

## XXXVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

**“LA PROBLEMÁTICA DE LOS EDIFICIOS EN UNA SOLA PLANTA: VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO PROVINCIAL 947/2004.- FLEXIBILIZACION DE LAS CLAUSULAS REGLAMENTARIAS.- *Propuestas de reforma*”.**

### TEMA 3: PROPIEDAD HORIZONTAL.



**CATEGORÍA:** TRABAJO EN EQUIPO POR DELEGACION.-

**DELEGACIÓN:** SAN NICOLÁS.

**AUTORAS:** -Not. Eugenia I. ZARRANZ (Adsc. Reg. 12).

-Not. Milena GARCÍA (Adsc. Reg. 2)

- SUMARIO: - Introducción
- Evolución Legislativa
  - Normas y Disposiciones que se deben aplicar al otorgarse una escritura que afecte un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.-
  - Unidades funcionales a construir y en construcción: análisis de los Decretos 2489/63 y 947/04.-
  - Esquema comparativo de los trámites para la modificación del estado constructivo según los Decretos 2489/63 y 947/04.-
  - La Problemática de los Edificios de una sola planta.-
  - Aplicabilidad del Procedimiento adoptado por el Decreto 947/2004 a los Edificios de una sola planta.-
  - Necesidad de contemplar los conjuntos habitacionales reducidos en la Ley de Propiedad Horizontal.-
  - Conclusión.-

## PONENCIA

- La necesidad de que la Ley N° 13.512 se adapte a las realidades sociales, de los conjuntos habitacionales reducidos (no más de seis unidades funcionales).-
- Proponemos la aplicabilidad de las disposiciones del decreto 947/2004, para actualizar el estado constructivo de las unidades funcionales a construir o en construcción, integrantes de los edificios de una sola planta.-
- Fijar en forma definitiva, en el acto en que se someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, los porcentuales en el condominio con relación a las partes comunes, teniendo en cuenta la superficie exclusiva de la unidad funcional con relación a la totalidad del terreno. -
- Para los edificios cuyas unidades funcionales son independientes entre sí, se propone eliminar como requisitos obligatorios del Reglamento de Copropiedad y Administración, el consorcio, las asambleas, la designación del administrador y el régimen de expensas comunes, determinándose para los casos de excepción, cuando se encuentren comprometidas los bienes y partes comunes.



## INTRODUCCIÓN

La Ley de Propiedad N° 13.512, ha superado los sesenta años de vigencia sin reformas de ningún tipo. Con el correr de los años, la propiedad horizontal se ha ido adaptando a nuevas figuras jurídicas surgidas del tráfico inmobiliario, que se encastraron con mayor o menor forcejeo según el caso, dentro del engranaje normativo de la ley de propiedad horizontal, gracias al ingenio de la doctrina y la ayuda de la jurisprudencia.-

Ríos de tinta se han derramado reclamando y justificando la necesidad de reforma de la Ley de propiedad horizontal, pues resulta aplicable tanto a los conjuntos habitacionales reducidos, es decir, las pequeñas propiedades horizontales, como a las propiedades horizontales complejas, donde las soluciones legales suelen ser inadecuadas por exceso o por defecto.

De igual forma en que han prosperado los barrios cerrados y clubes de campo para un sector social de poder adquisitivo medio y medio alto; el sector social de recursos medio y bajo ante el incremento de los valores de plaza del mercado inmobiliario, han solucionado el problema habitacional construyendo sus viviendas que sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, se tratan de unidades desarrolladas en una sola planta, independientes entre sí ( aunque todas se asientan en una sola parcela), en las que sólo en la teoría de la ley se puede pensar que sus cimientos, muros maestros, techos, etcétera, sean comunes. -

¿Cómo adaptar la Ley de Propiedad Horizontal a esta realidad? ¿Cómo actualizar el estado constructivo? ¿Es posible hacer extensiva la aplicación del decreto provincial 974 del año 2004 a este tipo de edificios de una sola planta? Este es nuestro desafío.

## EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.

Si bien parece redundante reiterar que Vélez Sarsfield en el artículo 2617 del Código Civil, prohibió la división horizontal de edificio, exponiendo sus sólidos fundamentos en su nota, por cuanto le preocupaban las cuestiones que se generarían entre los copropietarios y la relación entre ellos con el suelo, además de la dificultad de definir la naturaleza del derecho de quien ocupa el suelo, el cual no

podría modificarse, es decir, mudar su forma; sosteniendo de ésta forma su línea de pensamiento afín a un criterio restrictivo con respecto a la creación de los derechos reales sobre la cosa (numerus clausus), expresada en las notas de los artículos 2502 y 2503 del mismo cuerpo legal.

A pesar de ello la realidad social y económica de la segunda década del siglo XX, dio lugar en el año 1948, a la sanción y promulgación de la Ley N° 13.512, que derogaría el artículo 2617 del Código Civil, creando un nuevo derecho real, el “derecho real de propiedad horizontal”. Un año después su aplicación fue reglamentada por el Decreto Nacional N° 18.734/49.

A nivel provincial el decreto N° 2489/63 reglamentó la inscripción de títulos cuyo objeto es la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512.- Dicho decreto en su artículo 6° establece que: *“Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el artículo 1° (constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512) del presente Decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:*

1. Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación;
2. Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

“Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada”.-

Y el Artículo 7° establece el procedimiento para dar de alta las unidades funcionales a construir o en construcción, distinguiendo la escritura de obra nueva, (cuando las medidas lineales o superficie de las unidades de dominio exclusivo no difieran de las establecidas en el plano), de la escritura de modificación de Reglamento de Copropiedad y Administración, en el caso contrario en que difieran de las tolerancias en vigencia.-

Con el paso del tiempo la ley debió aplicarse a otras manifestaciones y necesidades habitacionales como bauleras, cocheras, clubes de campos, barrios cerrados, que admitieron la división de edificios con sectores privativos que no tenían el destino excluyente de vivienda o que no se encontraban concluidas, las que por carecer de una reglamentación especial son tratadas dentro del sistema de propiedad horizontal.

