

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN. QUIÉN DEBE  
ABONAR EL HONORARIO A FALTA DE ESTIPULACIÓN***

**GUILLERMO J. ARIAS**

Es una cuestión que merece especial consideración establecer a quién

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

corresponde el pago de los gastos y honorarios que demanda el reglamento de copropiedad y administración, cuando no existe estipulación al respecto entre el vendedor y los compradores de las unidades funcionales.

La Sala D de la Cámara Civil de la Capital Federal, en un fallo del 5 de mayo de 1967, registrado en la Revista del Notariado, N° 695, setiembre y octubre de 1967, pág. 903, resolvió que correspondían al vendedor, por los fundamentos que pueden leerse en el fallo.

Desde entonces, con ese valioso antecedente, el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos ha resuelto los casos análogos de igual manera.

Con el debido respeto que merecen tan autorizadas opiniones, mientras un acuerdo plenario siente jurisprudencia, es admisible hacer oír una opinión contraria.

Una especie de impulso mental, por no decir comodidad, inclina a adherir al fallo y resoluciones mencionadas; pero, intuitivamente, la doctrina del fallo no convence ni condice con la vivencia de los negocios de ventas de departamentos.

El escribano Alfredo Arce Castro, en un trabajo publicado en la Revista del Notariado, N° 695, setiembre y octubre de 1967, pág. 827, apunta meditados argumentos a favor de la postura contraria al fallo recordado. A él nos remitimos a fin de evitar repeticiones ociosas.

Vienen a propósito nuevos argumentos:

1º) Con relación al plano MH, que divide el edificio en unidades funcionales vendibles, son pertinentes los fundamentos del fallo citado y, por consiguiente, su costo corresponde al propietario. El plano es indispensable para que pueda "formarse" el contrato, teniendo en cuenta que determina el objeto de éste - partes y cosas comunes y de propiedad exclusiva -; el reglamento es necesario para el "cumplimiento" del contrato de compraventa - boleto - celebrado.

Por otra parte, de pretenderse imputarlo a los compradores se seguiría como lógica consecuencia que también serían a su cargo los planos de edificación y así sucesivamente sin encontrarse el punto lógico en donde cortar la secuela.

2º) Con referencia al reglamento de copropiedad y administración el problema es distinto y admite otras perspectivas. Si existen fundamentos jurídicos para imponer la obligación al vendedor, también existen los que permiten centrar el pensamiento sobre los compradores.

a) El reglamento de copropiedad y administración cumple una doble finalidad. Es el que efectúa el tránsito del régimen jurídico del Código Civil, al que se halla sometido el inmueble, al de la ley 13512. Si con ello se agotase el papel que desempeña el reglamento, podrían tener un valioso argumento los que alegan que es acto indispensable para hacer posible las ventas; pero tiene, como veremos, una función tanto o más importante, que perdura en el tiempo y que hace que su confección sea ardua.

El reglamento sólo interesa al propietario - excepto cuando reserva el dominio de unidades - en razón de ser requisito para poder "cumplir" con la obligación contraída en el contrato, es decir, escriturar las unidades

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

funcionales vendidas. Por consiguiente, en la práctica se limitará a que el reglamento comprenda las exigencias legales, sin preocuparse del resto de su contenido. Para los copropietarios tiene una importancia decisiva. Debe prever las distintas cuestiones que pueden presentarse y regular la conducta de los habitantes del inmueble, lo más minuciosamente posible, no dejando lugar a problemas de interpretación y anticipándose a la disparidad de intereses. Deben ser dejadas para el reglamento interno solo aquellas disposiciones que no son normativas de cuestiones fundamentales y que pueden ser multables en un tiempo relativamente breve. Existen edificios - ejemplo, la torre de la Av. Las Heras y Canning - donde en el reglamento me fue necesario ubicar las numerosísimas unidades funcionales en distintos blocks o grupos de unidades y asignarles a cada uno de ellos gastos particulares, sin perjuicio de consignar los gastos generales, señalando las distintas proporciones; organizar asambleas propias de cada block y una asamblea general con competencia originaria y exclusiva para ciertos asuntos y para resolver los que pudieran llegarle por apelación de las asambleas de cada block; establecer las mayorías requeridas en las asambleas para resolver las distintas cuestiones, inclusive los casos y las mayorías para que proceda la apelación; fijar el destino y uso de los servicios, cosas y partes comunes del edificio, etc. La sabiduría de las previsiones de un reglamento influirá en la felicidad de los habitantes del edificio. En los considerandos del decreto reglamentario 18734/49 se dice: ". . . toda vez que de la previsión y el acierto con que los copropietarios regulen sus relaciones recíprocas, alejando el riesgo de eventuales conflictos, dependerá en apreciable medida el éxito del sistema .

b)Un fundamento estimativo, ponderable, es que los compradores adquieren su unidad funcional y como contraprestación abonan su precio, pero no tienen por qué beneficiarse con el gasto y esfuerzo, directo o mediante tercero, que haya realizado el vendedor en la redacción de un contrato que le es indiferente, salvo reserve el dominio de unidades, y que es vital para los adquirentes que integrarán el consorcio de copropietarios.

c)Desde la ley 17711 el boleto de compraventa ha adquirido una mayor relevancia jurídica y sus efectos equivalen, en ciertos aspectos, a la venta realizada mediante la escritura pública (art. 1185 bis). Ello robustece argumentos señalados por el escribano Arce Castro.

d)La norma (art. 1415 del Cód. Civil) mienta la conducta del vendedor - que debe realizar a su costo los actos atinentes a la "entrega" de la cosa -. Pero la referencia normativa se agota con esta mención, no indicando cuáles son los actos que debe realizar.

