

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONSORCIO DE COPROPIETARIOS Y REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN(*) (502)

OMAR E. GRIFFI

NORMAS IMPLICADAS

Ley 13512: arts. 7º, 8º, 9º, 12, 14, 15, 16 y 17. Decreto reglamentario N° 18734/49: arts. 1º, 2º, 3º, 5º, 6 - º, 21, 24, 25, 26 y 28. Código Civil: arts. 33, 2ª parte, 46 y 1415. Art. 1º, inc. c) del decreto reglamentario 9032/63. Art. 7º, decreto 10712/54. Art. 18, decreto 4970/59 (derogado por ley 14440). Ley 17417: arts. 32, última parte, 33 y 35. Ley 17801: art. 12. Resoluciones técnico - registrales: 1/67; 14/67. Orden de servicio: 6/69. Resolución de Obras Sanitarias de la Nación 46696 del 5/1/72. Anteproyecto de prehorizontalidad: arts. 39, inc. d) y 26.

CONSORCIO DE PROPIETARIOS

La palabra "consorcio" significa asociación, del latín consortium.

Dispone el art. 99 de la ley 13512, imperativamente, la constitución de un consorcio de propietarios con el acuerdo y redacción de un reglamento de copropiedad y administración, cuyo contenido esencial también determina (conf. art. 39 del decreto reglamentario).

Ninguno de los ordenamientos vigentes determina la naturaleza jurídica del consorcio. No es el representante de los propietarios - que debe serlo uno de ellos o un extraño - a diferencia de la ley francesa que resuelve lo contrario. Las leyes italiana, brasileña, chilena y uruguaya prevén un sistema menos rígido, optando por reglamentar situaciones concretas.

Esas diferentes modalidades no han excluido una viva controversia sobre la personalidad jurídica de la colectividad, que se origina por la coexistencia de los distintos propietarios titulares del inmueble respectivo.

Así, la más reciente doctrina italiana ha considerado que son entes de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mera gestión (confirmada por la jurisprudencia). (Sigue esta teoría Visco, no así Branca y Messineo.)

La doctrina francesa en su casi unanimidad se pronuncia a favor de la existencia de esa personalidad. También la legislación de ese país (art. 14, ley 65 - 6557) sigue esa tesis.

La dificultad estriba en juzgar como única disyuntiva: personalidad jurídica plena o negación de tal personalidad (Lafaille, por ello, los llamaba "sujetos jurídicos"; Spota, siguiendo a la doctrina alemana - Enneccerus y Nipperdey -, la designa como "personalidad jurídica colectiva").

Entendemos aplicables los principios de la teoría de la realidad (cuyo principal expositor fue Gierke), desde que no constituye un block, sino que este tipo de personas sólo gozan de los derechos que el legislador quiera reconocerles. En ese sentido, la reforma civil ha encasillado su texto en esa tesis (arts. 33, 2ª parte y 46, Cód. Civil) adaptándose al espíritu y contenido social de nuestra época.

Oportuna rectificación metodológica cuando se trata de operar, al decir de Serick, con el "fantasmal concepto de la persona jurídica".

La existencia de personalidad jurídica y autonomía patrimonial (limitada) del consorcio no implica ni impide que su responsabilidad, respecto de las obligaciones por él concertadas, quede constreñida al patrimonio de ese ente. Por el contrario, los propietarios individuales seguirán respondiendo de tales obligaciones pese a la declaración de concurso civil de ese sujeto.

La eterna antinomia entre los postulados de la seguridad jurídica y de la adaptación a la vida queda así puesta en plano más real, en el que se plantea una y otra vez la tarea concreta de poner coto a las exageraciones, es decir, reducirlas a las necesidades objetivas, dentro de las cuales es posible una garantía efectiva (Josep Esser, Principio y norma en la elaboración jurisprudencial del derecho privado).

Hoy no se discute, pues, que "el consorcio de copropietarios es sujeto de derechos independiente de sus integrantes". Tanto la ley como la doctrina y la jurisprudencia así lo han reconocido. (Ver plenario de la Cámara Nacional del Trabajo: "Nogueira de Seoane".)

Pero ¿cuáles son los alcances de ese reconocimiento? Es una personalidad:

- restringida;
- limitada a posibilitar la realización de su objeto;
- dentro de lo fijado por la ley;
- con voluntad;
- con un fin jurídico colectivo;
- con manejo de fondos (aportes ordinarios y extraordinarios por cargas comunes y con destino especial o no);
- con aptitud patrimonial (disponibilidad excepcional de partes privativas acordando la reconstrucción - arts. 12 y 16, ley 13512 -).

Julliot la designa como "la petite personnalité", y según Thibierge, no es necesario que se le atribuya expresamente personalidad, sino que no se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

le haya denegado formalmente la misma.