Ante estos nuevos desafíos y resultando insuficiente la Ley N° 13.512, se dictó el decreto provincial N° 947/2004 sancionado con fecha 18 de mayo de 2004, publicado en el Boletín Oficial el 17/08/2004, que incorpora al decreto N° 2489/63 los artículos 6° bis y 6° ter, con un mecanismo de actualización del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de campo y Barrios Cerrados (regulados por el decreto-ley 8912/77 y los decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se hubiera gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley N° 13.512 y modificó el artículo 13° del mismo decreto los que quedan redactados:

Artículo 6° bis. “La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el decreto-ley 8912/77 y los decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a.) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b.) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02

de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c.) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades”.

Artículo 6° ter: “A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal N°13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común”.

Artículo 13°: “Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen”.

Disposiciones Registrales: D.T.R. N° 14/2010 y 4/2011: a su vez, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, con la finalidad de fijar pautas para la registración de instrumentos de afectación, modificación y desafectación o extinción

del Régimen de Propiedad Horizontal, ha dictado numerosas Disposiciones Técnico Regístrales (D.T.R).- Con el paso del tiempo y la diversidad de criterios interpretativos de las disposiciones, surgió la necesidad de ordenarlas y unificarlas, dictándose en el mes de septiembre del año 2010, la D.T.R. N° 14/2010, la que fija pautas integrales para la calificación de los documentos que se presentan ante el Registro de la Propiedad Inmueble.- Asimismo, de los considerandos de la referida D.T.R., surge que la finalidad de la misma es practicar una depuración de las normas que rigen el procedimiento de registración con el consecuente resultado de derogar aquéllas que han perdido vigencia, como asimismo generar nuevas, teniendo en cuenta los supuestos actuales que rigen esta materia.

A poco tiempo de su vigencia, en el mes de mayo del corriente año, se dicta la DTR 4/2011, que introduce la primer modificación sustituyendo los artículos 6 y el 17 (solicitud de certificados de anotaciones personales y requerimiento del asentimiento conyugal, respectivamente, en los casos de modificación de las unidades funcionales de uso exclusivo), e incorpora el artículo 24bis que fija pautas en el procedimiento de suspensión del plano de Propiedad Horizontal cuando tenga como objeto la modificación de partes, superficies comunes y actualización de porcentuales del régimen.- Dentro de los fundamentos expuesto en los considerandos de su modificación, el Registro de la Propiedad Inmueble hace referencia a que las partes comunes que conforman el derecho real de Propiedad Horizontal no revisten la calidad de registrables, permaneciendo sin reflejo en las constancias respectivas.-

### NORMAS y DISPOSICIONES QUE SE DEBEN APLICAR AL OTORGARSE UNA ESCRITURA QUE SOMETE EL INMUEBLE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

De acuerdo a lo desarrollado, vamos a analizar las normativas que debemos seguir al afectar y modificar un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal:

#### 1) Constitución:-

Primero: Trámites previos: **a) solicitud de certificado de dominio:** se exige certificado de dominio para el otorgamiento (art.1 DTR) .- Este requisito resulta infundado, pues el sometimiento de un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, no modifica el dominio del titular, sólo hace nacer el estado de propiedad, el que no se modifica

hasta tanto que se disponga de una unidad funcional o se realicen adjudicaciones entre los condóminos, momento en que nace el derecho real de propiedad horizontal.- Constituyendo el acto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal como un acto de administración y no de disposición, tal exigencia no puede considerarse dentro de artículo 23 de la 17.801, por tratarse de un instrumento comprendido en los supuestos del artículo 2 inc. c).- Resulta indiscutible, la solicitud del certificado en caso de transmisión simultánea de una de las unidades funcionales o la partición para disolver el estado de comunidad.- **b) Solicitud de informe de anotaciones personales:** no se exige certificado de anotaciones personales (artículo 3 DTR).- En caso de transmisión simultánea de dominio, es indudable el pedido de certificado.- c) Solicitud de certificado catastral.-

Segundo: Recaudos de la escritura: la escritura debe contener cierta cantidad de cláusulas obligatorias establecidas por el art. 9 de la ley 13.512, art.3 de su Decr. Regl. 18.734/49 y DTR 14/2010 y su modif..4/2011.-

- Especificaciones de las partes del edificio de propiedad exclusiva (art. 3 inc. 1 decr.regla 18734/49).-
- Enumeración de las cosas comunes (art. 3 inc. 3 decr.regla 18734/49).-
- Determinación del proporción que corresponde a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto (art. 3 inc. 2 decr.regla 18734/49).-
- Destino de las diferentes partes del inmueble, uso de las cosas y servicios comunes (art, 3 inc. 4 y 5 dec. Regla decr. regla 18734/49).-
- La forma y la contribución de los propietarios a los gastos, cargas o expensas comunes (art.9 inc a LL 13.512 y art. 3 inc. 6 decr.regla 18734/49).-
- Forma y tiempo de la convocatoria a las reuniones ordinarias y extraordinarias; reglas para deliberar, quórum, mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones, computo de los votos, representante (art. 9 inc d) ley 13,512 y art. 3 inc, 8 decr.regla 18734/49).-
- Personas que ha de certificar las copias de las actas que se labren con motivo de las decisiones que adopte el consorcio y las constancias sobre las deudas por

expensas que afecte a determinado piso o departamento (art. 3 inc. 5, 6 y 9 decr. regla 18734/49).-

