

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN EN LA LEY
13512(*) (1008)**

ELSA LIDIA VALES

SUMARIO

I. Concepto. Importancia. -II. Sanción. Forma. - III. Reformas. Inscripción.
-IV. Gastos de su redacción. -V. Consorcio. Naturaleza Jurídica. -VI.
Contenido.

I. CONCEPTO. IMPORTANCIA

El artículo 9° de la ley 13512 establece como elemento decisivo para la afectación de un edificio al régimen de la ley, el otorgamiento de un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reglamento de copropiedad y administración. Nuestro Código Civil, antes de la sanción de la ley, establecía en su artículo 2617 la prohibición al propietario de edificios, su división horizontalmente entre varios dueños; Vélez Sársfield en su nota a este artículo dice: "que la división horizontal, dando a unos los bajos y a otros los altos, crea necesariamente cuestiones entre los propietarios". Pero con la sanción de la ley 13512 esos problemas puestos de manifiesto por Vélez han sido atenuados en procura de una solución que la vida en el orden social imponía; su regulación clara y prolija tiende a lograr la convivencia pacífica de varios dueños de un mismo edificio. Para ello, de acuerdo con las disposiciones del referido artículo 9°, es necesario el otorgamiento por escritura pública del instrumento denominado reglamento de copropiedad y administración que regule las relaciones de cada copropietario. Dicho artículo determina los requisitos mínimos que el documento debe contener; no es necesario aclarar que si menciona requisitos mínimos, la ley deja a las partes, quienes son especialmente aconsejadas por un escribano, la posibilidad de ampliarlos y adaptarlos a las características especiales que pueda tener cada inmueble; en ese sentido es de especial importancia que el mencionado profesional tenga en cuenta de manera particular las modalidades y circunstancias especiales de cada consorcio para que el estatuto que ha de regir las relaciones de los copropietarios determine en forma clara los derechos y obligaciones que a cada uno corresponda.

Este reglamento en el sistema de la propiedad horizontal constituye el estatuto fundamental y crea el marco legal dentro del cual han de desenvolverse los derechos individuales.

Se trata de una formalidad imprescindible, ya que no se inscribirá en los registros públicos título alguno por el que se constituya o transfiera el dominio u otro derecho real, hasta que aquella exigencia se cumpla.

El reglamento forma parte del título de propiedad, y el adquirente de un departamento a la vez que se incorpora al consorcio de propietarios se adhiere íntegramente a sus cláusulas, ya que las restricciones y límites al dominio establecidas en él desempeñan un papel fundamental que deben ser estrictamente observadas por los distintos copropietarios.

II. SANCIÓN. FORMA

El reglamento no requiere para su redacción e inscripción que se haya constituido efectivamente el consorcio de propietarios, ya que puede encargarse de ello toda persona física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente un edificio (Corchón).

El citado artículo 9° de la ley 13512 nos dice: "Al constituirse el consorcio de propietarios deberá redactar un Reglamento de Copropiedad y Administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. . . ". Vemos aquí que es facultad inalienable de los copropietarios darse el reglamento que han de originar y regir el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consorcio. En caso de hallarse constituido el consorcio, la ley no establece la mayoría para redactarlo, pero teniendo en cuenta las leyes que han servido de fuente a la ley 13512, entre ellas las de Chile y Uruguay, considero que es conveniente la unanimidad, ya que éste regirá sus futuras relaciones.

El artículo 1º del decreto reglamento 18734 le otorga al propietario originario la facultad de redactar el reglamento; en este caso igualmente se cumple el principio de unanimidad, ya que, como he dicho anteriormente, los futuros propietarios se adhieren a éste, y en el momento de la escritura traslativa de dominio a favor de ellos se considera que debe ser conocido y aceptado en todas sus cláusulas.

Con respecto a este caso que es muy corriente, puede suceder que el vendedor, abusando de esta facultad, no se ajuste a las disposiciones legales en cuanto a su redacción, y más aún, es posible que mediante cláusulas de irrevocabilidad o por imponer unanimidades innecesarias trate de impedir que los futuros copropietarios puedan introducir reformas. Previendo estas situaciones es que se ha establecido que el reglamento podrá ser modificado en cualquier momento por el consorcio en las condiciones previstas expresamente por la ley 13512.

La ley establece que el reglamento debe ser redactado por escritura pública, obligación que se justifica dada la importancia de sus normas. Se pone así en manos de un profesional idóneo y conocedor del derecho, el escribano público, los medios para que, previo análisis de los problemas que se puedan presentar en el desarrollo de las actividades del consorcio, evite rozamientos o dificultades que puedan surgir entre los componentes del consorcio.