Hay prevalencia de las prerrogativas resultantes de los derechos individuales de los condueños, sobre las restrictivas emergentes de la participación comunitaria, pues constituye ésta una necesidad inherente e ineludible del régimen, destinada en esencia a posibilitar el ejercicio de los derechos privativos.

En cuanto al derecho de condominio, concede prerrogativas de disposición, pero supeditadas a lo que ocurra con el dominio de las partes exclusivas no hay posibilidad de comportamiento autónomo (art. 39 ley 13512). En el uso de los bienes comunes se impone que se haga conforme al destino de los mismos, sin perjudicar o restringir el derecho legítimo de los demás (art. 3º ley citada). En general, podemos decir que todo copropietario tiene derechos e intereses no delegados en el ente colectivo y que para originar convención o decisión obligatoria exigen consentimiento unánime.

Puede existir un edificio afectado al sistema sin pluralidad de titulares, es decir, que no cuente con un consorcio, si bien éste es de la naturaleza, no de la esencia del mismo. El consorcio, para existir como tal, requiere la existencia de pluralidad de copropietarios.

Actos del consorcio como ente colectivo. Se exteriorizan mediante deliberación y resolución mayoritaria, sin alterar los derechos individuales, ni derogar principios y disposiciones emergentes de la ley común.

Requieren unanimidad las normas que afectan la existencia y extensión misma de los derechos reales y personales de los propietarios sobre las partes privativas. Requieren los dos tercios de votos o una mayoría superior, según lo establezca el reglamento de copropiedad. Ejemplos: Casos de unanimidad:

- a) hipoteca del terreno (art. 14, ley 13512);
- b) elevación de nuevos pisos (art. 7º, ley 13512);
- c) realización de construcciones (art. 7º, ley cit.);
- d) obras nuevas que afecten el inmueble común (art. 7º, ley 13512);
- e) modificación del carácter de los bienes exclusivos o comunes de las distintas partes del inmueble;
- f) reforma de las bases estatutarias de contribución a expensas comunes;
- g) cambio del destino asignado a las unidades;
- h) alteración de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes;
- i) alteración del carácter de los sótanos y azoteas;
- j) reconstrucción del inmueble destruido total o parcialmente en más de dos tercios de su valor;
- k) cambios en la decoración o forma externa del frente;
- l) supresión de servicios comunes (por prestación o uso dificultoso).

Mayoría:

- a) asuntos de interés común (art. 10, ley 13512);
- b) distinguibles del interés individual, porque el consorcio tiene facultades de decisión y disposición;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

c) excepciones que resulten del reglamento de copropiedad y que no afecten al orden público (Casación francesa: Caso del ascensor que podía ser usado para ascender, pero no para descender, 20/4/50. Contra: Cám. Nac. Civil, Sala C "Benítez c/Consortio" y Sala D, de la misma Cámara "Evans Williams c/Consortio", 7/7/64, por mayoría). El representante legal del ente es el administrador, para la ejecutividad de los actos. En el orden deliberativo, lo es la asamblea. Es facultativo crear como órgano del consorcio el "consejo de administración", cuyas facultades pueden inclusive absorber las del administrador, quien sería designado por el citado consejo. El inquilino moroso puede ser privado del derecho de voto, pero no puede vedársele la entrada a la asamblea. Todo ello, según las previsiones del reglamento de copropiedad y administración.

JURISPRUDENCIA

1) El consorcio está constituido por propietarios, no por titulares de promesas de venta (ED, 36 - 71, C. 1ª CC La Plata, 7/8/69).

2) La calidad de miembro se adquiere propter rem como consecuencia de una adquisición de un derecho real de cuya titularidad la condición de consorcista es inescindible (ED, t. 39, fallo N° 18.924 S. C. Bs. As.).

3) Tiene personalidad distinta de sus componentes (C. Trabajo, ED, 13 - 665, plenario, y reiterada y pacífica jurisprudencia).

Pero está subordinada al otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración (ED, t. 39, fallo N° 18.924, S. C. Bs. As. Contra: Cám. Com. LL, 141 - 621, 25182 - S).

La actuación no compromete a la comunidad si es individual de los consorcistas (ED, 27 - 441).

Es un ente colectivo con personalidad propia (ED, 5 - 230).

4) Tiene capacidad para realizar los actos que concuerden con su creación (ED, 16 - 321; 32 - 494); es sui generis como persona jurídica (ED, 9 - 138).

Es restringida con relación a las sociedades o asociaciones y se refiere al uso y la defensa de los intereses comunes frente a terceros y consorcistas (ED, 5 - 230).

No tiene personería jurídica, puede quedar comprendido dentro de la subrogación legal (LL, 84 - 311).

