

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

***PRIMERA VENTA POR EL RÉGIMEN DE LA LEY 13512***

**¿QUIÉN DEBE SOPORTAR LOS GASTOS Y HONORARIOS QUE DEMANDA LA REDACCIÓN E INSCRIPCIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, OTORGADO UNILATERALMENTE POR EL TITULAR DEL DOMINIO?**

**JUAN EDUARDO ESTÉVEZ**

En el mes de mayo de 1967 la Sala D de la Cámara Nacional de

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

Apelaciones en lo Civil se pronunció sobre el particular estableciendo que el vendedor debía soportar los gastos que había demandado la inscripción del reglamento, cuando se había prometido en el boleto de venta la entrega de un departamento adquirido por el régimen de la ley 13512.

Tal pronunciamiento se fundó en que: a) el régimen normativo vigente autoriza al titular de dominio a redactar e inscribir el reglamento unilateralmente; b) tal inscripción origina la propiedad horizontal; y c) son a cargo del enajenante los gastos de entrega de la cosa (art. 1415, Cód. Civil).

La decisión jurisprudencial fue objeto de análisis y ponderadas críticas por parte de distinguidos colegas, entre otros Arce Castro y Aquiles Yorio (Revista del Notariado, N° 695).

Incursionar en el análisis de las normas legales y ponderarlas nos ha de permitir emitir la opinión que más se ajuste a la realidad jurídica.

Las normas legales vigentes establecen que la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración puede ser otorgada por el consorcio de propietarios o por persona física o jurídica, titular del dominio, que pretenda incorporar el inmueble al régimen de la ley 13512. Esas mismas normas establecen, de manera clara y terminante, que tal inscripción origina lo que se ha dado en llamar, con justo acierto, "el estado de propiedad horizontal", estado que no importa por sí solo la división ni la adquisición del dominio de las unidades funcionales, sino que, solamente, abre la posibilidad jurídica de adquirir el dominio de dichas unidades funcionales individualmente consideradas. Y es esa adquisición la que importa la adhesión al régimen y, consecuentemente, la integración del "consorcio de copropietarios". Por supuesto, la adquisición supone el cumplimiento de todos los recaudos legales que la rigen: tradición (arts. 577, 3265 y 2524, inc. 4°), título suficiente (arts. 2602 y 2609), escritura pública (art. 1184, inc. 1°) e inscripción en el registro inmobiliario (art. 2505).

Operado el nacimiento del "estado de propiedad horizontal", el reglamento, como acto jurídico, no se agota, sino, por el contrario, adquiere vigencia rigiendo para el futuro; ha de reglar en forma perenne los derechos y obligaciones de aquellos que se adhieran al régimen y formen el consorcio de copropietarios.

Lo expuesto nos permite un punto de partida. Lo dicho nos permite inferir que la inscripción del reglamento de copropiedad y administración produce dos efectos: uno, inmediato, origina el "estado de propiedad horizontal" que posibilita la enajenación individual de las unidades funcionales, el otro, mediato, latente y de vigencia futura, vivirá recién cuando, por la adhesión al régimen por parte de los adquirentes de las unidades funcionales, se constituya el consorcio de copropietarios y, por ende, sea necesaria la regulación de obligaciones y derechos.

Este efecto mediato es inmodificable en el acto de la adquisición, pues el adquirente sólo goza de la libertad jurídica de adherirse o no, pues no tiene la posibilidad de introducir modificaciones. Es un efecto integrativo

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

de esa propiedad especial que es la horizontal, y sus normas han sido dadas por quien ha otorgado e inscripto el reglamento.

La realidad aludida ocurre aun en los casos en que ambos actos jurídicos diferentes sean simultáneos, acto de nacimiento y acto de adquisición y adhesión, pues el segundo supone necesariamente el primero, caso contrario no habrá propiedad horizontal, sino condominio en los alcances de la ley civil.

La premisa básica está establecida, la opinión es ya posible. La venta de un departamento o unidad funcional por el régimen de la ley 13512 importa obligaciones distintas a cargo de cada una de las partes intervinientes, que sintéticamente pueden exponerse así: Para el vendedor o transmitente la transmisión del dominio, para el comprador o adquirente el pago del precio pactado. Analizando tales obligaciones, hemos de ver cuáles son los supuestos que debe cumplimentar cada parte.

#### **CASO DEL TRASMITENTE**

a) Existencia física de la cosa vendida; b) posibilidad jurídica de enajenarla; c) satisfacción de los gastos de entrega de la cosa.

a) La primera condición se agota en la realidad física de la cosa en condiciones de ser usada y gozada conforme a su destino, es decir, construcción terminada o autorizada su habilitación por autoridad competente.

b) Posibilidad jurídica de que el dominio pueda ser transmitido. Importa necesariamente la inscripción del reglamento, sea que ya se hubiera realizado, sea que se inscriba simultáneamente, pero siempre habrá prioridad en la inscripción. c) Satisfacción de los gastos de entrega de la cosa.

#### **CASO DEL ADQUIRENTE**

Su obligación se agota en la satisfacción del precio en las condiciones pactadas, más el pago del instrumento de venta y los costos de recibo de la cosa comprada (art. 1424, Cód. Civil).

Tales son las obligaciones recíprocas de las partes; por supuesto, además de aquellas otras que permiten perfeccionar la adquisición del dominio. Importa, en consecuencia, para cada una de ellas la satisfacción de los costos que tales obligaciones demanden. De ahí que el vendedor deba satisfacer todos aquellos que posibiliten la transmisión del dominio y el comprador los que demande la adquisición del mismo. De lo comentado anteriormente surge que la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración es un costo de transmisión inherente a la propiedad horizontal, pues no existe ésta sin reglamento inscripto, y por supuesto, en defecto de la inscripción no hay posibilidad de transmitir el dominio de una propiedad horizontal sino un condominio, con lo que se configuraría la imposibilidad de cumplir, por parte del vendedor, la obligación pactada: venta de unidad funcional o

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

departamento por el régimen de la ley 13512.

A cargo del adquirente serán aquellos que irrogue el recibo de la cosa entregada.

A modo de conclusión opino que, en defecto de estipulación pactada, el costo que demanda la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración es a cargo exclusivo de quien lo otorga, es decir el vendedor.