidad, la falta o insuficiencia de la misma, no impide que los terceros se prevalgan del carácter de mandatario que tiene el representante, que por ser exclusivo, es contra quien debe accionar.

- ✓ El consorcio no es titular de un crédito por lo vicios que provocaron daños en partes comunes del edificio, sino que ese crédito pertenece a los copropietarios, condóminos en partes comunes, conforme la proporcionalidad establecida por el artículo 3, párrafo 2, de la ley 13.512.
- ✓ Parecería un exceso decir que el consorcio, como sujeto (como persona jurídica distinta de los copropietarios que lo componen), ha contratado alguna vez con la empresa constructora que edificó y vendió las unidades. Más bien fueron los adquirentes originarios quienes contrataron individualmente con esa sociedad, y por efecto propio. Si accionan a consecuencia de daños producidos en razón de vicios redhibitorios que afectan partes comunes, están haciéndolo en defensa de un interés propio. No hay un consorcio como persona interpuesta.
- Consulta al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, publicada en Revista Notarial número 937, año 2000, pág. 907. Dictamen del notario Jorge F. Dumont.

Puntos sobresalientes

:

- ✓ El consorcio de copropietarios carece de personalidad para adquirir inmuebles. Por esta razón, la escritura que se autorice no será inscripta en el Registro de la Propiedad.
- ✓ La personaría que le han reconocido algunos tribunales obedece a la necesidad de facilitar la defensa de los intereses de los consorcistas.

**b) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica restringida del consorcio:**

- ✓ CNCiv., Sala C, diciembre 23 de 1992, “Consortio de propietarios Av. Rivadavia 1611/13 c. Consortio de propietarios de Av. Rivadavia 1615/1617”. JA. 1993, tomo D, pag. 481.

Puntos sobresalientes:

- ✓ La capacidad del consorcio de propietarios no va más allá de la necesaria para realizar todos aquellos actos que se relacionan con el manejo de las cosas comunes y con la atención satisfactoria de las necesidades e intereses de los copropietarios, derivados de la peculiar naturaleza del derecho real que les corresponde sobre sus unidades privativas y las cosas comunes. Esa capacidad abarca las facultades necesarias para el cumplimiento, uso y defensa de los intereses comunes frente a terceros y consorcistas.
- ✓ El sujeto pasivo de la acción de nulidad de lo resuelto por la asamblea es el consorcio de propietarios.
- ✓ La acción de impugnación de las asambleas o las decisiones deben ser dirigidas contra el consorcio de propietarios y no contra uno de sus integrantes, que se limita a ejecutarlos.
- ✓ El consorcio posee personalidad jurídica para el ejercicio de derechos relacionados con la subsistencia, conservación y funcionamiento del mismo, como lo es el cobro de un crédito proveniente de la utilización de una pared divisoria o ser demandado por deuda de medianería.
- ✓ El consorcio, ya sea en calidad de persona jurídica o de conjunto de derechos comunes, posee legitimación activa o pasiva para intervenir en proceso por cobro de medianería.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, mayo 29 de 2001, “Consortio de propietarios Pichincha 1139/41 c. Pekarek, Ricardo C.”, LL. 2002 B, pág. 360.

Puntos sobresalientes:

- ✓ Es procedente la excepción de falta de legitimación pasiva deducida contra la demanda de daños y perjuicios iniciada por un consorcio contra el propietario de una de las unidades del edificio vecino, pues la titularidad activa y pasiva de las relaciones jurídicas que tienen por motivo, objeto o causa al muro divisorio, corresponde al consorcio, a quien se le ha reconocido una personalidad restringida a los fines de la administración y gobierno de las partes comunes.
- ✓ El consorcio es el guardián de determinadas cosas comunes del edificio, especialmente de aquellas cuya administración, reparación, conservación, buen funcionamiento y correcto servicio y seguridad, se encuentran a su cargo.
- ✓ El consorcio está obligado a reparar las deficiencias existentes en una parte común (artículo 8, ley 13.512) y también los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la falta de tal reparación, en la medida que resulten acreditados. En este caso, al tratarse de una pared medianera, las obligaciones pesan, en principio, sobre ambos consorcios, en tanto no se demuestre la responsabilidad exclusiva de uno de ellos.
- ✓ Consecuentemente, la titularidad activa y pasiva de las relaciones jurídicas que tengan por motivo, objeto o causa al muro divisorio, corresponde al consorcio de propietarios, al cual se le ha reconocido una personalidad restringida a los fines de la administración y gobierno de las partes comunes.

**c) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica amplia del consorcio**

- Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, noviembre 21 de 2001, “Tinnirello, Enrique E. c. Consorcio de propietarios calle 69-690”, La Ley Buenos Aires 2002, pág. 777.

Puntos sobresalientes:

- ✓ Aunque la ley no lo establece expresamente, hoy debe considerarse *ius receptum* la doctrina que sostiene que el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes, siendo la jurisprudencia pacífica al respecto.
- ✓ El consorcio posee los atributos típicos de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno (el administrador y la asamblea de propietarios); y b) su patrimonio propio distinto del de cada uno de sus integrantes.
- ✓ Los propietarios se desprenden en la figura de muchos de sus derechos sobre los bienes comunes a favor del consorcio. Todo ello crea una voluntad común, el consorcio de propietarios, como una especie de depositario de las cosas comunes, y aun en ciertos casos, como titular del derecho de propiedad sobre bienes de esta especie.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, mayo 26 de 2003 “Compañía General Inmobiliaria S.A c. Consorcio de propietarios Av. Santa Fe 1954/74 y otro”. La Ley 2004-B, pág. 339.