El fallo recordado entiende que la realización del reglamento se encuentra entre ellos. No nos parece que deba incluirse la obligación de realizar un acto, que ha surgido a la vida jurídica con posterioridad al Código, y cuando a fortiori su destino es reglar la conducta de los copropietarios y sus futuros sucesores.

Las normas legales específicas citadas (art. 9º, ley 13512, y art. 1º, decreto reglamentario) imputan esa obligación al consorcio de copropietarios. Ellas mientan la conducta de los copropietarios en su interferencia jurídica.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

e) La misma fundamentación que lleva a considerar que el reglamento está comprendido en el artículo 1415 citado, permite pensar que forma parte del "instrumento de la venta", que debe pagar el comprador, conforme al artículo 1424 in fine del Código Civil.

f) Dos escollos encuentra Arce Castro en el desarrollo de su fundamentación:

1º) La exigencia legal de realizar el reglamento como acto previo o simultáneo a las ventas.

2º) El hecho consumado anterior a las ventas. Es decir, el reglamento ya realizado por el propietario cuando ocurren las ventas. Lo explica acudiendo a la figura de la gestión de negocios; el vendedor actúa como gestor de los compradores.

Ambos escollos son soslayables.

1º) El reglamento lo realiza el vendedor como acto primero en el tiempo físico, pero debe tenerse en cuenta el tiempo existencial que presenta un panorama totalmente distinto; tiempo existencial o tiempo espiritual que se basa sobre el concepto de "totalidad sucesiva". El tiempo jurídico es tiempo existencial, no tiempo cósmico. En el tiempo existencial lo acaecido en el pasado no es irrevocable, porque va adquiriendo su sentido en el desarrollo de lo que se considera en el acaecer ulterior.

Si no nos limitamos al esquema de la temporalidad física, con su irrevocabilidad de los sucesos pasados y con la no coexistencia de lo sucesivo, el panorama se aclara y se advierte fácilmente cómo la conducta del propietario va tomando sentido al vender los departamentos. Ambos actos constituyen una totalidad sucesiva. (Sobre tiempo existencial puede consultarse el egregio jurfilósofo argentino Carlos Cossio, *El derecho en el derecho judicial*, pág. 62, ed. 1959.) Federico D. Quinteros, en una de sus obras con que este insigne civilista enriquece la literatura jurídica argentina *Estudios de derecho civil*, valora los efectos del tiempo existencial en el tema que analiza. En el capítulo "El sentido inequívoco de una conducta y el tiempo existencial" (págs. 86 y sigts.) nos ofrece el ejemplo de cómo un mismo acto - inscripción de la declaratoria de herederos, de quien recibió mortis causa el inmueble comprometido en venta -, en el tiempo cósmico, recibe el sentido aparente de comienzo de ejecución del boleto, "pues sin la inscripción de la declaratoria a su favor, no podría transmitirse el dominio"; y en la temporalidad existencial se arriba a una conclusión que puede ser distinta, según el sentido que los actos posteriores le acuerden a la inscripción.

El reglamento carece de objeto si el propietario conserva el dominio sobre la totalidad de las unidades funcionales, cobra sentido al venderlas y por ello parece sostenible que integra el contrato de compraventa aunque no se lo mencione expresamente en el boleto, norma individual que imputa a cada parte sus obligaciones; siendo las normas generales - art. 9º de la ley 13512 y art. 1º del decreto reglamentario 18734 - las que imputan esa obligación al consorcio de copropietarios, facultando al propietario a hacerlo, con criterio práctico.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El método exegético, que analiza el sentido de las palabras empleadas en las disposiciones legales, conduce a la misma conclusión.

2º) El reglamento de copropiedad y administración debe ubicarse en la figura jurídica del "contrato de adhesión". Los compradores adhieren al contrato, con todas las consecuencias y efectos que de ello se desprende. Me remito a lo expresado en la resolución del Consejo Directivo, sobre la base de un dictamen del suscripto, publicada en la Revista del Notariado, N° 702, noviembre y diciembre de 1968, pág. 1533.

La sentencia de la Sala y la opinión que hace soportar a los vendedores con el gasto del reglamento de copropiedad y administración disponen del único asidero jurídico: artículo 1415, Código Civil; pero parecen más valiosos los invocables a favor de la tesis contraria al fallo citado y que ésta acuerda una solución más razonablemente equitativa y acorde con la praxis del negocio jurídico de la venta de departamentos.