Funciona en miras a la administración y conservación del inmueble. Y sólo para esos actos:

Decisión mayoritaria.

a) cobrar gastos de administración;

b) expensas de reparación y conservación normales o de urgencia;

c) seguros;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

d) innovaciones y mejoras que excedan lo conservatorio;
e) adoptar resolución de interés común;
f) en caso de ruina o destrucción total o parcial, reconstrucción o demolición (ED, t. 39, fallo N° 18.924);
g) Puede promover juicio en interés de la conservación y funcionamiento del propio consorcio (ED, 6 - 110). Por cobro de utilización de muro medianero (ED, 36 - 14). No pueden hacerlo en lugar del administrador, salvo que sean demandados los consorcistas individualmente (ED, 1 - 211). La demanda debe notificarse al representante legal del mismo o a cada uno de sus integrantes (LL, 100 - 787, 5957 - S). No pueden diligenciarse en portería (ED, 32 - 504). Pueden reclamar reparación por daños y perjuicios originados en muro medianero, aunque las partes afectadas sean exclusivas (ED, 39 - 18.938).
Puede proponer como testigos a unos de sus miembros (ED, 8 - 534).
Puede exigir al vendedor cláusulas individuales de cada boleto, si son de interés común del consorcio, pues constituyen estipulación a favor de tercero (JA, 1961 - III - 529).
Se subroga en los derechos y privilegios del consorcista concursado que no pagó la construcción de una obra (LL, 84 - 311).
No puede reclamar afirmados anteriores (ED, 11 - 414).

5) Lo representan el administrador y la asamblea (ED, 5 - 230; 39, fallo N° 18.939).

No relaciona con la otra parte a cada copropietario individual (ED, 27 - 438).

Debe transcribirse acta de asamblea que autoriza a otorgar poder (LL, 104 - 770; 7419 - S).

La Comisión Administradora no puede firmar pagarés por el consorcio (ED, 16 - 333).

El mandato individual de cada consorcista no confiere mandato del consorcio (ED, 20 - 105).

Sin embargo uno solo de los integrantes del consorcio puede accionar por cobro de medianería (ED, 38 - 127, Sala E).

Gestor de cosas comunes, art. 2709 Cód. Civil (ED, 22 - 726).

6) Los libros no equivalen a los libros de comercio (ED, 8 - 535).

El acta de asamblea aunque no esté protocolizada hace plena fe si está firmada por el administrador (ED, 39, fallo N° 18.937).

7) Tiene patrimonio propio (ED, 5 - 230).

Es único titular propter rem del crédito de expensas comunes (ED, 5 - 230)

Los consorcistas tienen posesión y dominio de las partes propias y comunes (ED, 32 - 551).

8) No es responsable de las cosas depositadas en la baulera, salvo que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el reglamento interno así lo estipule (ED, 39, fallo No 18.931).

Sólo debe pagar el precio de la mercadería entregada (petróleo) (LL, 131 - 1066; 17487 - S).

Pesan sobre el consorcio las obligaciones que asuma el administrador (ED, 39, fallo N° 18924).

9) Tiene su domicilio real en el edificio donde está constituido (ED, 28 - 526) .

10) La intervención judicial del consorcio exige: (ED, 8 - 538; 22 - 41).

- a) Verosimilitud del derecho invocado;
- b) peligro en la demora;
- c) adecuada contracautela.

Cabe la instancia judicial una vez agotada la vía societaria o consorcial y sólo en ciertos supuestos (LL, 120 - 900; 12475 - S; ED, 27 - 428).

El gobierno del consorcio debe hacerse por medio de sus órganos naturales y sólo excepcionalmente por el juez (ED, 26 - 93).

Las profundas desinteligencias entre diferentes grupos de consorcistas entre sí y con el administrador (ED, 20 - 364, N° 24), justifican la intervención.

La mayoría del consorcio en asamblea puede resolver su oposición a la intervención y para decretarla debe oírse al administrador y consorcistas contrarios so pena de violación del derecho de defensa (ED, 22 - 41) .

Una vez designado el interventor debe llamarse a asamblea (art. 10, 13012), (LL, 120 - 900 - 12).

Los honorarios son a cargo del consorcio, contribuyendo los consorcistas con su parte (LL, 120 - 900; 12475 - S).

La designación de administrador de oficio procede cuando pelagra la propia vida o subsistencia del consorcio y la convivencia dentro del inmueble (LL, 114 - 45).

Aun contra la voluntad de la mayoría, los jueces pueden convocar a asamblea a efectos de conocer en el diferendo existente entre el administrador y los consorcistas (LL, 79 - 429, Mar del Plata).

Si están los consorcistas divididos en grupos irreductibles cabe la designación de administrador judicial, si no pueden obtener la mayoría necesaria para nombrar administrador, hasta que los consorcistas acuerden la designación del nuevo (ED, 32 - 494).