III. REFORMAS. INSCRIPCIÓN

Los integrantes del consorcio no deben quedar indefinidamente sujetos a cláusulas del reglamento que resulten injustas en su aplicación: esto se corrige con la reforma promovida ante la asamblea de propietarios, para lo cual se requiere, según la ley, la mayoría no menor de dos tercios. Esta mayoría puede ser elevada en el estatuto constitucional. En caso de que la decisión de la asamblea sea arbitraria, puede reclamarse su modificación por vía judicial.

Diversos fallos han sostenido la posibilidad de esta reforma mediante resolución judicial, motivando tal postura la severa crítica de nuestra doctrina especializada (Racciatti).

Algunos autores opinan que no se puede contrariar la voluntad de los propietarios, ya que la naturaleza contractual del reglamento impide su modificación por medios jurisdiccionales (Laquis-Siperman).

Entiendo que en las decisiones de la asamblea en cuanto a reformas del reglamento se refiere, aceptadas oportunamente por todos los copropietarios, y de acuerdo a las normas especiales que establece la ley, no corresponde la intervención del órgano jurisdiccional. Pero la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

considero conveniente cuando aquellas decisiones sean injustas o arbitrarias.

Como es imprescindible la inscripción del reglamento en el Registro de la Propiedad, para dar "Estado de Propiedad Horizontal", también es necesario que se inscriban sus posteriores modificaciones. La falta de este requisito no puede ser esgrimida por los copropietarios para excusar el cumplimiento de sus obligaciones; exclusivamente los terceros pueden oponer la falta de publicidad.

Resulta obvio que cualquier modificación debe ser hecha por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, para ser opuesta no sólo a terceros sino también a los que lleguen al consorcio por cualquier título (Fontbona) .

IV. GASTOS DE SU REDACCIÓN

Todos los gastos que demande el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración para subordinar un edificio al régimen de la ley 13512 son siempre a cargo del consorcio de propietarios. Dichos gastos no participan de las características de la entrega de la cosa del artículo 1415 del Código Civil. (Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos).

Para poder inscribir los títulos por los que se constituya o adquiera el dominio u otros derechos reales sobre departamentos, es requisito indispensable la inscripción previa del reglamento. Tanto la ley en su artículo 9º como el decreto reglamentario 18734 en su artículo 1º, le imponen al consorcio la obligación de su redacción e inscripción, sin perjuicio de que cualquier persona que acredite ser titular de dominio del inmueble, pueda hacerlo. Este es el caso más común, ya que generalmente es el propietario vendedor el que lo redacta (Allende, J. M.). El reglamento será siempre para utilidad y uso exclusivo del consorcio de propietarios, el que se constituirá regularmente una vez que el titular de dominio haya transferido las unidades. Por esta razón entiendo que los gastos y honorarios de la escritura y su respectiva inscripción deben ser soportados por los compradores de los distintos departamentos, ya que en definitiva los que harán uso de él no es precisamente el vendedor, sino los integrantes del futuro consorcio.

Contrariamente a esta posición, la Sala "D" de la Cámara en lo Civil de la Capital Federal, en fallo del 5 de mayo de 1967, en la causa seguida por uno de los compradores para obtener de parte del escribano interviniente el reintegro del importe que éste había cobrado en concepto de gastos y honorarios por la escritura de reglamento, teniendo de miembro opinante al señor juez de Cámara doctor Norberto S. Albisetti, sostuvo: 1): "Que el escribano N. N., fundó la defensa de su derecho al cobro de esos gastos y honorarios en la opinión del Colegio de Escribanos. El argumento no es convincente, pues si bien es absolutamente indiscutible su derecho a cobrar la suma cuya repetición se reclama, ello no obsta la repetición de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la misma, cuando esa cantidad ha sido desembolsada por quien no resulta deudor". 2) "Con respecto a cargo de quién se encuentran los gastos abonados por los actores por la elevación a escritura pública del reglamento de copropiedad y administración, "estableció" que los desembolsos que se produzcan para cumplir con los requisitos exigidos por la ley para la constitución de un derecho de Propiedad Horizontal, entre ellos la redacción e inscripción del reglamento, deben ser asimilados a los llamados gastos de entrega de la cosa, contemplados en el artículo 1415 del Código Civil".

El señor juez de Cámara doctor Miguel Sánchez de Bustamante agregó que: "si el vendedor invocando su carácter de único y exclusivo propietario del edificio en construcción, se comprometió a transferir a los adquirentes el dominio de la unidad, bajo el régimen de la ley 13512, la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración es una diligencia o formalidad a su cargo, puesto que es un requisito ineludible a cumplir que hace al título que debe entregar a los compradores".