Puntos sobresalientes:

- ✓ Es procedente la adquisición por parte del consorcio de propietarios del dominio de una unidad funcional por usucapión, con la intención de otorgarle el carácter de cosa de uso común.
- Cámara Nacional Civil, Sala H, agosto 21 de 2002. “Lagrecá, Miguel A. V. Consorcio Avenida Rivadavia 6356”, JA. 2003, tomo IV, pág. 816.
- ✓ El consorcio de propietarios debe considerarse una persona jurídica en los términos del artículo 33 del Código Civil, capaz de contraer obligaciones y adquirir derechos, con nombre, domicilio y patrimonio propio e independiente del de los consorcistas.
- ✓ Frente a la ejecución de una sentencia con condena contra el consorcio no se puede dirigir la ejecución contra los consorcistas, quienes resultan subsidiariamente responsables y responden por partes iguales, sin perjuicio

de repartir luego la deuda en la proporción asignada por el pago de expensas comunes.

#### **4. Nuestra opinión:**

En vista al tratamiento de nuestra temática, resulta forzoso adoptar una posición. Diremos entonces que en todos nuestros razonamientos consideramos al consorcio como una persona jurídica con plena personalidad, reafirmando así la ponencia que por nuestra Delegación presentáramos en las XXXIII Jornada Notarial Bonaerense.

Todo lo que es reafirmado por:

- La Disposición Técnico Registral 14/2010 que en su artículo 35 dice “El Consorcio de Propietarios del régimen de Propiedad Horizontal, en su calidad de sujeto de derecho con personalidad restringida para los fines de su constitución, es susceptible de ser titular dominial de inmuebles enajenados a su favor, siempre que lo sea en cumplimiento, uso y defensa de intereses comunes, siendo los mismos calificados por el Notario Autorizante del acto y/o el Juez, dejándose debida constancia de ello en los respectivos instrumentos ingresados para su registración”.
- La XXXIII Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata 2003) que afirmó en sus conclusiones del tema III de propiedad horizontal que “recepta la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria que reconoce la personalidad jurídica al consorcio dentro de los límites de su funcionamiento como tal...”
- El XIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza 2004) que afirmó en sus conclusiones del tema I propiedad horizontal que “el consorcio de propietarios de la ley 13.512 de propiedad horizontal es persona jurídica privada con ajuste a lo preceptuado por el art. 33, segundo párrafo apartado 2) del Código Civil. Como persona, el consorcio presenta los atributos inherentes a todas ellas: capacidad de derecho, nombre, domicilio y patrimonio”.

#### **VI. EL ADMINISTRADOR.**

Se ha dicho ya, que la actual doctrina considera al administrador como un ejecutor de las decisiones de los consorcistas y lo considera no sólo un mero mandatario, sino el representante legal del consorcio de copropietarios.

De igual forma se tiende a pactar en los reglamentos un sistema de administración que incluye un consejo de administración integrado por varios consorcistas que debidamente electos son un nexo entre los copropietarios y el administrador.

La Disposición Técnico Registral precitada exige en su artículo 15 que el administrador sea designado y acepte su cargo al momento del otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, ésta circunstancia nos parece una extralimitación registral ya que la ley nada dispone respecto de su aceptación en el instrumento constitutivo.

## **VII. DERECHO de SOBREELEVACION o SOBREEDIFICACION.**

Entendemos que es la facultad de de ampliar o construir nuevas unidades funcionales sobre un edificio existente y sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

Al decir de Zanón Masdeu<sup>52</sup>, “por sobreelevación entendemos la facultad de construir nuevas plantas en un edificio ya existente”.

Este instituto será factible aplicación, en la medida que cumpla con las disposiciones administrativas vigentes, es decir que las construcciones existentes no hayan agotado la totalidad del volumen permitido o no se hayan superado las alturas máximas fijadas, que se haya previsto en la letra del Reglamento de Copropiedad y Administración o sin su previsión expresa, cuando cuente con la unanimidad de los copropietarios, fundamentada en su titularidad sobre el espacio aéreo y sobre el subsuelo.

Está constituido por dimensiones importantes, que permitan la constitución de una nueva unidad funcional que normalmente altera los porcentuales establecidos en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

### **Disposiciones legales:**

---

<sup>52</sup> ZANON MASDEU, Luis. La propiedad de casas por pisos. Editorial Ariel. Barcelona. Pág.387.

En primer término se hace necesario recurrir a la **legislación de fondo**.