El nombramiento se hace bajo la responsabilidad de los consorcistas y para la deliberación de impostergables problemas cuya propia naturaleza lo exige (LL, 99 - 631).

No cabe designar administrador judicial si la mayoría de los copropietarios votan en favor de la continuación de la comisión provisoria de la administración del inmueble y la ejerce sin inconvenientes (LL, 104 - 762; 7323 - S).

No implica la remoción del administrador la designación de una comisión fiscalizadora para controlar la documentación (CNCiv. Sala F, c. 72145).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El administrador designado por el juzgado no puede ser removido privadamente por los consorcistas (ED, 22 - 763).

Deben presentar al administrador judicial del consorcio los libros y documentos de la entidad intervenida (ED, 27 - 419).

Cabe la posibilidad de que el consorcio sea declarado en concurso civil (Cám. 1ª Civil y Com. de Mar del Plata. "Consortio Ed. 9 de julio", fallo N° 1842, DJA N° 3501, 6/3/70).

CONSORCIO DE HECHO

Es la asociación de copropietarios de un inmueble a dividirse en propiedad horizontal que no tenga contrato o reglamento de copropiedad, otorgado e inscripto.

Son sus integrantes los adquirentes con posesión, pues desde ese momento resultan responsables del pago de las expensas comunes.

Según el art. 1º del decreto reglamentario de la ley 13512, el reglamento de copropiedad y administración podría ser inscripto al comenzar la obra. Pero al decir la ley: "podrá", es facultativa su inscripción y, por tanto, no se utiliza tal sistema.

JURISPRUDENCIA

En tanto se pruebe la existencia de una comunidad de intereses y la gestión promiscua, puede excepcionalmente al grupo de copropietarios que funcione orgánica y unitariamente antes de la formalización del reglamento, asignársele carácter de sujeto de derecho (S. C. Bs. As., ED, t. 39, fallo N° 18.924).

Sólo responderá por las cargas comunes, pero no de las cargas por construcción del edificio (íd., íd.).

Si están en posesión los adquirentes sin escritura, forman idealmente parte del "consorcio de propietarios", también idealmente constituido al darse al inmueble el status de propiedad horizontal y pueden ejercitar contra el administrador las acciones emergentes de su actuación, entre ellas la remoción, invocando no sólo las reglas del mandato civil, sino las estipulaciones del reglamento de copropiedad y administración, salvo estipulación en contrario (LL, 79 - 429). Contra: resolviendo que "no está legalmente incorporado al consorcio" (ED, 16 - 346).

A favor tesis: incorporado al consorcio (ED, 6 - 986; LL, 83 - 125), pero como comunidad de intereses, por aplicación analógica de la ley 13512 (LL, 83 - 125).

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Definición: Conjunto ordenado de preceptos que rigen la propiedad de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal. Estatuto del consorcio.

El art. 9º de la ley 13512 impone "acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración". Es facultativo en Chile, Uruguay, España;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en Italia, cuando supera el número de diez copropietarios. Siguen a la ley argentina: Francia, Bolivia, Colombia, México, Panamá, entre otras.

En los considerandos del decreto reglamentario de la ley de propiedad horizontal se dice: "Toda vez que la previsión o el acierto con que los copropietarios regulen sus relaciones recíprocas, alejando el riesgo de eventuales conflictos, dependerá en apreciable medida el éxito del sistema".

La doctrina le asigna importancia capital por cuanto todo el porvenir de la institución depende de la adopción de reglamentos de copropiedad juiciosos y muy completos (Julliot).

Debe observarse que en el sistema de propiedad horizontal los propietarios advienen en forma sucesiva y no simultánea, en la mayoría de los casos.

Puede incluirse por ello en el primer boleto o redactarse por separado, aunque constituya un todo inseparable.

Se requiere la unanimidad para la redacción y aprobación del reglamento de copropiedad y administración, al igual que el caso del condominio normal (arts. 2699 y 2703 del Cód. Civil). Si no, cabe recabar la decisión judicial.

Coincide toda la doctrina sobre la naturaleza jurídica del reglamento, considerándolo como un caso del llamado contrato "normativo" (Messineo); "estatuto convencional del condominio" (Visco); que integra la ley; "convención" según Peretti - Griva; "como el estatuto de esta particular forma de copropiedad, que es la casa dividida por pisos" (Butera); "carta fundamental" (Bouvet y Cabanac); "estatuto del consorcio" (nuestro ilustre escribano Negri) "supletorio de la ley y del decreto reglamentario"; "verdadero convenio al que los copropietarios deben someterse como a la ley misma en los términos y con el alcance del art. 1197 del Cód. Civil, salvo que desvirtúe disposiciones de orden público de la ley 13512" (agrega Negri).