- Constitución de domicilio del propietario que no habita el inmueble (art. 3 inc. 10 decr. regla 18734/49).-

- Las mayorías necesarias para reformar el reglamento: mayoría no menor a dos tercios de la mayoría total de los propietarios (art. 9 Ley 13512).-

- La obligación de designar un representante o administrador en el momento del otorgamiento del reglamento (art. 9 LL 13.512 y art. 3 inc. 7 dec. regl) y su aceptación (art. 15 DTR 14/2010).- Ésta última disposición expresa que el registrador observará la escritura si no consta en la misma la aceptación del cargo; lo que implica una injerencia registral excesiva, por cuanto está supeditando la inscripción de un título a una disposición registral, sin fundamento legal.- Si seguimos esta línea de pensamiento, el Registro estaría posicionándose en la postura doctrinaria que considera la designación del administrador como estatutaria; en consecuencia cada vez que se designe un nuevo administrador, se tendría que reformar el Reglamento, lo que creemos que es un absurdo.- Consideramos que sí, importaría una reforma de reglamento el cambio en el sistema de administración, - que fue surgiendo con el transcurrir de los años posteriores al dictado de la ley - y no el reemplazo de quien se designe.-

Tercero: Asentimiento Conyugal: si consideramos que es un acto de administración no se requiere (art. 1277 C.Civ. y art. 17 DTR)

## II.- Modificación del Reglamento por modificación del estado constructivo:

La DTR en su artículo 31 dispone: Cuando la unidad estuviera registrada como “a construir” o “en construcción” y del certificado catastral o estado parcelario, surgiere una variación del estado constructivo, será requisito previo para proceder a su cambio y toma de razón definitiva del documento, la registración de la escritura de modificación.-

Tramites Previos: a) Ratificación del Plano de Propiedad Horizontal: el artículo 33 de la DTR expresa: “Para el supuesto normado por el artículo 7º del Decreto N° 2.489/1963, el titular de la unidad deberá solicitar el retiro de tela del plano de Propiedad Horizontal a los efectos de dar por construida dicha unidad, siempre que

no exista alteración de los porcentuales y sin que para ello se requiera la presentación de la totalidad de los titulares de dominio de las restantes unidades funcionales y/o complementarias que componen el edificio. En forma previa a la inscripción de la escritura de obra nueva se calificará la ratificación del plano de Propiedad Horizontal. Si al ratificar el plano, las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo, difieren de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes”

b) Solicitud de certificados: establece la obligatoriedad de solicitar certificados de dominio (art 5 de la DTR) y de anotaciones personales de los titulares de las unidades funcionales y/o complementarias que se modifiquen (ART. 6 DTR).-

En los supuestos de modificación de partes y superficies comunes, actualización de porcentuales y en la variación de cláusulas reglamentarias del régimen, el artículo 6 dice que no serán objeto de calificación del Registro el no pedido de los certificados, sin embargo califica al escribano al establecer que debe dejar constancia en el testimonio y en la minuta, de los motivos y recaudos tomados para otorgar la escritura.- Interpretamos que ésta redacción crea una gran incertidumbre, por cuanto por un lado le otorga libertad el escribano para que a través de su juicio crítico determine la necesidad o no de solicitar los certificados, pero a su vez queda librado a la interpretación del registrador o de quien en el futuro realice un estudio de título, sobre si sus fundamentos son suficientes o no para haber omitido el cumplimiento de dichos recaudos.-

c) Mayorías exigidas: exclusivamente en lo referente a actualización del estado constructivo de unidades a construir o en construcción la D.T.R. 14/2010 dispone en el artículo 28, que las mayorías deben ser las que dispone la ley, el Reglamento y conforme a la naturaleza del acto, no pudiendo ser inferior al tope legal (artículo 9 de la ley), es decir dos tercios. -

Igualmente exige unanimidad cuando la modificación del Reglamento se refiera a “aspectos constitutivos” de la propiedad horizontal.- Nada aclara sobre que se interpreta por aspectos constitutivos; la ambigüedad de los conceptos sólo puede generar conflictos de interpretación.-

Asentimiento conyugal: es exigido con respecto a las unidades funcionales y/o complementarias que se modifiquen.- El artículo 17 remite al artículo 6 segundo párrafo por lo que se aplica la crítica desarrollada al momento en que se analizó dicho artículo.-

## **UNIDADES A CONSTRUIR Y EN CONSTRUCCION: ANALISIS DE LOS DECRETOS 2489/63 Y 947/2004.**

### Unidades a construir y en construcción y el derecho real de propiedad horizontal.

Del artículo 1° del Decreto Reglamentario Nacional N° 18.734/49, habilita a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley N° 13.512, un edificio existente o a construir. Sin embargo, indica la doctrina que, el otorgamiento de actos jurídicos respecto de inmuebles que carecen de identidad legal, como son las unidades a construir o en construcción, pretendiendo sobre ellas constituir, transferir, modificar o extinguir derechos reales, iría en franca contraposición con el espíritu de la ley N° 13.512; pues por tratarse de cosas que no se ajustan a la especialidad objetiva reclamada por la ley de propiedad horizontal, cualquier vínculo que se pretenda establecer entre una persona y las unidades no terminadas, pasa y queda en el campo de los derechos personales siempre que, como tales, pudieran valer. La inscripción de los títulos que tengan por objeto los ya señalados, no modifica la calidad de personal atribuible a ese derecho.