Artículo 1327 Código Civil: *“Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, aunque sean cosas futuras, siempre que su enajenación no sea prohibida”.*

Artículo 2518 Código Civil: *“La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas , salvo las modificaciones impuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquier altura avancen sobre ese espacio”.*

Artículo 2519 del Código Civil: *“Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno, y que a él le pertenecen, si no se probare lo contrario”.*

Artículo 2520 Código Civil: *“La propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos”.*

Artículo 2521 Código Civil: *“La propiedad de obras establecidas en el espacio aéreo, que se encuentran sobre el terreno, no causa la presunción de la propiedad del terreno; ni la propiedad de obras bajo el suelo, como una cantera, bodega, etc., tampoco crea a favor del propietario de ellas una presunción de la propiedad del suelo”.*

Artículo 2523 Código Civil: *“Cualquiera que reclame un derecho sobre una cosa de otro, debe probar su pretensión, y hasta que no se dé esa prueba, el propietario tiene la presunción de que su derecho es exclusivo e ilimitado”.*

#### **Ley 13.512:**

Artículo 7º: *“El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios”.*

#### **Ley 17.801:**

Artículo 2: *“Son registrables los siguientes documentos: a) Los que constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles. b) Las medidas cautelares y sus levantamientos. c) Los demás establecidos por las leyes.”*

### **Tratamiento Registral:**

#### **Decreto 466/99, modificatorio del Decreto 2080/80, (reglamentario de la Ley 17.801, para la ciudad Autónoma de Buenos Aires:**

Artículo 115: *“No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de copropiedad y administración en lo referente a aspectos constitutivos de la propiedad horizontal cuando los mismos no fueran otorgados por todos los integrantes del consorcio. Si la modificación sólo implicare variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificatorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiese previsto en el reglamento de copropiedad y administración”.*

Artículo 116: *“En todos los casos si las unidades afectadas por la modificación estuvieren hipotecadas, en el documento deberá consignarse el consentimiento del acreedor”.*

#### **Disposición Técnico Registral 14/2010 de la Provincia de Buenos Aires:**

**Art. 37** - Será objeto de registración y dentro del rubro destinado a la descripción del inmueble, la sola mención de la reserva al derecho a sobreelevar, la que puede resultar del Reglamento de Copropiedad y Administración o de escritura pública posterior otorgada por unanimidad de los consorcistas.

**Art. 38** - Las relaciones jurídicas derivadas del comercio del derecho a sobreelevar, no serán objeto de inscripción hasta la configuración jurídica definitiva de la cosa inmueble, de acuerdo a la modificación del Reglamento correspondiente y previo cumplimiento del artículo 6º, Decreto N°2489/1963.

Como se deduce de la normativa registral transcrita, se da el mismo tratamiento a las unidades en construcción, que al derecho a sobreelevar.

No consideramos que tal enfoque clarifique la situación, muy por el contrario la opaca. Si bien ambas responden al rótulo “obra nueva”, en los hechos refieren a situaciones distintas.

De prescripción normativa del derecho de fondo, deriva la prohibición de sobreelevar para el propietario del último piso, y obviamente para cualquier otro, salvo cuando exista **unanimidad** de los copropietarios de las unidades funcionales o cuando se hizo **reserva** expresa de tal facultad en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

La previsión expresa puede hacerse:

- a) Como reserva del propietario original del inmueble.
- b) Como facultad de los integrantes del consorcio para construir por administración.
- c) Como facultad accesoria del titular de unidades funcionales.
- d) Como concesión a un tercero.

Resulta a nuestro criterio, de trascendental análisis cada uno de los supuestos, ya que los mismos conducen a conceptualizaciones diversas de los derechos allí existentes, que constituirán el presupuesto de nuestra ponencia.

Veamos, es criterio mayoritario en fuente doctrinaria la sobreelevación constituye un derecho de carácter personal sólo aplicable en el sistema de propiedad horizontal, ya que si lo utilizamos fuera de este marco normativo implicaría la constitución del derecho de superficie, prohibido por nuestro codificador. Fundamenta esta postura, el principio que los derechos reales sólo pueden ser creados por ley, y no esta comprendida en el sistema del Código Civil, artículos 2502 y 2503.

De considerarse así, sólo puede transmitirse por cesión. Se formaliza a través de un contrato atípico que regula los derechos y obligaciones de las partes para la ejecución de la obra.

Es título causal para la transmisión de dominio por la renuncia al ejercicio del derecho de accesión que tienen los demás copropietarios del edificio y sólo se hace efectivo una vez terminada la obra. En esta postura se enrolan: Gutierrez Zaldivar<sup>53</sup> al decir: “el dominio sólo se constituye por acto material, no puede constituirse por contrato, se puede constituir por la entrega de la cosa con ánimo de transferir el dominio en la tradición, por los actos posesorios, los actos materiales del dueño realizados sobre la cosa en la prescripción, los actos materiales de incorporación en

---

<sup>53</sup> GUTIERREZ ZALDIVAR. *La venta de aire del espacio aéreo. El derecho de superficie. Los derechos reales suprimidos*. La Ley. 1977-D, pág.731.

la accesión, al acto material en la aprehensión corporal de la cosa, en la ocupación”. Agregando, “para que se puedan constituir derechos reales es preciso que las cosas existan materialmente, y el supuesto que analizamos se trata de una cosa futura sobre la que solo se pueden constituir obligaciones o derechos personales”.

Igual postura sostienen Oscar Sarubo, Adriana Abella y Raúl Navas (h)<sup>54</sup>, “El derecho que emana de la reserva reviste el carácter personal, dado que el ámbito físico en el cual se desarrollará, el espacio aéreo, si bien es susceptible de tener un valor económico no constituye una cosa con carácter autónomo susceptible de ser objeto de un derecho de propiedad individual y exclusivo hasta tanto no esté terminada y constituya una unidad autónoma o no sea material y jurídicamente anexada a una unidad existente mediante la reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración”.