Según una parte de la doctrina ("Reflexiones en torno a la ley de propiedad horizontal", Manuel Adrogué y Horacio J. Romanelli, J. A., Doctrina, 1969, págs. 382 y ss.) no lo considera un contrato por su carácter plurisubjetivo. No es necesaria la enajenación, sino simplemente la afectación, en la praxis del negocio jurídico. Es un "estatuto de derecho real" agregan estos autores. No puede ser rescindido, pues se extinguiría el sistema.

El reglamento de copropiedad y administración integra el título de dominio y nace del consentimiento de los integrantes, pues aun dictado por el vendedor los copropietarios deben aceptarlo al firmar la escritura traslativa del dominio.

Los diversos modos de adjudicación del dominio son: compraventa, permuta, testamento, partición o división de condominio, donación, etc.

Dada la diversa forma en que puede constituirse el régimen y la pluriintervención de los adquirentes, se recomienda un reglamento tipo. Tal sistema tiene su pro y sus contras. El pro lo constituye la seguridad de tener a la mano un reglamento orgánico y bien estudiado; las contras

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que el reglamento debe adaptarse a cada edificio, y la rigidez de un reglamento atentaría contra la multiforme presentación de los edificios. Nos inclinamos, pues, por fijar ciertas cláusulas fijas para todo reglamento, pero dotado de la necesaria elasticidad como para hacerlo adaptable a las necesidades de cada edificio.

El reglamento es un verdadero contrato de adhesión, según unánime doctrina. Es decir, que exige un concurso unánime de voluntades. Legislado por el Código Civil italiano (arts. 1341 y 1342), el contrato de adhesión hoy se justifica ante la realidad económica que exige una rápida conclusión de los negocios.

El reglamento de copropiedad vincula no sólo a los que lo han aprobado, sino a los sucesores en la titularidad de los derechos, aun a título particular.

No puede contravenir la reforma del estatuto, prohibiciones legales y no puede anular los derechos subjetivos ya adquiridos (Visco).

Es ineludible que se otorgue por escritura pública y que la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Nuestra ley no trae una norma como la ley chilena, uruguaya o la francesa, sobre que la inscripción del reglamento de copropiedad y administración confiera fuerza obligatoria suficiente contra los terceros y adquirentes por cualquier título. No obstante, no han habido discrepancias jurisprudenciales o doctrinarias sobre el efecto que contra terceros tiene la inscripción en el Registro de la Propiedad (conf. "Acerca de las formalidades constitutivas del dominio horizontal", Hernán Racciatti, J. A., Doctrina, 1969, págs. 66 y ss.).

Cuando el edificio está compuesto de gran número de unidades, se ha ideado un sistema de asambleas parciales por blocks, las que luego envían su representante a la asamblea general, haciendo el sistema más ágil.

La justicia no está habilitada para reformar o modificar el reglamento de copropiedad por su carácter esencialmente contractual; la norma debe ser dictada y aprobada por la asamblea. Por tanto, el órgano judicial sólo puede invalidar las normas, salvo el caso excepcional de que no se llegue a un acuerdo para dictar el reglamento in integrum, donde entonces la justicia sustituye esa voluntad contractual redactando el reglamento.

Sobre el contenido obligatorio del reglamento, el art. 3° del decreto reglamentario determina:

- a) Partes de propiedad exclusiva;
- b) determinación del valor de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al conjunto;
- c) partes de propiedad común;
- d) uso de las cosas y servicios comunes;
- e) destino de las diferentes partes del edificio;
- f) cargas comunes y contribución a las mismas;
- g) designación de administrador:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- 1) retribución;
- 2) formas de remoción;
- 3) facultades;
- 4) obligaciones;

h) forma y tiempo de convocatoria a asamblea:

- 1) ordinarias o extraordinarias;
- 2) persona que las presidirá;
- 3) reglas para deliberar;
- 4) quórum;
- 5) mayorías necesarias:
 - a) para modificar el reglamento;
 - b) para otras resoluciones;
- 6) cómputo de los votos;
- 7) representación;

i) persona que ha de certificar copias de las actas de asambleas;

j) constitución de domicilio de los propietarios que no hayan de habitar el inmueble.

Doctrinariamente se ha dicho que el reglamento debe contener:

a) normas sobre uso de cosas o servicios comunes y su pago:

- 1) uso por turno: tenderos;
- 2) por horas;
- 3) distribución de las expensas;
- 4) gastos que hagan al decoro del edificio;
- 5) administración;

b) normas que imponiendo limitaciones no hallan su fundamento en el uso y goce de los servicios comunes, sino en la voluntad de los propietarios para asegurarse particulares ventajas. Tal el caso de que el reglamento previera que la locación de unidades deba ser autorizada previamente por la asamblea;

c) ventajas particulares que constituyan cargas para las cosas comunes o sobre otras de propiedad exclusiva.