Tranchini, toma la definición de derecho real de propiedad horizontal adoptada por GATTI y ALTERINI, como el derecho real sobre una unidad de un inmueble edificado, integrada por partes privativas y comunes, que atribuye facultades de uso, goce y disposición jurídica, conforme a su peculiar régimen legal.

De la definición surge que el objeto sobre el que recae el derecho real de propiedad horizontal es la unidad. Bien entendido que esa unidad, como concepto jurídico, está integrada por partes propias o privativas y por partes o cosas comunes sobre las que confluyen distintos derechos (propiedad exclusiva sobre las primeras y condominio de indivisión forzosa sobre las segundas), conformando un objeto único e inseparable. El sentido de la ley vigente, más allá de los matices que se presentan en el Decreto Reglamentario, que alude a "*edificio a construir*" y en algunas legislaciones locales, es que la unidad debe ser de un inmueble edificado.

**a) Decreto N° 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires.**

La Provincia de Buenos Aires, ha reglamentado a nivel local la Ley N° 13.512, inclinándose por la legalidad de la constitución de derechos reales sobre unidades a construir o en construcción. Mediante el decreto N° 2489/63 admite la inscripción de títulos que tengan por objeto la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales sobre unidades a construir o en construcción.-

Los artículos 6° y 7° regulan esta materia, estableciendo el siguiente procedimiento:

1.- El plano de subdivisión en propiedad horizontal que contenga unidades construidas, unidades a construir o en construcción, será aprobado por la Dirección Provincial de Catastro Territorial como definitivo respecto de unidades construidas, y en calidad de proyecto con relación a en construcción o a construir. El plano así aprobado y registrado, habilita el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, en el que deberá reflejarse la existencia de unidades construidas, como las meramente proyectadas. En la inscripción del reglamento por el Registro de la Propiedad, se deberá dejar constancia del estado constructivo de las unidades proyectadas. La inscripción del reglamento no podría alterar la situación de hecho en la que se encuentran las unidades proyectadas, lo que podrá corroborar el organismo registral cotejando las especificaciones del plano de subdivisión que se acompañe con las consignadas en la escritura que contenga el reglamento otorgado.

2.- El reglamento otorgado se aplicará a todas las unidades descriptas, estén terminadas o meramente proyectadas. Este criterio tendría sustento en lo que establece el artículo 9° de este decreto<sup>1</sup>, pues la atribución de porcentuales sobre lo que es propiedad común, al menos en la órbita administrativa, es la que provocaría considerar que las unidades proyectadas también quedan sometidas al régimen horizontal.

---

<sup>1</sup> Artículo 9°: La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinada por la suma de los valores:  
El real de la unidad de dominio exclusivo.  
El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.  
En los casos de edificios a construir o en construcción la valuación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

3.- La terminación de las unidades previstas originariamente como “a construir o en construcción”, provocará la necesaria actualización del estado constructivo en el plano de subdivisión y, en su caso, la modificación del reglamento de copropiedad y administración que se hubiere otorgado; lo que conlleva a la modificación del proyecto original, y la voluntad de todos los propietarios de unidades terminadas de dominio exclusivo, porque se trata de modificaciones esenciales para las que se requiere unanimidad, lo que en muchos casos, se convierte en una gestión de difícil cumplimiento. El remedio que se ha encontrado consiste en el otorgamiento de un poder especial irrevocable que se les confiere a determinadas personas para que suscriban los documentos necesarios, lleven a cabo todos los trámites administrativos y otorguen la escritura modificatoria del reglamento vigente, poder que normalmente forma parte de este último. La adquisición de unidades terminadas de dominio exclusivo implica la adhesión al reglamento de copropiedad y administración, y por ende la ratificación del poder conferido, cuestión discutible, que escapa al contenido del presente trabajo.

4.- Para la inscripción de títulos que tengan por objeto la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales sobre unidades a construir o en construcción, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio y previa inspección, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incs. a) y b) del artículo 6º, pudiendo imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio. Los instrumentos que se pretendan inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción o está habitada.

5.- Concluida la construcción de las unidades proyectadas, puede ocurrir:

a) Que la misma se concluyera sin modificaciones respecto del plano, en tal caso, y si se han tomado las previsiones correspondientes en el reglamento de copropiedad y administración -respecto de los períodos en los cuales las unidades están en construcción o a construir, en relación con los porcentuales en el condominio de las cosas comunes y la concurrencia al pago de expensas-, la actualización del plano de subdivisión habilita el trámite de escritura de obra nueva, esto es, la presentación por parte del titular solicitando la actualización, en el Registro de la Propiedad, del

estado constructivo de su unidad, prescindiendo de la concurrencia del resto de los copropietarios y de la modificación del reglamento otorgado.

b) Que por el contrario, la materialización de la obra arroje diferencias que impliquen su modificación. En este supuesto será inevitable la corrección del plano de subdivisión y corresponderá, la modificación del respectivo reglamento.

La aplicación de este procedimiento encontró dificultades insalvables al momento de su puesta en práctica, principalmente por dos motivos, la necesidad de modificar el plano de subdivisión actualizando el estado constructivo, lo que implicaba la concurrencia de los consorcistas a efectos de convalidar el trámite respectivo, así como una laboriosa tarea de adecuación de la respectiva planimetría, la que está en relación directa con la magnitud del inmueble y que, a su vez, se traduce en altos costos de tiempo y dinero.

Este procedimiento de actualización del estado constructivo de las unidades a construir o en construcción se aplica en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, a todos los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a excepción de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados que hayan adoptado el sistema de propiedad horizontal, a los cuales se les aplica el decreto 947/2004 con el procedimiento allí reglado.