Fontova<sup>55</sup>, agrega: “la autorización para el ejercicio del derecho de sobreelevar escapa al ámbito de los derechos reales y encuadra en el de las obligaciones. Para que configure un derecho real, habría que encuadrarlas en el derecho de superficie y en virtud del artículo 2502 del Código Civil en consecuencia sólo vale como constitución de derechos personales”.

Coincidente criterio se adoptó por dictamen mayoritario en las XXV Jornada Notarial Bonaerense, año 1983.<sup>56</sup>

Al enrolarse en esta postura, se deduce que el derecho de sobreelevar recibe el tratamiento de los derechos personales, es decir se transmite por contrato de cesión conforme a lo dispuesto por el artículo 1184 inciso 9 y 10 del Código Civil, la forma será la escritura pública, rigiendo el artículo 1185 del mismo cuerpo legal. Al no existir registro específico, no serían susceptibles de inscripción. El derecho no sería oponible a terceros, y una vez finalizadas las unidades funcionales, para llegar a ser propietario de las mismas, deberá mediar tradición y otorgamiento de instrumento público de enajenación. Su prescripción se operaría a los diez años.

Sin embargo es de notar que varios autores que suscriben este criterio, lo hacen a medias, ya que refieren a la necesidad de su inscripción marginal en el Folio Real en el momento de inscribirse el Reglamento de Copropiedad y Administración, para asegurar la publicidad respecto de terceros y sostienen que su ejercicio no es

---

<sup>54</sup> NUTA, Ana R-ABELLA, Adriana-SARUBO, Oscar-NAVAS, Raúl.F y otros. *Curso de Derecho Notarial*. Editorial Ad-Hoc. Bs.As.1999. pág.292.

<sup>55</sup> FONTOVA, Francisco.L.J. *Dinámica del Reglamento de copropiedad y administración*. Revista del Notariado. Año 1963. Nro.684, pág.1101.

<sup>56</sup> XXV Jornada Notarial Bonaerense. Tema I. Revista Notarial. 871, págs.1751/1753.

prescriptible. La DTR 4/1984 dio luz a esta necesidad, considerando a este derecho personal con relevancia real, aceptando su inscripción.

Contrasta a lo afirmado la posición doctrinaria en minoría que ubica al derecho a sobreelevar como una facultad emergente e integrante del derecho real de dominio. En el caso de la propiedad horizontal dicha facultad accesoria a los bienes comunes pertenece a todos los titulares de las unidades funcionales.<sup>57</sup>

Para Pierre Poirier<sup>58</sup>, “si no se cede al adquirente una fracción de terreno al mismo tiempo que el derecho de sobreelevar, éste sería sólo un superficiario”.

Este otro criterio conlleva las características propias del derecho real o sea la plena oponibilidad a terceros, su necesaria inscripción registral, su imprescriptibilidad.

**Nosotros adherimos** a una postura intermedia, en la que se ubica Romelio D. Fernandez Rouyet<sup>59</sup>, “en este orden de ideas y a , *contrario sensu*, se nos ocurre establecer una distinción de quien sea el titular del derecho de sobreelevación.

Esto es, si el autorizado es una persona determinada ya sea el titular originario, que aún por reglamento se reservó el derecho de sobreelevación o un tercero no titular al que el consorcio por unanimidad le concede la autorización o si por el contrario el autorizado es el titular de una unidad funcional, o que este derecho surja del reglamento originario o por una modificación posterior al mismo, adoptada por unanimidad.

En el primer supuesto, sin lugar a dudas, al adoptar nuestro Código el *numerus clausus* (art.2502 del C.C.) y no estar previsto el derecho real de superficie o al decir de ZANON MASDEL, derecho real de edificación, nos encontramos dentro del campo obligacional. El derecho no sería oponible a terceros y una vez finalizadas las unidades funcionales, como veremos más adelante, para llegar a ser propietario de las mismas, deberá mediar tradición y otorgamiento de instrumento público de enajenación.

En la segunda hipótesis, esto es, que el titular del derecho de sobreelevación sea a su vez dueño de una unidad funcional, estimamos que la situación es distinta. No habría separación neta entre el dominio útil y directo, pues el autorizado es copropietario del terreno y de la facultad que le conceden. Sin entrar a dilucidar el arduo tema de si adquiriría el carácter de real o personal, entendemos que la oponibilidad del derecho y las garantías son superiores a las del primer supuesto. En

---

<sup>57</sup> Ob.Cit. Nota anterior.

<sup>58</sup> POIRIER PIERRE. *La propiedad horizontal*. Condominium. Bs.As. 1955. Pág.49.