Fijación de porcentuales:

"Que siendo el valor asignado a cada piso o departamento, el que determina en principio la proporción que corresponde a los consorcistas en los derechos y obligaciones comunes, es menester asegurar que dicha proporción no ha de ser alterada por las valuaciones que, a los efectos del pago del impuesto territorial, se realicen separadamente sobre cada unidad" (considerandos del decreto reglamentario de la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

13512).

"Los copropietarios pueden fijar de común acuerdo el valor porcentual de cada unidad o aceptar el que se fije a los fines del impuesto, pero una vez aceptado no puede ser modificado sin alterar el derecho de dominio de cada propietario no sólo sobre la propiedad exclusiva de su unidad, sino sobre los bienes comunes del consorcio" (ED, t. 39, fallo N° 18.923).

Normas diversas:

a) Imposición de un administrador por el propietario - vendedor y por el plazo determinado (nunca más de 10 años) y remuneración fija o porcentual;

b) exclusión de los copropietarios del derecho de voto en las asambleas o limitando el voto sólo a los no morosos;

c) creación del consejo de administración;

d) facultad de dictar un reglamento interno;

e) normas potestativas del propietario - vendedor. Le son prohibidas:

- 1) irrevocabilidad del mandato del administrador (art. 7º, del decreto 10712);
- 2) renuncia a derechos sobre las cosas comunes;
- 3) indivisión de las cosas comunes: su violación;
- 4) régimen de asambleas, convocatoria y mayorías;
- 5) nombramiento de administrador y revocatoria de su mandato;
- 6) intervención en juicios de determinado apoderado.

Aspectos registrales:

La inscripción registral es solo declarativa; lo que determina la extinción del derecho real antecedente y la adquisición de una pluralidad de derechos reales autónomos es la voluntad exteriorizada en escritura pública de afectar la cosa al régimen y estar en posesión, firmando el reglamento de copropiedad y administración.

a) El reglamento de copropiedad y administración debe necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad. Llevará la submatrícula cero (art. 32, última parte, ley 17417);

b) deberá hacerse mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen (arts. 33, ley 17417 y 12, ley 17801);

c) al dividirse el inmueble, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada (arts. 35, ley 17417; 12, ley 17801);

d) debe constar en el reglamento de copropiedad y administración la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adjudicación de dominio exclusivo de unidades funcionales del edificio (disposición técnico - registral 1/67);

e) si se fija destino de uso particular o exclusiva o de una unidad complementaria a favor de una o más unidades singulares, la misma debe ser incluida en la nómina de bienes o cosas comunes del reglamento de copropiedad y administración (conf. art. 2º, ley 13512 y 3º del decreto reglamentario de la ley citada; disposición técnico - registral 1/67).

f) en la minuta de inscripción de modificaciones al reglamento de copropiedad y administración debe hacerse constar el otorgamiento de escritura pública con la voluntad unánime de los copropietarios si se refiere a los aspectos dominicales, sin que sea suficiente la transcripción protocolar notarial del acta de asamblea (declaración de la IV Reunión de Directores de Registros de la Propiedad, incorporada como art. 4º a la disposición técnico - registral 14/67 [11/1/68]);

g) formularios de certificación de actos relativos al reglamento de copropiedad y administración (orden de servicio N° 6/69 del 8/8/69).

Modificación:

"La modificación judicial del reglamento de copropiedad y administración, no supliendo la voluntad contractual, sino adecuándola al standard legal adecuado cuando las reglas lo violan", es el fundamento de la intervención judicial en este aspecto del tema (Racciatti, "En torno a la modificación del reglamento de copropiedad horizontal", J. A., Doctrina, 1969, págs. 5 y ss.).

El art. 7º del decreto 10712/54, reproducido por el art. 18 del decreto 4970/59, disponía: "el reglamento de copropiedad y administración redactado e inscripto por el titular del dominio de la propiedad a dividir horizontalmente, podrá ser modificado en cualquier momento por el consorcio de propietarios en las condiciones previstas por el art. 9º de la ley 13512, cualquiera fuere el plazo estipulado y aunque se hubiere establecido la cláusula de irrevocabilidad". Dicho decreto quedó sin vigencia por haber caducado la prórroga de la ley de agio y especulación.

Oficios:

Cuando se libren oficios a la Administración de Obras Sanitarias de la Nación solicitando la deuda por inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, deberá hacerse constar los datos de inscripción de dominio y de inscripción del reglamento de copropiedad y administración (res. 46696 del 5/1/72).

Prehorizontalidad:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1) Art. 1º, decreto reglamentario: Podrá ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley 13512 un edificio... a construir... y que acredite ser titular del dominio . . .".

2) Decreto 9032/63 ratificado por ley 16478: art. 1º, inc. c), presentar proyecto de reglamento de copropiedad y administración con la declaración de voluntad a inscribir en el Registro de la Propiedad.
90 días para reestructuración del Registro de la Propiedad.