#### **b) Decreto N° 947/2004 de la Provincia de Buenos Aires**

Esta disposición abarca las unidades de los clubes de campo y de los barrios cerrados, alcanzados por las regulaciones establecidas en el capítulo V del decreto-ley N° 8912/77 (de ordenamiento territorial y uso del suelo, arts. 64 a 69, de aplicación a los clubes de campo), de su decreto reglamentario N° 9404/86 y del decreto N° 27/98 (regulatorio del emplazamiento de los barrios cerrados). La subdivisión de estos emprendimientos, naturalmente, tiene que haberse gestionado con arreglo a lo dispuesto por la ley N° 13.512 y, para alcanzar la modificación de su estado constructivo. -

Los autores encuentran favorable en esta norma, la búsqueda por parte de la administración pública, de racionalizar la gestión que permite actualizar el estado constructivo de las unidades con una atendible economía en los costos a cargo de

los administrados, observando los parámetros legales que garantizan certeza y seguridad jurídica. -

Explican Causse y Rodríguez Álvarez, que el decreto provincial 947/2004 contiene disposiciones de diversa naturaleza, muchas de ellas de neto corte administrativo, algunas dirigidas a ser observadas por diferentes organismos de la administración pública provincial, como ser Administración de Recaudación de la Provincia, la Dirección de Catastro Territorial - organismo que forma parte de la anterior y el Registro de la Propiedad; otras precisando la intervención de los municipios competentes y algunas atribuyéndoles a determinados profesionales: los agrimensores o ingenieros civiles, incumbencias propias de su actividad.

El decreto exige que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la municipalidad local, lo que resultará del certificado catastral en el que se indicarán las superficies que la componen. A tales efectos, deben cumplirse con las normas urbanísticas, ajustándose a parámetros tales como: retiros mínimos, superficie y alturas máximas, características y estilos arquitectónicos de la edificación, calidad de los materiales que deben emplearse, etc.

La aprobación del plano de obra es un trámite que se debe cumplir antes de comenzar la construcción, oportunidad en que la municipalidad determina si lo que se va a edificar se adecua o no al código vigente. La convalidación de que lo construido se ajusta al plano aprobado podrá otorgarla con el certificado de inspección final o final de obra. Esa verificación se cumplimenta a través de la constitución del estado parcelario, que permitirá elaborar el certificado catastral, a través del cual se publicitará el estado de hecho del inmueble de que se trate, en el que se deberán describir las superficies que lo componen, esto es, cómo se integran las accesiones físicas incorporadas a la unidad.

De existir disimilitudes entre lo construido y el plano de obra aprobado, será necesario recomponerlo y obtener una nueva aprobación.

La exigencia del certificado catastral para el otorgamiento de actos jurídicos de creación, modificación, transmisión de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia, está prevista en el art. 50 de la ley provincial N° 10.707,

impuesta como obligación para todos los escribanos de registros públicos y para cualquier otro funcionario previo a la autorización de dichos actos.

Que estén finalizadas las obras también deberá resultar del certificado catastral mencionado; y que los servicios y partes comunes necesarias e indispensables para el funcionamiento integral de estos emplazamientos deberán estar concluidos, acreditándose esta circunstancia mediante la certificación municipal que lo justifique

Finalmente, el decreto impone justificar, por parte de quien persiga la modificación del estado constructivo de unidades componentes de clubes de campo o de barrios cerrados, que tiene legitimación y facultades suficientes para solicitarla.

La legitimación suficiente se justificará con el título que acredita la titularidad invocada sobre la unidad en cuestión, sin que sea necesaria la concurrencia de otras personas, ni siquiera para la prestación del asentimiento exigido por el art. 1277 del Código Civil, por cuanto no se trata de un acto dispositivo que esté alcanzado por esta restricción. Todo esto siempre y cuando el resultado afecte solamente a la unidad de que se trate sin alterar el derecho de las demás unidades del emprendimiento. Para ello la particular estructura de los clubes de campo y de los barrios cerrados, ha determinado que el reglamento de copropiedad y administración que se otorgue contenga, desde su origen, las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización. En efecto, cuando se trata de tales emprendimientos, para el cálculo de esos porcentajes se toma como referencia la superficie que ocupa la unidad respecto de la totalidad del predio, sin considerar ni la de la edificación presunta, consignada en el plano de subdivisión originariamente aprobado, ni la que en definitiva se construya, por lo que el porcentual que se obtiene será definitivo para cada una de ellas y no podrá sufrir en el futuro ninguna variación.

Esta falta de alteración en los porcentuales de cada unidad sobre los bienes comunes, torna innecesaria la concurrencia de quienes deberían prestar su conformidad en caso contrario.

La forma en que estas unidades adquieren el carácter de catastralmente construidas, es a partir de la certificación catastral que se expide consignando esa circunstancia.- Y mediante escritura pública autónoma o escritura de obra nueva, en que se transcriben las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral,

se requiere al Registro de la Propiedad que proceda a idéntica actualización en la matrícula que se le haya asignado a la unidad involucrada.- De ésta forma, se facilita la realización de un trámite que tiene como consecuencia incorporar al régimen de propiedad horizontal a unidades que antes estaban fuera de su alcance.

La adecuación del estado constructivo y las eventuales modificaciones que afecten el proyecto original de una unidad funcional, pueden ser realizados en forma individual en la medida que no se afecte la configuración geométrica de la parcela - sustento material del edificio- o se modifiquen las partes comunes, por la constitución del estado parcelario aplicado a la unidad que puntualmente se pretenda actualizar.

