



CAPACITARTE



CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Módulo 3

La Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

A diferencia de nuestro ordenamiento jurídico –tanto en el régimen vigente, como en el derogado–, que no contiene concepto alguno del instituto “Reglamento de Propiedad Horizontal”, Atento a la nueva legislación vigente, el art. 2038, CCCN, reza: “Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el Reglamento de Propiedad Horizontal, que debe inscribirse en el Registro Inmobiliario. El Reglamento de Propiedad Horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional”.

Parte de nuestra doctrina⁵ considera que “la redacción de la norma resalta la autonomía de este derecho al denominar al Reglamento como de ‘propiedad horizontal’ y no como de ‘copropiedad’. La forma del Reglamento sigue siendo –acertadamente– la escritura pública, la que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. El Reglamento –con la forma impuesta– es requisito esencial para dividir jurídicamente un inmueble en propiedad horizontal”. A su vez, “la nueva normativa identifica correctamente a los legitimados para otorgar el Reglamento.

Estos son el titular del dominio y, en caso de que el inmueble se encuentre en condominio, los condóminos”.

Si bien dicha legitimación se encontraba prevista por la legislación derogada, se unifica y clarifica la situación jurídica que anteriormente se debía armonizar entre el art. 9º de la Ley N° 13.512 y el art. 1º del Decreto N° 18.734/1949, evitando así disquisiciones doctrinarias.

Vale destacar que, “de esta manera, el estatuto consorcial consagra el estado de propiedad horizontal, finalizando con el período de la denominada, equívocamente, pre-horizontalidad, que en rigor es pre-propiedad horizontal.

Se consagra, de éste modo, un principio doctrinario y jurisprudencial unificado acerca de que el Reglamento de Propiedad es *integrativo del título de propiedad horizontal*.

Así, se da por terminada con la facultad de que la primera asamblea del Consorcio redacta el Reglamento, como lo exigía el art. 9º de la Ley Nº 13.512, que en la práctica nunca se producía, pues en base a lo que dispone el art. 1º del Decreto Reglamentario Nº 18.734/1949, se faculta a toda persona física o jurídica que se dispusiera a dividir horizontalmente un edificio construido, en construcción o a construir, a redactar el Reglamento, que es lo que realmente sucede”.

El estado de Propiedad Horizontal

Si bien algunos autores, como Llambías, entienden que “el Reglamento de Copropiedad es el acta de nacimiento del consorcio”, otros doctrinarios –como A. Abella– consideran que dicha postura no es del todo exacta. En efecto, cabe advertir que lo que produce el Reglamento es el “estado de propiedad horizontal”, pero no el nacimiento de los diversos derechos de propiedad horizontal que coexistirán en el inmueble.

Este nacimiento de los derechos de propiedad horizontal, aun cuando requiere como requisito indispensable el previo o simultáneo registro del Reglamento (art. 2038), sólo operará al cumplirse los requisitos comunes exigidos por el CCCN (título suficiente y modo suficiente).

La autora mencionada – Abella- afirma que “inscripto el Reglamento de Copropiedad (en ‘estado de propiedad horizontal’), media un agrupamiento de ‘futuros copropietarios’, éstos configurarán sólo un ‘consorcio de hecho’ o ‘preconsorcio’. Únicamente cuando nazcan los distintos derechos de propiedad horizontal, sea por división de condominio y adjudicación de unidades

funcionales o por la enajenación de alguna de ellas, se constituirá un 'consorcio (propiamente dicho)' o un 'consorcio de derecho'". En otras palabras, el Derecho Real de propiedad horizontal "nace" con la primera enajenación de un departamento o con la adjudicación a título de división de condominio de las unidades funcionales –siempre que se cumplan los requisitos para la adquisición derivada de Derechos Reales sobre inmuebles por actos entre vivos–, y al mismo tiempo tiene origen el consorcio de copropietarios (de derecho) con personalidad jurídica propia.

Se debe subrayar que dicha personalidad es receptada expresamente por la letra del art. 2044, CCCN, según la cual "el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la *persona jurídica consorcio*. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del Régimen de Propiedad Horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios, instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscrita en el Registro Inmobiliario". Por último, como hemos señalado, el art. 2038 dispone que el nacimiento del estado de propiedad horizontal se materializa a través de la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal en el respectivo Registro de la Propiedad."

De su letra se lee la expresión 'división jurídica', con lo cual, si bien se mantiene el mecanismo establecido en el art. 9º de la Ley N° 13.512, en torno al sometimiento del inmueble edificado al Derecho Real de propiedad horizontal, al emplear tal locución se prevé el establecimiento de otros requisitos que deberán cumplirse a los fines de la constitución. Tales requisitos serán los de carácter administrativo, que integran parte de otra rama del Derecho y hacen a la estructura del edificio. Asimismo, y si bien el CCCN habla de 'edificio', también debe considerarse que pueden someterse las construcciones horizontales que cumplan con la normativa administrativa vigente. Es

decir, tendrá el mismo ámbito de aplicación que el otorgado por el art. 1º de la Ley Nº 13.512, conforme refiere el art. 2039 del CCCN”.