3) Anteproyecto: el art. 3º, inc. d), determina que al acta de afectación debe añadirse "un proyecto de reglamento de copropiedad y administración".

Art. 26: "Mientras no se constituya definitivamente el consorcio se aplicarán en cuanto sean compatibles las disposiciones del proyecto de reglamento de copropiedad y administración, previsto en el art. 3º, inc. d)".

JURISPRUDENCIA

1) Forma parte del título de dominio y es ley a la que los copropietarios deben ajustarse como a la ley misma (ED, 15 - 514).
Idénticamente, si es adhesión al antes redactado (LL, 140 - 766; 24687 - S).

Es fundamental el acatamiento como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre copropietarios al buen funcionamiento del régimen comunitario (ED, 36 - 689).

Adhesión total e incondicionada al mismo, al suscribirlo (ED, 2 - 216).

No pueden esgrimirse las reservas del boleto (ED, 2 - 216).

Tiene naturaleza contractual (ED, 39 - 19817).

Debe estar inscripto en el Registro de la Propiedad para ser obligatorio (EI), 16 - 332; 16 - 355).

No puede ser derogado por pactos entre vendedor y comprador de una unidad (LL, 122 - 136 - r7 - S).

Es obligatorio para el locatario (ED, 11 - 401).

No se prescribe al año la acción que persigue el cumplimiento de cláusulas del reglamento (ED, 8 - 562).

2) Puede redactarlo toda persona física o ideal que se disponga a dividir (LL, 88 - 182).

Debe respetar los principios fundamentales de la ley (ED. 38, fallo N° 18.649).

Vale igual si ha sido redactado por el propietario - vendedor (ED, 11 - 371).

Si el vendedor se reserva el dominio de algunas unidades, sólo puede

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imponer las reglas de convivencia, quedando sometido en lo demás a la voluntad del consorcio (ED, 39, fallo N° 18.919).

3) Abusa si introduce cláusulas del boleto (ED, 11 - 371).

Si se asegura la intangibilidad del reglamento por medio de un sistema de votación que asegure el predominio de su voluntad (ED, 11 - 371).

Pueden ser revisadas las cláusulas lesivas o invalidar los derechos individuales (luz y cartel del negocio reservado para el propietario - vendedor). (ED, 38 - 136).

4) Puede ser modificado por la mayoría, sin limitaciones, aunque sea redactado por el propietario - vendedor. (ED, 11 - 371; íd. LL, 91 - 228).

Aunque se hubiese establecido la cláusula de irrevocabilidad (LL, 100 - 12) .

Es transitorio si ha sido dictado por el propietario - vendedor (LL, 94 - 234).

Por la vía judicial, no infringiendo el quórum del reglamento (ED, 39, fallo N° 19.094).

Si se estableció mayoría, no puede luego aplicarse unanimidad (ED, 39, fallo N° 18.919).

Es abuso del derecho reservarse una serie de ventajas en detrimento de los consorcistas cuando se coloca en situación de privilegio. (ED, 39, fallo N° 18.919).

Puede ser revisado por la asamblea, si su redacción lo permite, o en su defecto, por la justicia (ED, 36 - 136).

No puede locar el departamento destinado a portería el vendedor, sin previa consulta, ni modificar el reglamento en ese sentido, si el proyecto lo destinaba a ser propiedad común (LL, 94 - 427).

5) Es ineludible escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad (ED, 19 - 126).

El reglamento debe ser aprobado por unanimidad (ED, 5 - 250).

Dos tercios para modificarlo, si no, debe recurrirse a la justicia para otorgarlo si no hay unanimidad (ED, 11 - 371).

Debe adoptarse al constituirse el mismo y no antes de que sus componentes puedan imponer su voluntad soberana (LL, 91 - 228; 94 - 234).

La justicia puede ser asesorada por peritos para la redacción del reglamento, los que habrán de conciliar los intereses y atender a lo que es usual en la materia (ED, 2 - 722).

Los gastos y honorarios del reglamento de propiedad son a cargo del vendedor (ED, 19 - 126). En contra, doctrina: "Reglamento de copropiedad y administración. Quién debe abonar el honorario a falta de estipulación", por Guillermo J. Arias, en Rev. del Notariado, N° 720, pág. 1989. "El plano M. H. a cargo del propietario. El reglamento efectúa el tránsito del régimen de condominio (Cód. Civil) a la ley 13512; requisito para poder cumplir la escrituración de las unidades vendidas. Pero,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

además, es imposición decisiva para los copropietarios. Acto previo a la venta o simultáneo con ellas; es contrato de adhesión y la norma del art. 1415 no es decisiva". Doctrina de consulta efectuada al Colegio de Escribanos: "Los gastos y honorarios correspondientes al reglamento de copropiedad y administración (estipulados a cargo del copropietario) deben ser abonados de acuerdo al porcentaje que cada unidad tiene en el edificio". Rev. del Notariado, N° 720, pág. 2112/13.