EL procedimiento establecido por el artículo 32 de la DTR 14/2010 convalida el procedimiento descrito: “Para el caso de unidades funcionales pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados, conforme lo dispuesto en los artículos 6º bis y 6º ter del Decreto N° 2.489/1963 (incorporados por el Decreto N° 947/2004), se procederá a tomar razón de los documentos de modificación del estado constructivo que se instrumenten, en escritura autónoma o en oportunidad de autorizarse otro acto de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales de la/s unidad/es funcional/es, que haya/n variado. La escritura de referencia deberá contener la transcripción del estado constructivo consignado en la cédula catastral del estado parcelario, el que deberá acompañarse con la presentación del documento. A esos fines, no será necesario modificar el plano de Propiedad Horizontal, ni suspenderse el mismo.

El asiento registral se practicará a continuación de la descripción de la unidad, quedando consignado expresamente el nuevo estado constructivo, escritura, escribano, número de entrada y fecha y superficie total actual.

La registración generará la apertura de la matrícula PHA de la unidad que todavía constare en planilla PHB. -

La comunicación de suspensión del plano de Propiedad Horizontal, no obstaculizará la registración de la escritura de modificación de estado constructivo, permaneciendo dicha restricción vigente hasta la correspondiente ratificación del plano y modificación del régimen”.

**Esquema comparativo de los tramites para la modificación del estado constructivo según los decretos 2489/63 y 947/04.**

Decreto 2489/63

Decreto 947/04

PLANO DE OBRA

PLANO DE OBRA

NOTA PEDIDO DE TELA

NOTA SOLICITUD CAMBIO DE EDO. CONSTRUCTIVO

REG. DE LA PROPIEDAD

CONFEC. PLANO DE LA U.F A RATIFICAR

RETIRO DEL ORIGINAL

APROB. DEL PLANO

MODIF. DE LAMINAS

REGISTRO / CEP

APROB. DEL PLANO

REGISTRO / CEP

## **LA PROBLEMÁTICA DE LOS EDIFICOS DE UNA SOLA PLANTA.**

Conforme dispone el artículo 1° de la Ley N° 13.512 , el régimen de propiedad horizontal es aplicable a los "departamentos de un edificio de una sola planta"<sup>2</sup>.

Ello responde a situaciones históricas, dado que, desde la década de 1920 se venían construyendo en Buenos Aires casas de renta, que por lo general era una casa al frente y departamentos al fondo, a las que después se deseó vender por separado, afectándoselas a la Ley de Propiedad Horizontal.

La denominación propiedad horizontal es la contraposición entre ésta y la propiedad vertical de matriz romanista, que se refleja en la fórmula que decía que la propiedad se extiende por arriba hasta el cielo, y por abajo hasta el centro de la tierra, y que con alguna modificación recoge el artículo 2518 del Código Civil.

En la actualidad, el sector social de recursos medio y bajo, ante el aumento de los valores de plaza de los inmuebles, ha solucionado el problema habitacional construyendo sus viviendas que sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, se tratan de pocas unidades desarrolladas en una sola planta, separadas o no por patios internos, con ingresos totalmente independientes, en una gran mayoría por medio de un pasillo que comunica la unidad funcional con la calle, ajeno a la otra unidad funcional, unidades funcionales en las cuales sus construcciones no tienen punto de contacto entre sí y son posibles de construir y funcionar en forma independiente. Sus techos, muros maestros y hasta la parte proporcional del suelo en que asientan son independientes.-

La elección de la propiedad horizontal, responde a normas urbanísticas, que exigen determinadas medidas mínimas y condiciones que estos departamentos no reúnen para poder ser divididos en dominio común; al no poderse fraccionar en parcelas comunes (divididas por geodesia), distintas y jurídicamente independientes, les

---

<sup>2</sup> Artículo 1°, Ley N° 13.512: "Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona".

queda como única opción, la de poder ser divididas dentro del sistema de Propiedad Horizontal, donde el terreno, el pasillo común de salida a la vía pública como así también el espacio aéreo sobre los techos permanecerá en condominio de todos los consorcistas.-

Cabe observar que aún los departamentos que se ubican en una sola planta se encuentran limitados por planos horizontales, dado que el propietario del mismo no será ni dueño del terreno, ni del subsuelo, ni del espacio aéreo por encima de su unidad (art. 2, ley 13.512), lo que demuestra lo adecuado de la expresión.-

Es cierto que existen también divisiones verticales, pero ellas también subsisten en la propiedad horizontal de pisos de edificios de varias plantas, dado que siempre el piso estará encerrado por los confines que marcan la terminación del lote del terreno donde se asienta el edificio, y por la propia existencia de sectores y elementos más o menos amplios de propiedad común que también van a limitar verticalmente la unidad. No se trata ni puede tratarse de un absoluto: siempre habrá límites dados por planos perpendiculares. Lo definitorio en la propiedad horizontal son los planos horizontales que limitan al dominio sobre las unidades privativas y le impiden proyectarse verticalmente tanto hacia arriba como hacia abajo.

Por otro lado, si en el régimen del Código Civil, la propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad y al espacio aéreo sobre el suelo, en líneas perpendiculares ello también es limitado a alguna altura por planos horizontales.

Por lo expuesto se concluye que quien adquiere o se somete al régimen de propiedad horizontal posee un dominio sobre lo exclusivo con más restricciones y límites que las que va a tener quien adquiere el dominio de un inmueble fuera del sistema de propiedad horizontal.