<sup>59</sup> FERNANDEZ ROUYET, Romelio D. *El espacio aéreo en la propiedad horizontal. Sobreelevación*. Revista Notarial. 873, pág. 451.

principio los sucesores a títulos singulares o universales deben reconocer este derecho, porque, como la doctrina entiende, el Reglamento opera como contrato de adhesión”. Postura adoptada por dictamen minoritario en las XXV Jornada Notarial Bonaerense, año 1983.-

Luego de lo analizado nuestra postura es la siguiente:

***En materia de derecho de sobreelevación dentro del régimen de propiedad horizontal, se deben tener en cuenta: la forma de su constitución, en cabeza de quien recae el derecho, lo que determinará su condición y forma de disposición.***

El Reglamento de Copropiedad y Administración, puede prever la existencia de derecho de sobreelevar. Si nada dice el mismo, la posibilidad de su existencia queda reservada a la totalidad de los copropietarios atento su titularidad sobre el espacio aéreo, con la consiguiente modificación unánime del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Como lo expresamos al inicio de este título, efectuada la previsión en forma expresa puede resultar:

- a) Como reserva del propietario original del inmueble.
- b) Como facultad de los integrantes del consorcio para construir por administración.
- c) Como facultad accesoria del titular de unidades funcionales.
- d) Como concesión a un tercero.

En los supuestos a) Si el mismo no es condómino del edificio, generalmente el constructor del edificio, b) y d) se ve claramente la existencia de un derecho personal, que solo podrá transmitirse por cesión hasta tanto se den por finalizadas las obras, se las de alta por medio de plano de mensura, se modifique el Reglamento de Copropiedad y Administración, ajustando los porcentuales correspondientes.

La reserva o la concesión es el título causal necesario para que el sujeto titular de la reserva o el concesionario, adquiera la propiedad de las unidades privativas incorporadas por sobreelevación. El modo quedará cumplido con la tradición que se verifique a favor de los sujetos activos con más el otorgamiento de instrumento público de enajenación.

No pudiendo ser conceptualizado el derecho a sobreelevación como un derecho real autónomo, y en la concepción del derecho real de propiedad horizontal con una sistemática propia, a las que no le caben la aplicación estricta de las normas del dominio y del condominio, siendo esencialmente funcional, como ya lo explicamos,

cabe pensar en una redistribución del mismo y creación de nuevas partes exclusivas conforme a la unanimidad de autorizaciones de los condóminos y consecuente reforma estatutaria, cuando el autorizado sea uno de los titulares de una de las unidades funcionales existentes.

En el supuesto c) no vemos la división entre el dominio útil y el dominio directo del inmueble, lo que sí se refleja en el resto de los supuestos. La situación del dueño de una unidad funcional es distinta. En este caso, considerando al derecho de sobreelevación como accesorio al de propiedad horizontal, una vez finalizadas las obras, modificado el respectivo plano y Reglamento de Copropiedad y Administración, ***el acto jurídico a efectuarse no resulta ser traslativo sino meramente declarativo.***

La distribución de proporciones al incorporarse nuevas unidades privativas al régimen horizontal, no constituye en este caso, una transferencia de partes comunes en forma separada de dichas unidades privativas a las que acceden.

En todos los supuestos el contrato de sobreelevación deberá determinar, los volúmenes a edificar, la ubicación, el tipo de materiales a utilizar, responsable de los gastos, el límite fijado para la sobreelevación, la contratación de un seguro, porcentuales que se asignarán a las nuevas unidades y la autorización para modificar el plano de propiedad horizontal, el apoderamiento para el otorgamiento de la escritura de modificación de reglamento y de transmisión o declaración, dado el caso, de dominio de la superficie incorporada, con la renuncia de los copropietarios a favor del titular del derecho sobre la parte común de la obra nueva.

### **Cláusulas sugeridas :**

**1) “DERECHO DE USO Y GOCE DEL ESPACIO AÉREO Y SOBREELEVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR EL TITULAR DE LA UNIDAD FUNCIONAL UNO: .....Al titular o titulares de la unidad funcional uno les queda reservado el derecho de uso y goce exclusivo del espacio aéreo de todo el edificio por treinta años a contar desde hoy, en forma gratuita y sin cargo. Este derecho podrá ser ejercido en cualquier forma que sea jurídicamente posible, especialmente explotando los espacios comercialmente y sobreelevando las actuales construcciones. El ejercicio de este derecho queda subordinado, además, a las siguientes condiciones especiales: a) El mismo es de carácter irrevocable para el consorcio de copropietarios y las construcciones que se lleven a cabo no deberán**