El señor juez de Cámara doctor Néstor Cichero adhirió a los votos que anteceden. De lo que resulta que fue confirmada la sentencia apelada.

El Colegio de Escribanos a este respecto se ha expedido en la forma siguiente: "Salvo que exista convención expresa en contrario los honorarios y gastos correspondientes a la escritura de reglamento de copropiedad y administración, deben ser soportados proporcionalmente por los integrantes del consorcio. El escribano autorizante debe percibir los honorarios del otorgante del acto escriturario". Por lo tanto tiene derecho el vendedor en caso de haberlo redactado a requerir de los compradores el reembolso de la parte proporcional del importe abonado. Además, dentro de las obligaciones del vendedor, referidas a los gastos de entrega, no se encuentra esa obligación, que la ley no la impone, ya que el decreto 18734, en su artículo 1º, establece que el reglamento "podrá también 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...". Esa facultad entiendo no implica la obligación de que corran a su cargo los gastos inherentes a su otorgamiento. El consorcio es exclusivamente el que va a regir sus destinos conforme al mismo, y por lo tanto es exclusivamente en su beneficio.

Con el fin de evitar dificultades, entiendo que conviene dejar establecido en los boletos de compraventa, que los gastos que demande la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración serán a cargo de los adquirentes y en la proporción que les corresponda de acuerdo al porcentual de la unidad que adquieran.

V. CONSORCIO. NATURALEZA JURÍDICA

Antes de la reforma del Código Civil producida por la sanción de la ley 17711, se consideraba que los únicos entes que tenían personalidad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídica eran los determinados en su artículo 33, o sean los de existencia necesaria o posible, y que necesitaban para su funcionamiento de la autorización del Estado. El problema se planteó respecto a las sociedades civiles y comerciales; se discutía si eran entidades diferentes a los miembros que las componían. Conforme a esta primera concepción no eran personas jurídicas porque no estaban enumeradas en el artículo 33 (Alterini, J. H.).

Para Freitas, había personas de existencia ideal que se dividían: en personas de carácter público y personas de existencia ideal, propiamente dichas, que eran las personas privadas. La situación se aclaró con la mencionada reforma del artículo 33 del Código Civil, que da cabida a la posición de Freitas y menciona expresamente a este tipo de sociedades diciendo: "Tienen carácter privado: inciso 2: Las sociedades, civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar", dentro de este inciso estaría incluido el consorcio de propietarios.

De acuerdo al doctor Alterini, el consorcio reúne los requisitos que son elementos integrantes de una persona jurídica: nombre, domicilio, capacidad y patrimonio. Respecto al patrimonio es muy discutida su existencia, personalmente considero que estaría integrado por el fondo de reserva. Y a falta de éste, el patrimonio estaría formado por la contribución de los consorcistas para el pago de las expensas comunes.

Un amplio sector de la doctrina admite al consorcio de propietarios como una persona jurídica distinta de la personalidad de sus integrantes, vemos así que "los propietarios se desprenden de los derechos sobre la cosa común, a favor del consorcio y se crea una voluntad colectiva dirigida a un fin común que es la defensa de los intereses de los propietarios" (Racciatti).

La jurisprudencia también se orienta en la misma dirección, aceptando al consorcio como ente susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones.

Diversos fallos ratifican esta posición: la Excma. Cámara Civil, Sala "A", en fallo del 19 de julio de 1963, estableció que "uno de los propietarios puede ser testigo en el juicio en el cual es parte el consorcio", lo que importa postular que dicho propietario no es, individualmente considerado, parte en el pleito" (La Ley, t. 113, pág. 249).

También la Excma. Cámara Civil, Sala "D", con fecha 25 de julio de 1963, admitió "que el consorcio como tal y merced a su carácter de sujeto de derecho puede iniciar por intermedio de su representante, un juicio por cobro de expensas comunes" (La Ley, t. 111, pág. 609).

Por su parte la Cámara de Trabajo, en fallo plenario del 2 de diciembre de 1965, dictaminó: "El Consorcio de propietarios instituido por la ley 13512 tiene personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes". (La Ley. Suplemento, del 2/3/966).

Racciatti no deja de reconocer al consorcio de propietarios el carácter de sujeto de derecho. Agrega que "la propiedad por pisos o departamentos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se basa a diferencia del condominio común en la existencia de una particular combinación entre dominio exclusivo y copropiedad". Esto lo vemos en el artículo 2º de la ley, donde dice: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad".