Estas restricciones y límites al dominio impuestos por la ley, son un medio para asegurar el correcto funcionamiento de las relaciones comunitarias entre los copropietarios; contrarrestando de esta forma las previsiones que surgen de las notas de los artículos 2.502 y 2.617, por las cuales Vélez justificó la prohibición de división horizontal.-

De allí, el calificativo de régimen de excepción que le deriva, entre otras razones, del riguroso acatamiento debido por los copropietarios a aquellas restricciones, ya que

en sus relaciones de vecindad las limitaciones son más estrictas que las que existen entre propietarios de fincas linderas.-

Highton se cuestiona si puede aplicarse la propiedad horizontal a los casos de pequeñas casas que ni siquiera tienen contacto entre sí por estar separadas por jardines y espacios verdes, y que dan a un pasaje común, y contesta positivamente que serían susceptibles de ser divididas en propiedad horizontal siempre que el terreno sea común, pues la ley no exige un mínimo de bienes comunes. Siendo también común el espacio aéreo.

### **Aplicabilidad del procedimiento adoptado por el decreto 947/2004 a los edificios de una sola planta.**

Recordemos que a los efectos de este trabajo, entendemos por “edificios de una sola planta” a aquellas viviendas, que dadas las normas urbanísticas sobre superficies mínimas de las parcelas, son necesariamente sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, pero se construyen y funcionan en forma totalmente independientes entre sí, teniendo en una gran mayoría, un pasillo como único espacio común como vía de comunicación con la calle.-

Frente a este tipo de inmuebles, que necesariamente caen bajo las normas de la Ley N° 13.512 y su reglamentación, propugnamos la aplicabilidad de las disposiciones del decreto 947/2004. Pues a estos inmuebles podría perfectamente tratárselos como a las unidades funcionales de los barrios cerrados y clubes de campo, es decir, calificar como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común; considerando como cosa propia al terreno de las unidades funcionales de dominio exclusivo, apartándose del principio general establecido en el art. 2º de la ley N° 13.512, adquiriendo la calidad de la propiedad regulada en el art. 2518 del Código Civil.

El reglamento de copropiedad y administración que se otorgue debería contener, desde su origen, las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, con carácter de definitivos, para cada una de ellas, y no podría sufrir en el futuro ninguna variación; tomándose como referencia, para el cálculo de esos porcentajes la superficie que ocupa la unidad respecto de la totalidad del predio, sin considerar ni la de la edificación presunta, consignada en el plano de subdivisión originariamente aprobado, ni la que en definitiva se construya.

Dentro de los perímetros de cada unidad funcional, el propietario podría construir el inmueble como lo desee, siempre respetando las normas urbanísticas locales, y las pautas arquitectónicas impuestas por el reglamento de copropiedad y administración, sin que ello implique perjuicio a los terceros, ni a los bienes comunes.

A los efectos de actualizar el estado de construida de la unidad funcional, se procedería de acuerdo a los artículos 6° bis, 6° ter del decreto 947/2004 y 7° del decreto 2489/63, con la correspondiente escritura autónoma.

### **Necesidad de contemplar los conjuntos habitacionales reducidos en la Ley de Propiedad Horizontal.-**

El reglamento de copropiedad y administración, si bien es un contrato de carácter consensual y formal, sus cláusulas se encuentran limitadas por normas de orden público ya que deben ser compatibles con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley N°13.512 y el artículo 3° del Decreto Reglamentario N° 18.734/49.- Y a partir de su otorgamiento, las partes quedan obligadas al mismo y sus sucesores se adhieren a él. - Como bien ha dicho Luis Moisset de Espanés, las facultades incluidas en el reglamento atribuidas a los titulares de las unidades funcionales "integrarían su derecho real de `propiedad horizontal', cuyo contenido queda fijado en el reglamento, dentro de los márgenes que la ley admite para este tipo de derecho".-

Por ser un acto de tanta envergadura para quienes quedan comprendidos dentro de éste sistema, es que nos preguntarnos si es posible evitar la aplicación estricta de sus normas, a los conjuntos habitacionales reducidos, adoptando ab initio un reglamento de copropiedad y administración que se despoje del ropaje inadecuado para éste tipo de realidades, autorizando a los distintos propietarios de las unidades a realizar actos materiales que por defecto no podrían realizar en la propiedad horizontal, como por ejemplo: las severas limitaciones edilicias en cuanto a la sobreelevación, modificaciones de la fachada, cerramiento de espacios descubiertos o semicubiertos, cambio del destino de las unidades, el régimen de responsabilidad de los consorcistas por los daños originados por las cosas comunes en su carácter de propietarios de las mismas.- De igual forma, flexibilizar al máximo y dentro de los límites legales: el funcionamiento de los órganos del consorcio, la obligación de la

designación de un administrador permanente y los sistemas de liquidación de expensas comunes -pensados para otro tipo de edificaciones complejas.-

En nuestro derecho, que sabiamente adopta el *numerus clausus* y la tipicidad, el reglamento debe otorgar un gran margen a la autonomía de la voluntad sin llegar a oscurecer la principalidad del orden público.

En tal sentido, y ya refiriéndonos a estas pequeñas propiedades, parece necesario de lege ferenda una reforma de la ley 13.512 que las abrigue.

No es nada nuevo, por este tema ha sido tratado en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil de año 1993, en las que se recomendó de lege ferenda que se debe legislar acerca de un régimen especial para los consorcios de no más de seis unidades funcionales.