contar en modo alguno con la conformidad previa de ningún tipo por parte del consorcio. b) Estarán a cargo de los nombrados todos los impuestos, tasas, gastos administrativos y honorarios que las obras impliquen, estando especialmente incluidas las modificaciones del plano de obra municipal, las ratificaciones del plano de propiedad horizontal y las modificaciones que deban efectuarse en este reglamento. c) Los bienes del edificio que resulten ser comunes en el sector a construirse, pasarán a ser propiedad común sin obligación de compensación alguna por parte del consorcio. d) Las obras a ejecutar deberán ajustarse en un todo a las características de calidad de lo existente y ser realizadas de acuerdo con el buen arte y las normas que rijan la materia. En caso de discrepancia se considerará que no habrá perjuicio para los demás copropietarios si el o los nuevos proyectos de construcción se sujetan a las normas citadas. e) Los titulares de este derecho podrán disponer libremente y a cualquier título de todas y cada una de las unidades singulares cuya alta obtengan conforme con las disposiciones mencionadas, luego de su incorporación al consorcio mediante la pertinente escritura ampliatoria de este reglamento. Ningún acuerdo o conformidad previa del consorcio será necesario para ello. f) Las unidades de propiedad exclusiva a construirse, cuya alta se produzca conforme con las disposiciones legales pertinentes, quedarán incorporadas al consorcio con la correspondiente inclusión en este reglamento. Solamente y a partir de ese momento quedarán equiparadas a las demás unidades existentes con la plenitud del ejercicio de los derechos y obligaciones que confiere la ley 13512, sus reglamentaciones y este reglamento. g) Quedan exentos los nombrados del pago de cualquier importe en concepto de expensas comunes mientras las nuevas unidades no se encuentren totalmente construidas y habilitadas. h) Estarán a cuenta y cargo de los titulares los impuestos, tasas y contribuciones que graven lo que se construya. i) Los nombrados serán responsables de todo daño, desperfecto o deterioro que las obras a ejecutar ocasionen a lo construido y habilitado, ya sean unidades singulares o bienes comunes, y deberán proceder a su reparación y restauración inmediata. El consorcio se obliga a facilitar a los nombrados la entrada de los materiales y personal que sean necesarios para llevar a cabo las obras, a permitir la utilización de escaleras y espacios comunes y la instalación de todo lo que sea menester para las construcciones a realizarse, como montacargas, máquinas y demás implementos a emplearse en las obras. Queda aclarado que las obras podrán incluir el refuerzo de los cimientos y columnas o su reemplazo y el cambio de las partes de los techos que fuera necesario. j) Las obras proyectadas

podrán ser ejecutadas directamente y bajo la responsabilidad de los nombrados o por estos, asociados a terceros. k) Los titulares podrán ceder este derecho en la forma y por el título que resulte más conveniente a sus intereses. l) **En virtud de la reserva formulada, los porcentuales de dominio aquí fijados para cada una de las unidades de propiedad exclusiva tendrán el carácter de provisorios** y seguirán teniendo ese carácter hasta tanto los titulares de este derecho no finalicen las construcciones de todo lo que proyecten. **En el caso de que el o los titulares de la unidad funcional uno, enajenaran parte o la totalidad de la misma, antes del uso total de su derecho de sobre elevación o de la finalización del plazo establecido en esta cláusula, los derechos que aquí le son reservados continuarán en cabeza de las personas de los titulares o exclusivamente del señor xxxxxxxx, según así él lo disponga, sin ninguna restricción, en su carácter de constructor.** **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE A FAVOR DEL TITULAR O TITULARES DE LA UNIDAD FUNCIONAL UNO.** **Xxxxxxxx PODER::** Como consecuencia y en virtud de los derechos que se reservan el o los propietarios de la unidad uno en las cláusulas anteriores, los futuros titulares de dominio deberán, en oportunidad de la firma de la escritura traslativa de dominio a su favor, **OTORGAR UN PODER ESPECIAL, IRREVOCABLE POR EL PLAZO NE ESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS DERECHOS QUE AQUÍ SE RESERVAN, A SU FAVOR,** para que en su nombre y representación y actuando en forma indistinta, **OBTENGAN LA APROBACIÓN PARCIAL Y DEFINITIVA DE LOS NUEVOS PLANOS DE OBRA Y DE SUBDIVISIÓN, MODIFIQUEN, EN CONSECUENCIA, ESTE REGLAMENTO Y LLEVEN A CABO TODOS LOS TRÁMITES QUE FUERAN NECESARIOS PARA EJERCER Y ASEGURAR LOS DERECHOS MENCIONADOS.** Al efecto, podrán presentarse ante cualquier autoridad competente con las más amplias facultades posibles; especialmente, retirar de la Dirección de Geodesia y Catastro Territorial de esta provincia el plano de propiedad horizontal para su respectiva modificación, presentar escritos, escrituras y cualquier otro documento que se le exija; firmar declaraciones juradas, solicitar inspecciones parciales de obra y sus finales y el alta de las unidades a construirse; otorgar la o las escrituras de modificación y ampliación del presente reglamento, incorporando al mismo las unidades cuya alta fuere dada por la autoridad competente, complementando, modificando y correlacionando los artículos respectivos en cuanto ello sea procedente, especialmente en el enunciado o enumeración de los bienes comunes y en la fijación de los porcentuales de dominio de cada unidad funcional de

propiedad exclusiva, y también aquellas que fueran necesarias para la anexión de las construcciones linderas al consorcio de acuerdo con la cláusula anterior. **Podrá, asimismo, fijar nuevos porcentajes de dominio y para la contribución de expensas**, teniendo en cuenta equitativamente el real uso de las cosas y de los servicios comunes por parte de los copropietarios, basándose en la equidad. Este poder se otorga con exención de rendir cuentas y en los términos de los artículos 1977, 1980, 1982 y concordantes del Código Civil. Aun cuando este poder no fuera otorgado en la oportunidad correspondiente, la aceptación de este reglamento implicará dicho otorgamiento

**2) Cláusula sugerida en caso de consorcio integrado por dos unidades funcionales:**

**DERECHO DE USO Y GOCE DEL ESPACIO AÉREO Y SOBREELEVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR EL O LOS TITULARES DE LAS UNIDADES UNO Y DOS:**