Queda claro, entonces, que respecto a las formalidades de su otorgamiento, en ambos supuestos, la forma requerida para el Reglamento es la escritura pública. Ahora bien, no debemos confundir éste instrumento público, con aquel que sirva de título suficiente para adquirir el derecho de propiedad horizontal –independientemente de que el Reglamento sea parte integradora del título del copropietario.

El Reglamento y su imperatividad

A lo largo de los años, tanto doctrinal como jurisprudencialmente se ha afirmado que el Reglamento y sus cláusulas integran el título de los copropietarios y resultan obligatorias para todos los propietarios –como también para quienes disponen del uso y goce de la unidad funcional–, por el solo hecho de ser titulares de dominio. El Reglamento se considera parte integrante del título de propiedad y recíprocamente la obligación de reconocimiento del nuevo adquirente, toda vez que reúna los requisitos normales y condiciones que el mismo establece. Juega un importante papel en las relaciones entre los copropietarios, al prever minuciosamente toda divergencia que pueda suscitarse entre ellos y resolviéndolas con espíritu de equidad y de justicia; y siendo parte integrante de la misma escritura traslativa de dominio⁹. Esta postura fue receptada por el CCCN, cuyo art. 2038 reza: “[...] El Reglamento de propiedad y administración se integra al título suficiente sobre la unidad funcional”. Se establece, así, una presunción iuris et de iure, que el propietario conoce y acepta el contenido del Reglamento.

Ello se debe a que el Reglamento forma parte de la causa del Derecho Real de propiedad horizontal. Las cláusulas de aquél conforman el estatuto de la prerrogativa real junto con la regulación prevista en la ley.

Por lo tanto, “sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio para todos y cada uno de los propietarios, salvo en cuanto a una o algunas de ellas, que pudieran contrariar, alterar o desvirtuar determinaciones de la Ley N° 13.512 (actualmente, normas del CCCN) que deban considerarse de orden público”.

Debemos aquí señalar, que también será obligatorio para todos los ocupantes del inmueble, ya que, en caso contrario, los copropietarios se encontrarían en una situación más desventajosa que estos últimos, quienes quedarían liberados de respetar el contenido del mismo.

Naturaleza jurídica del Reglamento

Teniendo en consideración el análisis realizado por Soligo Schuler, resulta adecuado en este apartado distinguir las diferentes corrientes adoptadas por los teóricos argentinos: i) La doctrina argentina mayoritaria considera que la naturaleza jurídica del Reglamento de Propiedad Horizontal es: a) Por un lado, un contrato discrecional o clásico”, cuando hay condominio (futuros copropietarios) sobre el inmueble, ya que éstos pueden negociar libremente las cláusulas; y, b) Por otro, una “oferta contractual”, cuando existe un único titular de dominio, pues falta la pluralidad de sujetos requerida por el art. 957 CCCN.

El principal fundamento de esta postura radica en que el Reglamento, como “acuerdo de voluntades destinado a reglar los derechos de los copropietarios”, podría encuadrarse en la definición de contrato del art. 1137 del Código Civil (derogado) o del actual art. 957, CCCN, que establece que el “contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Según dicha doctrina, el mismo criterio seguía el art. 9º de la Ley N° 13.512, dado que guiaba al intérprete en tal sentido al emplear el verbo “acordar”. Adelantando lo que analizaremos en los apartados siguientes, el acto unilateral de oferta contiene cláusulas predisuestas que, con la aceptación del adquirente de una unidad

funcional, da lugar a un “contrato de adhesión”, dado que se limita a aceptar las cláusulas, sin que le sea posible discutir las. Sin embargo, el copropietario queda obligado a cumplir todas las disposiciones del Reglamento como si hubiese participado en la redacción originaria.

En este sentido, Poirier expresa que “el Reglamento de Copropiedad es válido, ya sea convenido por los copropietarios entre sí, o que lo haya redactado un solo propietario que, poseyendo originariamente la totalidad, haya efectuado las ventas ulteriores de los departamentos sobre la base de ese Reglamento”.