En este sentido cabe mencionar al Proyecto de Unificación de la legislación civil y comercial de 1993 -que contó con la sanción de la Cámara de Diputados-, preveía en el libro III, tít. 14, el cap. 11 dedicado a los llamados "conjuntos habitacionales reducidos". Allí el art. 3150 preveía que "A los conjuntos habitacionales de menos de seis unidades que se desarrollen en no más de dos plantas, no le son aplicables obligatoriamente en lo pertinente, las disposiciones de los arts. 3115 y 3136 a 3149. En tal caso, la afectación del edificio al régimen de esta ley se establece mediante escritura pública inscrita en el registro inmobiliario, en la cual el titular o titulares del inmueble expresan su voluntad de someterlo al mismo y que debe contener las especificaciones previstas para el Reglamento de Propiedad y Administración los incs. 1 al 10 del art. 3136 (nota). A dichos conjuntos habitacionales le son aplicables supletoriamente las normas del condominio del tít. 7 del libro III compatibles con este régimen".

Otro proyecto de ley como es el proyecto de Código Civil unificado con el de comercio, elaborado por la comisión creada por decreto del Poder Ejecutivo nacional 685/95, en el capítulo pertinente de los fundamentos de este proyecto se lee: "Para los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras y entidades similares, se piensa que la propiedad horizontal, con las adecuaciones pertinentes, es el marco apropiado para su desenvolvimiento. La modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que pueden existir unidades de propiedad

privativa sobre el terreno, pues es de máxima transparencia que en la ley vigente N° 13.512 el terreno es necesariamente común de todos los consorcistas, lo que debió obstar a la pretensión de aplicarla a estos conjuntos”.

Por último mencionaremos el actual proyecto de Ley sobre Régimen de Propiedad Horizontal redactado por del Doctor Osvaldo RODRIGO, cuya sanción ha sido aconsejada por las Comisiones de Legislación General y Vivienda; en su artículo 43° dispone: “A los conjuntos habitacionales de menos de seis unidades, que se desarrollen en no más de dos plantas, no les son aplicables obligatoriamente en lo pertinente, las disposiciones, del artículo 8 y 29 a 41. En tal caso la afectación del edificio al régimen de esta ley se establece mediante escritura en la cual el titular o titulares del dominio del inmueble, expresan su voluntad de someterlo al mismo, la que debe contener las especificaciones previstas para el reglamento de propiedad y administración, en los incisos a al j del artículo 29 de la presente ley. A dichos conjuntos habitacionales les son aplicables supletoriamente las normas de condominio del título VII del Libro III del Código Civil que sean compatibles con este Régimen.”

En todos estos proyectos de reforma del Régimen de Propiedad Horizontal, se promueve morigerar las normas de orden público, haciendo lugar al avance de la autonomía de la voluntad. Se deja al arbitrio del o de los titulares registrales que afecten estos pequeños conjuntos habitacionales, someterse al régimen de consorcio de copropietarios, a la implementación de asambleas, a la obligación de llevar los libros del consorcio, fijar un régimen de expensas comunes y la elección de administrador del consorcio; receptando la posibilidad de que se rijan en forma independiente, como si fueran inmuebles comunes, divididos por geodesia, aplicándose supletoriamente las normas del condominio.

CONCLUSIÓN: La eficacia de la ley 13.512, ha quedado demostrada a lo largo de todos éstos años, habiendo cumplido y superado ampliamente sus objetivos, sin embargo la realidad social, económica y habitacional, demuestra una vez más que la ley debe adaptarse a las nuevas realidades, de acuerdo a la experiencia y necesidades que la sociedad experimenta.

Sin desmerecer el principio de orden público que poseen las normas que regulan el sistema de propiedad horizontal, el reglamento que regule la existencia de una

reducida cantidad de unidades funcionales (6 y no más de una planta), deberá otorgarse dentro de un gran margen de la autonomía de la voluntad y simplificando la gestión que permita actualizar los estados constructivos, despojándolo de todas aquellas cláusulas, que lejos de mantener un orden social, sumerge a los titulares de dominio en un sistema de restricciones y exigencias que van en desmedro de la buena convivencia, principio indispensable para la paz social.-

#### LEGISLACIÓN:

- Código Civil Argentino.
- Ley de Propiedad Horizontal 13.512.
- Decreto Nacional Reglamentario N° 18.734/1949.
- Decreto Provincial Reglamentario N° 2489/63. Decreto Provincial Reglamentario N° 974/2004.
- Disposición Técnico Registral N° 14/2010 y 4/2011 .

#### BIBLIOGRAFIA

- Gabás, Alberto Aníbal. ***Derecho práctico de propiedad horizontal***. Buenos Aires: Hammurabi, 2011, 2° ed. actualizada y ampliada.
- Causse, Jorge Raúl; Rodríguez Alvarez, José L. **Urbanizaciones privadas: decreto 947/2004**. Revista notarial n°. 949, 110, sep-dic 2004, p. 655-671.
- Tranchini, Marcela H. **Propiedad Horizontal: Cuestiones vinculadas a su objeto**. Seminarios Laureano A. Moreira 2006 – 52º Seminario.

- Mariani de Vidal, Marina.- **Derecho Reales Colección de Análisis Jurisprudencial.**- Bs. As. La Ley 2003.pag. 519.-
- Papaño, Ricardo J, Koper, Claudio Marcelo, Dillón, Gregorio A; Causse, Jorge Raúl, Derechos Reales.- Bs. As. Astrea.-
- Tranchini, Marcela H.- Disposición Técnica Registral 14/2010. Cuaderno de Apuntes Notariales nº 72, pag. 7.-
- Cossari, Nelson G. A. **La propiedad horizontal en los dos extremos de la dimensión inmobiliaria.** JA/ Doctrina, 10 de diciembre de 2008. En <http://portalanterior.abeledoperrot.com/Noticias/MostrarNoticiaNew.asp?cod=5749&tipo=2>.