Laje nos dice "que si bien la ley 13512 no asigna expresamente personalidad al consorcio como tampoco lo hacen las leyes extranjeras sobre la materia; de sus artículos 9º, 11 y 15, no cabe sino concluir que admite la existencia de este sujeto de derecho". "Si no existiera una persona distinta de los propietarios individualmente considerados, el administrador no podría promover una acción contra uno de aquéllos, como lo autoriza dicho artículo 15".

El decreto reglamentario 18734/49 menciona en algunos de sus artículos al consorcio: artículo 1º: "sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un Reglamento de Copropiedad y Administración, impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9º, de la ley 13512. . . "; artículo 5º: "Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al artículo 10, de la ley 13512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes"; artículo 6º: " . . . el consorcio de propietarios por intermedio de la persona interesada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes, que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido".

Considero que aunque ni la ley 13512 ni su decreto reglamentario le otorgan expresamente personalidad jurídica al consorcio, se le estima apto para actuar frente a los propietarios y frente a terceros.

Al admitir que el consorcio tiene una personalidad independiente de las de sus integrantes, debemos aceptar que el administrador lo representa. Las funciones de éste se limitan a los actos de administración, pero podría estar en juicio en asuntos que fuesen consecuencia de esas funciones.

VI. CONTENIDO

El artículo 9º de la ley 13512 establece que el reglamento debe proveer obligatoriamente por lo menos a los siguientes puntos:

"a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común, y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo".

"b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes".

"d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley ,se exige una mayoría especial".

El decreto reglamentario N° 18734/49 establece en su artículo 3° que "el Reglamento de Copropiedad y Administración deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;
- 3) Enumeración de las cosas comunes;
- 4) Uso de las cosas y servicios comunes;
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble;
- 6) Cargas comunes y contribución de las mismas;
- 7) Designación de representante o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;
- 8) Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de los votos; representación;
- 9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5° y 6° del presente decreto;
- 10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble".

Es interesante agregar las conclusiones a que arribó la Comisión II, Aspectos Administrativos, en el Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal, organizado por la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y que se celebró en esta Capital del 29 al 31 de octubre de 1964, y que son las siguientes:

"1°) Con el objeto de que el Reglamento responda a las modalidades y destino del edificio, en especial cuando se componga de unidades heterogéneas, es indispensable contar con la información de profesionales y técnicos habilitados, la que servirá de base para redactar el respectivo documento con arreglo a las características del edificio. Ello permitirá una formulación idónea de las cláusulas y particularmente las que contemplen la enumeración, destino, derecho, uso y goce de los bienes comunes. La mejor forma de concretar la información mencionada consistirá en lograr que cada edificio disponga de un legajo o carpeta con los planos especiales, descripciones, planillas y demás constancias técnicas relativas a los elementos que se trata. 2°) El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reglamento debe ser dinámico y a tal fin contendrá además de las disposiciones legales obligatorias, todas aquellas que resulten necesarias conforme con la naturaleza del edificio y las estipulaciones que permitan resolver los problemas propios de una comunidad de intereses y de convivencia en el régimen de propiedad horizontal, evitando de tal modo las posibilidades de conflictos de cualquier género". Todo ello es concordante con lo que hemos sostenido en el curso de este trabajo al hablar de la forma, que uno de los profesionales más idóneo y conocedor del derecho especialmente en esta materia es el escribano, quien tratará de redactar y adaptar el reglamento de tal manera que surja del mismo con la mayor exactitud los derechos y obligaciones de los componentes del consorcio; a este respecto dice Racciatti "que las reglas que deben observarse deben ser mucho más rigurosas, porque la vida en común impone restricciones más numerosas que las que existen para los ocupantes de casas separadas", y citándolo a Poirier, éste dice "que deben actuar con el cuidado de un buen padre de familia y la atención de un socio preocupado por salvaguardar el interés común".

Por mi parte termino agregando que los componentes del consorcio deben siempre tener en cuenta que "el derecho de cada individuo termina exactamente donde comienza el derecho de su semejante".

BIBLIOGRAFÍA

- Laquis-Siperman, La propiedad horizontal en el derecho argentino, Abeledo-Perrot, 1966.
- Corchón, Juan F., Sistema jurídico argentino de la propiedad por departamentos, Ediciones "Calacor", 1949.
- Racciatti, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, Depalma, 1954.
- Fontbona, Francisco I., Dinámica del reglamento de copropiedad y administración, Buenos Aires, 1966. Revista del Notariado, año 1969, pág. 1671.
- Allende, Jorge M., Revista del Notariado, año 1967, pág. 975.
- Sentencias forenses de interés notarial: Revista del Notariado, año 1967, pág. 903.
- Revistas jurídicas La Ley, El Derecho.
- Alterini, Jorge H., Conceptos dados desde su cátedra.