Cabe, finalmente, resaltar que la circunstancia de que la ley establezca cláusulas imperativas en el Reglamento no obsta a la referida naturaleza, pues es frecuente en los contratos la existencia de normas de orden público que limiten la voluntad de las partes, tales como los arts. 12 (orden público y fraude a la ley), 279 (objeto del acto jurídico), 1003 (objeto del contrato) y 1004 (objetos prohibido), del CCCN.

ii) En contraposición a la tesis señalada, Guillermo A. Borda sostiene la teoría del *estatuto normativo*, virtud de la cual “el Reglamento no es un contrato, sino un conjunto de normas jurídicas que rigen la vida interna del consorcio”. Entiende que “el Reglamento tiene un origen similar a los contratos ya que ordinariamente (no siempre) requiere el consentimiento unánime de los consorcistas. Pero ese consentimiento general también está en el origen de los estatutos de las asociaciones y no por ello constituyen un contrato, sino la norma interna de la asociación”. Reafirma su postura, por un lado, en razón de que las modificaciones reglamentarias sólo requieren mayorías especiales calificadas (mas no necesariamente unanimidad), y sin embargo, obligan a todos los copropietarios; por otro lado, porque los titulares de las unidades funcionales entran y salen de esta supuesta relación contractual sin el consentimiento ni conocimiento de los demás copropietarios, sino que por el solo hecho de comprar o vender un departamento (o unidad funcional). Situación que a su criterio es inconcebible en un contrato. Siendo, entonces, su doctrina concomitante con el autor francés Butera, que considera al Reglamento “como el estatuto de esta particular forma de copropiedad, que es la casa dividida por pisos”.

A *contrario sensu*, los autores contractualistas han replicado que esta circunstancia no es incompatible con la teoría normativa sobre la naturaleza jurídica de los contratos, que postula al acuerdo de voluntades como una ley individual y fuente de Derecho Objetivo. Afirman que el carácter de conjunto de normas jurídicas puede subsumirse dentro de los contratos denominados “normativos”, ya que el establecimiento de reglas a las que deberán someterse las futuras relaciones jurídicas entre las partes es propio de dicha clasificación.

Por lo cual, la obligatoriedad del Reglamento para los sucesores singulares surge de la necesaria adhesión que se produce al ingresar al consorcio. Asimismo –como hemos mencionado–, el Reglamento forma parte integrante del título de adquisición, no siendo obstáculo que el ingreso o egreso se efectúe sin consentimiento o conocimiento de los restantes copropietarios, ya que esta circunstancia también ocurre frecuentemente en sociedades de capital, cuya naturaleza jurídica es un contrato. iii) Por último, otra parte de la doctrina considera al Reglamento como un “acto jurídico unilateral”. Según este criterio, dicha naturaleza jurídica resulta invariable, ya que no depende de la existencia de un Derecho Real de dominio o condominio sobre el inmueble edificado.

Según esta postura, si se trata de un único titular dominial que afecta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, coinciden con la doctrina mayoritaria que atribuye al Reglamento la naturaleza de una “oferta contractual”. Este acto unilateral integra el ulterior acuerdo de voluntades que se perfecciona con la primera enajenación de una unidad funcional del edificio. En ese momento nace el Derecho Real de propiedad horizontal y se crea el consorcio. Sin embargo, difieren cuando el Reglamento es otorgado por los condóminos del inmueble, dado que aquí también se lo considera como un acto jurídico unilateral. A pesar de la pluralidad de sujetos, el Reglamento no sería un contrato en razón de que no se observan al momento del otorgamiento centros de interés diferenciados ni entrecruzamiento de voluntades.

Por lo cual, el autor mencionado *ut supra* considera que “al otorgar el Reglamento de Copropiedad y Administración, las voluntades de los condóminos no se ‘cruzan’ ni se

‘oponen’, sino que se ‘funden’ o se ‘integran’ en una sola voluntad. Todos buscan un idéntico propósito. Por esta razón, el Reglamento tiene similar naturaleza jurídica a una oferta de venta efectuada por los condueños de una cosa. La naturaleza jurídica del Reglamento otorgado por los condóminos es un acto jurídico unilateral, plurisubjetivo, complejo e igualitario”.

Otros caracteres del Reglamento

1) *Contrato plurilateral*: Además de poder ser celebrado por más de dos partes, cada una de éstas adquiere derechos y obligaciones respecto de todas las demás.

2) *Contrato de organización*: La finalidad de la ley no solo consiste en regular derechos y obligaciones recíprocas, sino –y principalmente– en formar una comunidad de copropietarios.

Castro Hernández tiene dicho que “del instituto de la propiedad horizontal se rescata un valor no siempre tomado en cuenta por los copropietarios, y éste es la ‘solidaridad’ que debe reinar como el modo sencillo de convivencia, teniendo especialmente cuidado con los límites que la ley impone al ejercicio de las facultades que les otorga”. Es por ello que los copropietarios “[...] no se encuentran en solitario, sino que la solidaridad referida les impone pensar, antes de ejecutar actividades fuera de lo corriente, si no estarán ultrapasando aquellos límites”.

3) *Calidad de recepticio*: El acto (oferta de contrato) reviste la calidad de recepticio porque está destinado a ser aceptado por el futuro adquirente o adjudicatario de la unidad funcional.

