

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PROYECCIÓN DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN A LAS NUEVAS MANIFESTACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD () (47)*

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

MARCELO DE HOZ

La intención del presente artículo es la de analizar la posible aplicación del Reglamento de Copropiedad y Administración, previsto en la regulación de la propiedad horizontal por la ley 13512, a las nuevas formas de comercialización del derecho de propiedad, entre ellas: cementerios privados, multipropiedad o tiempo compartido y clubes de campo.

Existe un punto de partida en común de todas estas nuevas modalidades que han comenzado a comercializarse en nuestro país: una forma de propiedad comunitaria o colectiva, donde coexisten varios titulares de derechos similares y donde necesariamente deberán compartir el uso de ciertos lugares, cosas y servicios para obtener el aprovechamiento de su derecho personal (1)(48) y privativo. Sobre el tema, el doctor Manuel Adrogué (2)(49) manifiesta que la satisfacción del interés particular de cada titular que se incorpore a estas nuevas modalidades deberá realizarse en el marco de una estructura jurídicamente colectiva.

La aplicación del Reglamento de Copropiedad y Administración previsto para resolver situaciones comunitarias en el ámbito de la propiedad horizontal se facilita en caso de aplicar la ley 13512 para tratar de regular las situaciones jurídicas que generan los clubes de campo, la multipropiedad y los cementerios privados, aunque manifestamos abiertamente nuestras serias e irremediables dificultades a tal pretendida adaptación, temática que abordaremos en otra oportunidad.

Sin embargo, en estos casos, hoy podemos observar la concreta aplicación del régimen de la ley 13512 sobre todo en lo que se refiere al tiempo compartido y a los clubes de campo. Dentro de este marco, la aplicación de la normativa de la propiedad horizontal conlleva la exigencia de la redacción de un Reglamento de Copropiedad y Administración, sin el que no podemos hablar de la incorporación a ese sistema.

Pero ¿qué pasa con aquellas nuevas formas de manifestación del derecho de propiedad a las que no se les aplique la normativa de la propiedad horizontal?

En estos casos, la necesidad del otorgamiento de un reglamento es la misma. La funcionalidad de estas nuevas modalidades exige que sean regulados los límites recíprocos en el ejercicio de los derechos, las prohibiciones, las facultades sobre los bienes y servicios a compartir, las contribuciones a su mantenimiento y mejoramiento, las reglas sobre su administración, la forma de participación de los titulares de los derechos en las decisiones que los afecten y toda otra problemática que genere el compartir un sistema de derechos dentro de este marco comunitario.

Por tal motivo, la aplicación del Reglamento de Copropiedad y Administración, o cualquiera que fuere la denominación que adopte (Reglamento de multipropiedad, Reglamento interno, Reglamento general), es absolutamente necesaria e imprescindible para el correcto funcionamiento de estos sistemas jurídicos.

Por otra parte, ya existen dos proyectos legales que anticipan esa aplicación: 1. El proyecto de unificación de la legislación civil y comercial en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el artículo 2617 del libro tercero establece: "En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados y organizaciones similares que se somentan al régimen de propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole." 2. El proyecto de ley sobre la propiedad horizontal, actualmente en estado parlamentario, presentado por el diputado Parente, originalmente redactado por el diputado Rodrigo, y despachado por la Comisión de Legislación General del Congreso de la Nación, establecía en su artículo 5º, párrafo actualmente eliminado: "En los clubes de campo, parques industriales, cementerios privados y organizaciones similares que sean sometidos al régimen de propiedad horizontal sólo serán necesariamente comunes la vías de acceso y comunicación e instalaciones perimetrales, de seguridad y de uso compartido, con sus accesorios."

Como vemos, ambos proyectos condicionan la aplicación del Reglamento de Copropiedad y Administración a la adopción por parte de estas nuevas figuras del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, pero, de acuerdo con lo visto, su aplicabilidad es viable, sea o no adoptado tal régimen.

De acuerdo con lo analizado, debemos hacer especial hincapié en la redacción de estos reglamentos que pretenden regular el ejercicio de derechos en situaciones comunitarias. Para su redacción y su aplicabilidad en figuras como el tiempo compartido, los cementerios privados o el club de campo, estén o no sometidos al régimen de la propiedad horizontal, deberemos aplicar analógicamente la normativa de esa ley en lo que se refiere a la redacción y sanción del reglamento, en todo aquello que sea compatible con la figura a regular. Sin embargo, creemos que tales reglamentos no podrán omitir cláusulas tales como las referidas a la regulación de los siguientes ítem:

1. Partes privativas y partes comunes.
2. Uso y destino de las partes y servicios comunes.
3. Forma en que los adherentes al sistema contribuirán al mantenimiento, conservación y mejoramiento de esas partes y servicios comunes, previendo las sanciones a aplicar en caso de incumplimiento de tal obligación, esencial para el correcto funcionamiento del sistema.
4. La figura del administrador, estipulando su forma de elección y remoción, sus obligaciones y facultades, su representatividad en relación con los integrantes del sistema.
5. La forma en que los titulares de los derechos participarán en las decisiones que los afecten en todo aquello que haga al funcionamiento del sistema: convocatoria, quórum, mayorías, representaciones, nulidades.

Es imprescindible adaptar esta aplicación analógica a las circunstancias específicas de la figura, es decir, al destino del inmueble afectado al sistema (vacacional, en la multipropiedad, sepulturas, en los cementerios privados, recreativo, en los clubes de campo), a su ubicación geográfica, a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la cantidad de titulares que pueda acoger y, sobre todo, al tipo de servicios que pueda ofrecer (red de intercambio en la multipropiedad, oratorios comunes en los cementerios privados, lugares para el ejercicio de deportes en los clubes de campo).

Por último, creemos que debemos poner un especial cuidado en la redacción de este tipo de reglamentaciones de derechos en situaciones comunitarias por dos razones:

a) Por el desinterés que muestran los adherentes a estos sistemas en todo lo referente a la lectura de la regulación de sus derechos, por demás aburrida, que los lleva a firmar y adherir a sus normas sin leer previamente su contenido (si no se presta atención a la reglamentación en el lugar donde se habita, menos se va a prestar en el lugar donde se invierte); y

b) Porque cada uno de los que se incorporen al sistema deben adherir incondicionalmente a las normas de ese reglamento, como requisito indispensable para el ingreso.

Por ello, y teniendo en cuenta esta doble circunstancia del desinterés y la adhesión obligatoria al reglamento al que se hallan sometidos los titulares de los derechos analizados, nosotros, los escribanos, debemos poner especial interés en la equilibrada redacción de sus cláusulas y en lograr la comprensión de su contenido por parte de los adherentes al sistema, para que la frase que dice "que el comprador declara conocer y aceptar el reglamento" no se transforme en un "estribillo peligroso", tal como bien lo preveía el escribano Osvaldo S. Solari (3)(50) años atrás.