“Al titular o titulares de la Unidad Funcional Uno y Dos, desde la parte correspondiente a cada unidad, les queda reservado el derecho de uso y goce exclusivo del espacio aéreo a perpetuidad, en forma gratuita y sin cargo, con el objeto de ampliar la mencionada Unidad existente, con las superficies reglamentarias **que no excedan el máximo permitido por la autoridad administrativa dentro de los límites de los valores FOT y FOS y de acuerdo a los normas municipales vigentes, aprobado por la autoridad competente, respetando el aspecto arquitectónico del edificio y con destino a vivienda.** Este derecho podrá ser ejercido en cualquier forma que sea jurídicamente posible, especialmente explotando los espacios y sobreelevando las actuales construcciones. El ejercicio de este derecho por parte de los mencionados queda subordinado, además, a las siguientes condiciones especiales: a) El mismo es de carácter irrevocable para el consorcio de copropietarios y las construcciones que se lleven a cabo no deberán contar en modo alguno con la conformidad previa de ningún tipo por parte del consorcio. b) Estarán a cargo de los nombrados todos los impuestos, tasas, gastos administrativos y honorarios que las obras impliquen, estando especialmente incluidas las modificaciones del plano de obra municipal, las ratificaciones del plano de propiedad horizontal y las modificaciones que deban efectuarse en este reglamento. c) Los bienes del edificio que resulten ser comunes en el sector a construirse, pasarán a ser propiedad común sin obligación de

compensación alguna por parte del consorcio. d) Las obras a ejecutar deberán ajustarse en un todo a las características de calidad de lo existente y ser realizadas de acuerdo con el buen arte y las normas que rijan la materia. En caso de discrepancia se considerará que no habrá perjuicio para los demás copropietarios si el o los nuevos proyectos de construcción se sujetan a las normas citadas. e) Los titulares de este derecho podrán disponer libremente y a cualquier título de todas y cada una de las unidades singulares cuya alta obtengan conforme con las disposiciones mencionadas, luego de su incorporación al consorcio mediante la pertinente escritura ampliatoria de este reglamento. Ningún acuerdo o conformidad previa del consorcio será necesario para ello. f) Las unidades de propiedad exclusiva a construirse, cuya alta se produzca conforme con las disposiciones legales pertinentes, quedarán incorporadas al consorcio con la correspondiente inclusión en este reglamento. Solamente y a partir de ese momento quedarán equiparadas a las demás unidades existentes con la plenitud del ejercicio de los derechos y obligaciones que confiere la ley 13512, sus reglamentaciones y este reglamento. g) Quedan exentos los nombrados del pago de cualquier importe en concepto de expensas comunes mientras las nuevas unidades no se encuentren totalmente construidas y habilitadas. h) Estarán a cuenta y cargo de los titulares los impuestos, tasas y contribuciones que graven lo que se construya. i) Los nombrados serán responsables de todo daño, desperfecto o deterioro que las obras a ejecutar ocasionen a lo construido y habilitado, ya sean unidades singulares o bienes comunes, y deberán proceder a su reparación y restauración inmediata. El consorcio se obliga a facilitar a los nombrados la entrada de los materiales y personal que sean necesarios para llevar a cabo las obras, a permitir la utilización de escaleras y espacios comunes y la instalación de todo lo que sea menester para las construcciones a realizarse, como montacargas, máquinas y demás implementos a emplearse en las obras. Queda aclarado que las obras podrán incluir el refuerzo de los cimientos y columnas o su reemplazo y el cambio de las partes de los techos que fuera necesario. j) Las obras proyectadas podrán ser ejecutadas directamente y bajo la responsabilidad de los nombrados o por éstos asociados a terceros. k) Los titulares podrán ceder este derecho en la forma y por el título que resulte más conveniente a sus intereses. l) En virtud de la reserva formulada, los porcentuales de dominio aquí fijados para cada una de las unidades de propiedad exclusiva tendrán el carácter de

provisorio y seguirán teniendo ese carácter hasta tanto los titulares de este derecho no finalicen las construcciones de todo lo que proyecten. **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE A FAVOR DEL TITULAR O TITULARES DE LA UNIDAD FUNCIONAL UNO Y DOS.**<sup>60</sup>

## VIII. CONCLUSIÓN.

Enseñaba Demolombe: “Interpretar es describir, dilucidar el sentido exacto y verdadero de la ley. No es cambiar, modificar, innovar; es declarar, reconocer”.

El hombre naturalmente evoluciona y sus necesidades socio-culturales cambian día tras día.

La ley Nacional 13.512 ha venido con sus veinte escasos artículos no sólo cubriendo las necesidades por las cuales fue ideada, o sea la escasez de vivienda, sino además ha servido de marco regulatorio de nuevas figuras jurídicas.

La admisión de lagunas en el derecho conlleva el problema de su integración, y a este respecto las respuestas generalmente pasan por la analogía, la equidad, los valores y los principios generales del derecho.

Merecería con creces, sin duda alguna, el derecho real de propiedad horizontal integrar definitivamente la nómina del artículo 2503 del Código Civil.

En un sistema de raigambre continental como el nuestro, el apego al texto de la ley resulta imprescindible en función de mantener la seguridad jurídica tan preciada. Su merecido aporte, en el ámbito que nos detiene o sea regulación de la propiedad horizontal también lo han tenido la doctrina y la jurisprudencia como fuentes complementarias del derecho.