La promesa de venta en propiedad horizontal implica la obligación de otorgar el reglamento de copropiedad y administración (ED, 36 - 71, Cám. 1ª Civil y Com. de La Plata).

Procede en la venta cuya escrituración fuera ordenada judicialmente intimar la redacción del reglamento de copropiedad, no así el nombramiento de administrador (LL, 128 - 984; 16.079 - S).

6) Aun al margen de la relación consorcial, y no inscripto el reglamento, los firmantes deben ajustar su conducta a las restricciones y límites del dominio referentes al uso de la vivienda ocupada (ED, 16 - 355).

7) No pueden quedar indefinidamente sujetos a las cláusulas de un reglamento injusto o lesivo a legítimos intereses; debe reformarse el reglamento ante la asamblea, aunque su decisión fuera arbitraria o injusta, en cuyo caso puede acudir al amparo jurisdiccional.

Dos tercios de mayoría, una interpretación del reglamento que lleve a su modificación (LL, 122 - 939; 13.617 - S).

Si concurren todos los integrantes del consorcio se suple la falta de convalidación expresa y aceptan por unanimidad rever los asuntos tratados en asamblea anterior (LL, 91 - 228).

8) Las cláusulas estatutarias, unanimidad; las reglamentarias, la mayoría de ley o la mayoría prevista en el reglamento (ED, 16 - 351).

9) La mayoría por personas, sin excluir a los morosos (Sala B, 10/12/63 c. 89267). Puede ser elevada la mayoría de dos tercios, pero no reducida (ED, 5 - 432).

10) Las bases para determinar el monto de las contribuciones de los copropietarios requieren unanimidad o sentencia judicial (ED, 11 - 371; 28 - 532). Debe pagar el disconforme las cuotas hasta que se modifique la cuota (LL, 95 - 140).

11) La forma de pago puede variarse, adelantada, trimestral, semestral, etc., por la mayoría requerida para la reforma del reglamento (ED, 1 - 535).

12) El cambio de destino de unidad debe resolverse por mayoría unánime (ED, 16 - 361).

13) La distribución de espacio dedicado a cocheras resuelto por mayoría,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

es nulo, si el reglamento estipulaba la unanimidad (ED, 26 - 177).

14) La inscripción en el Registro se hace para hacerlo oponible a terceros, pero no puede su falta de inscripción excusar incumplimientos de los consorcistas hasta que se practique (ED, 17 - 553).

La falta de inscripción de modificaciones sólo es oponible a terceros (ED, 19 - 122; íd. LL, 132 - 1058; 18.571 - S; íd. ED, 28 - 523).

Puede el adquirente oponerse a disposiciones que amplíen o modifiquen el reglamento de copropiedad, y administración, si las mismas no estaban inscriptas en el Registro cuando firmo la escritura (ED, 16 - 332 y 19 - 122).

El cesionario de boleto no puede alegar desconocimiento de reglamento de copropiedad, si se hizo referencia a su formalización por escritura pública, aún cuando el reglamento no haya sido inscripto, ni otorgada la escritura de división del inmueble (ED, 16 - 355).

15) No tiene efecto retroactivo la inscripción de las reformas, no pudiéndose rever los actos de administración consumados de acuerdo al reglamento anterior (LL, 91 - 228).

16) El reglamento de copropiedad y administración puede ser reformado por los jueces (ED, 1 - 535).

Si el consorcio demandado no acata la sentencia que resolvió la nulidad de cláusulas y estableció las bases sobre las cuales se debían ajustar las nuevas, excluyendo a la actora del pago de determinados servicios y disminuyendo la cuota respecto de otros, procede designar un perito letrado a esos efectos (LL, 128 - 1004; 16.253 - S).

17) Deben ser juzgadas con severidad las infracciones al reglamento de copropiedad y a la ley 13512, criterio impuesto por la necesidad de mantener la normal convivencia entre los copropietarios, lo que sólo puede resultar del estricto acatamiento a las normas que regulan las relaciones entre los mismos (LL, 137 - 844; 23.360 - S).

No son compensables las faltas de uno de los copropietarios con las de otros, pues no autorizan a proseguir con una serie interminable de infracciones que alterarían el orden, que es garantía del derecho generado en la ley 13512 (LL, 134 - 1028; 19.956 - S).

La infracción de un copropietario al reglamento de copropiedad y administración no autoriza a los demás para cometerla análogamente, desde que los arts. 6º y 15 de la ley proporcionan los medios para hacerla cesar (ED, 32 - 551 y 27 - 441).