4) *Contrato normativo*: Es aquel que tiene por objeto establecer la disciplina de un contrato eventual y futuro. Una variedad de éste es el que fija la forma que deberá tener el posible futuro contrato. El efecto del mismo no es la obligación de celebrar el futuro contrato, sino que, si voluntariamente se celebra, deberá contener aquella disciplina o cumplir esta forma.

Se lo denomina normativo porque establece una norma a seguir en los contratos (que se pueden denominar “normados”) que se celebren en lo futuro; lo que puede llevar a una estandarización de los contratos futuros que serían verdaderos contratos tipo.

5) *Contrato nominado*: Se encontraba receptado por Ley N° 13.512, su decreto reglamentario, y actualmente por las normas del CCCN.

6) *Contrato tipo*: Contratos cuyas condiciones generales, cuidadosamente estudiadas, forman un conjunto que se presenta en bloque a los adherentes particulares, generalmente pre-impresos y con numerosas cláusulas difíciles de comprender y aún de leer para legos.

Contenido del Reglamento

El art. 2056 inc. e C.C.yC.N. incorpora como contenido obligatorio del reglamento la composición del patrimonio del consorcio, cuestión que zanja la polémica doctrinaria respecto de dicho tema, enumera además dicho artículo las cláusulas obligatorias del Reglamento de propiedad horizontal, ellas son las que contienen: a) determinación del terreno; b) determinación de las unidades funcionales y complementarias; c) enumeración de los bienes propios; d) enumeración de las cosas y partes comunes; e) composición del patrimonio del consorcio; f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad; g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes; h) uso y goce de las cosas y partes comunes; i) uso y goce de los bienes del consorcio; j) destino de las unidades funcionales; k) destino de las partes comunes; l) facultades especiales de las asambleas de propietarios; m) determinación de la forma de convocar a la reunión de propietarios su periodicidad y su forma de notificación; n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas; ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal; p) forma de computar las mayorías; q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o

locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios; r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador; s) plazo de ejercicio de la función de administrador; t) fijación del ejercicio financiero del consorcio; u) facultades especiales del consejo de propietarios. La modificación del Reglamento se encuentra regulada en el art. 2057 C.C.yC.N. que dice que solo puede modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Yendo a algunos de los incisos del contenido que debe tener el reglamento, podemos decir primero que los pasos a seguir para estar en condiciones de redactar la escritura pública de reglamento son: la compra del terreno, la realización y aprobación de los planos de mensura y subdivisión y de obra, la construcción y una vez terminada la obra, la aprobación de los planos definitivos. Ello así debido a que las cláusulas relacionadas con los incisos b), c), d), f) y g), entre otras, deberá necesariamente surgir de los planos mencionados. Asimismo la cláusula relacionada con el inciso a), surgirá necesariamente del título antecedente sin nunca se elaboró un plano y del plano que surge del título si lo hubo. Asimismo si antes de la construcción o para ello se anexaron dos o más parcelas, ello también deberá surgir del Reglamento con las nuevas medidas y linderos que surjan del plano de anexión, el que deberá estar debidamente inscripto en catastro territorial a los efectos de la correspondiente inscripción del reglamento. El destino tanto de las unidades privativas, como de las partes comunes debe surgir del reglamento.

El reglamento interno

Como su nombre lo indica, es un Reglamento de "Uso Interno" del edificio, y hace al ordenamiento del mismo, contemplando, entre otros, horarios de mudanzas, condiciones de uso de natatorios, horarios de descanso, etc., por lo que no necesita ser inscripto por Escritura Pública.

Si bien la Ley 13.512 y su decreto reglamentario sólo se refieren al reglamento de copropiedad, es de práctica que un reglamento interno se halle siempre agregado a

éste "en virtud de que ambas reglas constituyen la relación que asocia a los titulares de dominio de un mismo edificio en propiedad horizontal en la gestión de las utilidades colectivas".

En general, el Reglamento Interno se ocupa de todas aquellas materias que son asuntos de interés común que no afectan el derecho de propiedad ni requieren de mayorías especiales determinada en la Ley o en el Reglamento de Copropiedad, por lo que los propietarios en asamblea, previa deliberación, pueden aprobar temas de su competencia por mayoría de votos computados según lo determine el reglamento o, - de no existir norma-, presumiendo que cada copropietario tiene un voto. Idéntico procedimiento requerirá su reforma.

Su valor desde el punto de vista jurídico es equiparable al del Reglamento de Copropiedad en cuanto se refiere a la obligación de los copropietarios a respetarlo, siempre y cuando respete el valor jerárquico de las normas legales. Esto es: no se consideran válidas las disposiciones del Reglamento Interno que entren en conflicto con el mismo Reglamento de Copropiedad, ni las de éste que no acaten lo expresado por la Ley 13.512.

CAPACITARTE
Es ser líder de tu vida