Cuando se nos propuso el tratamiento de este tema, nuestra primera reacción fue decir: “mas de lo mismo”. Sin embargo, como en todo fenómeno jurídico que se aborda con pasión, **la pregunta lleva a la respuesta y la respuesta lleva a otra pregunta.**

Aquí la labor interminable del jurista –en nuestro caso notarios-, como la del novelista que escribe capítulo tras capítulo de su obra literaria.

Frente al auge de nuevos emprendimientos sometidos al régimen de la ley 13512, no debemos admitir un crecimiento desordenado.

---

<sup>60</sup> Estos modelos nos fueron proporcionado gentilmente por el Not. Gastón di CASTELNUOVO. Asesor Jurídico nuestro Colegio.

Creemos que la solución a la problemática planteada pasa por la interacción y discusión de políticas de desarrollo entre organismos estatales, empresas privadas y entidades intermedias que permitan de una vez por todas modificar este cuerpo normativo para adecuarlo a la realidad que nos supera.

***Al notariado en general se recomienda asesorar debidamente a su requirente en las características de la figura, ser cauto y mesurado en la redacción de los reglamentos de copropiedad y administración ya que de ellos depende en muchos de los casos prevenir conflictos..***

**NO ES BUENO QUE NOS LLAMEN “COPIADORES” PERO TAMPOCO LO PROVOQUEMOS.**

La bibliografía utilizada fue señalada en todos los casos, al pié de cada página de este trabajo.

## ÍNDICE

I- ALGUNAS CONSIDERACIONES PREVIAS	Pág.2
II- CUESTIONES QUE PLANTEA EL OTORGAMIENTO DEL REGLAMENTO DE COMPROPIEDAD Y ADMININSTRACIÓN	Pág.5
1) Su otorgamiento	Pág.5
2) Su forma y su contenido	Pág.8
2.1 La escritura pública	Pág.8
2.2. Algunos temas que requieren especial atención	Pág.12
a) Unidades Funcionales y Unidades Complementarias	Pág.12
b) Partes comunes	Pág.13
c) Porcentuales o Proporciones	Pág.15
III- CUESTIONES QUE PLANTEA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN	Pág.18
IV- CONSORCIO DE COPROPIETARIOS	Pág.21
V- EL CONCEPTO DE PERSONA JURÍDICA Y SU APLICACIÓN AL CONSORCIO. CAPACIDAD Y PATRIMONIO DEL CONSORCIO. ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES POR EL CONSORCIO EN SUBASTA POR FALTA DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES O EXTRAORDINARIAS. ACREDITACIÓN DE PERSONERÍA EN JUICIO.	Pág.25
1. Conceptos preliminares	Pág.25
2. Posturas doctrinarias en uno y otro sentido	Pág.27
a) Jurisprudencia que recepta la teoría que niega la personalidad del consorcio	Pág.29
b) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica restringida del consorcio	Pág.30
c) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica amplia del consorcio	Pág.32
VI. EL ADMINISTRADOR	Pág.34
VII. DERECHO DE SOBREELEVACIÓN O SOBREEDIFICACIÓN	Pág.35
Cláusulas sugeridas	Pág.42
VIII. CONCLUSIÓN	Pág.47

## PONENCIAS

- 1) La ley de Propiedad ha creado un nuevo derecho real sobre cosa propia;
- 2) El objeto de la propiedad horizontal es una unidad, que se integra con las partes propias y su proyección a las partes comunes sobre las que confluyen distintos derechos.
- 3) A los efectos de cambiar el régimen jurídico de un inmueble para afectarlo a propiedad horizontal se hace necesario el otorgamiento de la escritura pública de reglamento de copropiedad y administración.
- 4) El reglamento de copropiedad y administración forma parte integrante del título de propiedad de cada copropietario.
- 5) La inscripción definitiva del reglamento de copropiedad y administración no es constitutiva.
- 6) El otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración hace nacer el “estado de propiedad horizontal”.
- 7) El derecho real de propiedad horizontal nace en el primer acto dispositivo.
- 8) Se debe distinguir debidamente al momento de la confección del mismo y dar distinto tratamiento a: los sectores de propiedad exclusiva; los bienes comunes; el uso y destino de los bienes comunes y las cargas comunes.
- 9) Deben distinguirse los porcentuales de dominio, de los fiscales, de los fijados para el pago de las expensas.
- 10) Se deben analizar cada cuestión específica en la modificación del reglamento de copropiedad y administración a los efectos de determinar su adecuada regulación legal.
- 11) El consorcio de copropietarios debe constituirse en forma regular. Las irregularidades pueden ser perfectamente subsanadas.
- 12) El consorcio de copropietarios es una persona jurídica con plena personalidad. Su administrador es el representante legal del mismo.
- 13) En materia de sobreelevación se debe tener en cuenta; la forma de su constitución, en quién recae el derecho, lo que determina su condición y forma de disposición.
- 14) Al notariado en general se recomienda asesorar debidamente a su requirente en las características de la figura, ser cauto y mesurado en la redacción de los reglamentos de copropiedad y administración ya que de ellos depende en muchos casos prevenir posibles conflictos.

