

**PROPIEDAD HORIZONTAL. LA RESERVA O CONCESIÓN DEL DERECHO DE NUEVAS CONSTRUCCIONES(\*) (191)**

HORACIO COLMAN LERNER

**SUMARIO:**

I. - Estudio de la naturaleza del derecho que surge cuando el propietario de un inmueble al someterlo a propiedad horizontal se "reserva" derechos para continuar con la construcción del edificio e incorporar nuevas unidades. 1. Introducción. 2. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Objeto del derecho. El terreno o suelo en la propiedad horizontal. 3. Obras nuevas. Derecho de sobreelevación de edificios en propiedad horizontal. 4. Naturaleza jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración. 5. "Reserva" efectuada en el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración a favor del propietario original. II. - Opinión de quien ha realizado el presente trabajo sobre la naturaleza de la "reserva" efectuada en el Reglamento de Copropiedad y Administración. 1. Cómo nace el derecho real de propiedad horizontal conforme los derechos otorgados por la "reserva". Casos en que el propietario originario conserva la titularidad de por lo menos una unidad funcional del edificio en cuestión en el momento de otorgarse "el estado de propiedad horizontal" mediante la modificación del reglamento. 2. Casos en que el propietario originario no conserva la propiedad de ninguna unidad singular del edificio en el momento de otorgarse la modificación del Reglamento de Copropiedad. 3. Casos en que el propietario originario no conserva la propiedad de ninguna unidad funcional del edificio al momento de otorgarse la modificación del Reglamento de Copropiedad, pero con la variante de que la "reserva" se refiere a unidades que en planos y en el reglamento originario figuren y constan como en construcción y/o a construir. 4. Validez o invalidez de la reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración con motivo de cumplimentar "la reserva" como fuente de legitimación. Naturaleza de la modificación del Reglamento de Copropiedad. 5. Eficacia de la reserva. III. - Importancia del tema tratado con referencia a los "clubes de campo" (countries). IV. - Anteproyecto de modificación a la Ley de Propiedad Horizontal.

**I. ESTUDIO DE LA NATURALEZA DEL DERECHO QUE SURGE CUANDO EL PROPIETARIO DE UN INMUEBLE, AL SOMETERLO A PROPIEDAD HORIZONTAL, SE "RESERVA" DERECHOS PARA CONTINUAR CON LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO E INCORPORAR NUEVAS UNIDADES**

**1. Introducción**

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

Corresponden el análisis y el estudio del siguiente caso concreto: El propietario vendedor de un inmueble construye un edificio de departamentos con el objeto de comercializarlos y enajenarlos bajo el imperio del sistema de la propiedad horizontal, ley 13512. Desde el inicio de la construcción y/o finalizada ésta, tiene previsto ampliar la edificación planteada originalmente, construyendo nuevos departamentos que se agregarán al edificio, también con la idea de venderlos y lucrar con el producto de las respectivas enajenaciones. Si la ampliación se prevé o se produce mientras no se ha comprometido en venta ninguna de las unidades del edificio y con anterioridad al acto de afectación al régimen de propiedad horizontal, la situación jurídica se desenvuelve normalmente y escapa a la particular y singular situación que vamos a analizar. Si, por el contrario, finalizada la construcción del edificio se desea reservar a favor del propietario vendedor la posibilidad de continuar edificando por su cuenta y costo y para su beneficio económico, tal circunstancia, reserva o derechos, deberá expresarse en el acto de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, y además será necesario ser aceptadas tales facultades por los futuros adquirentes de departamentos del referido edificio, como parte de la relación negocial que suscriban con el propietario vendedor.

La precitada posibilidad se presenta en la práctica negocial con dos características principales: a) el caso de reserva con referencia a unidades "a construirse" o en construcción" claramente determinadas y proyectadas en planos de subdivisión desde el inicio con anterioridad al acto de afectación al régimen de propiedad horizontal; y b) Cuando la reserva se refiere a la posibilidad y facultad futura del propietario originario para ampliar en su beneficio el edificio.

## **2. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Objeto del derecho. El terreno o suelo en la propiedad horizontal.**

Sin extendernos sobre la consideración del tema, para un mejor estudio de nuestra cuestión debemos conocer la existencia de dos teorías de mayor difusión. La primera de ellas expresa que la propiedad horizontal es la compaginación de dos derechos reales: el dominio y el condominio de indivisión forzosa, y que ambos se integran indisolublemente; y la segunda es la que considera que se trata de un derecho real autónomo, de un nuevo derecho real

Debemos inclinarnos por la última posición doctrinaria, y al respecto acotamos que el último anteproyecto de modificación de la ley 13512, actualmente en gestión en el Ministerio de Justicia de la Nación, habla del "derecho real de propiedad horizontal". El objeto del referido derecho real es un edificio de departamentos ya construido.

Tal característica resulta esencial. Como dijimos, se trata de un derecho real que supone una vinculación entre un sujeto y una cosa.

El art. 2311 del Código Civil define la "cosa" explicando que se trata de los objetos materiales susceptibles de tener un valor.

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

En el caso en estudio, "cosa" se refiere al edificio construido o en suficiente estado de construcción que permita su habilitación y ocupación para el destino que fuera determinado.

La ley 13512 se refiere en su articulado al edificio edificado.

Art. 1º: Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso, o departamentos de un edificio de una sola planta [...] Art. 2º: 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 [...] Art. 4º: Cada propietario puede [...] enajenar el piso o departamento [...] Art. 6º: Prohibición de utilizar los pisos [...] Art. 7º: Prohibición de elevar nuevas pisos [...] Art. 12: Caso de destrucción total o parcial del edificio [...] Art. 16: Vetustez del edificio.

No prevé el régimen de la propiedad horizontal edificios en construcción.

Vemos, con lo que hasta aquí hemos referido, que el derecho real de propiedad horizontal se integra por "el departamento construido", el terreno o suelo sobre el que se asienta el edificio y todas las partes, cosas o construcciones y edificaciones de uso común.

Conforme lo establecido en el artículo 2518 del Código Civil "la propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo [...] El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas, u otras ventajas; y puede también demandar la demolición, de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio".

El artículo 2519 otorga la presunción de propiedad de todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno. Esta presunción puede ser desvirtuada, incluso, por medio de testigos.

El artículo 2520 refiere que la propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentren en ella, material o artificialmente unidos.

El artículo 2521 expresa que la propiedad de obras establecidas en el espacio aéreo que se encuentran sobre el terreno, no causa la presunción de la propiedad del terreno, ni la propiedad de obras bajo el suelo, como una cantera, bodega, etcétera; tampoco crea en favor del propietario de ellas una presunción de la propiedad del suelo.

Conclusión de lo referido es que en la propiedad común, legislada en el Código Civil, el suelo o terreno reviste el carácter de principal, y todo lo que se encuentra sobre o debajo de él es accesorio, cualquiera que fuere su valor o importancia económica. Todas las edificaciones que se realizaren se presumen como pertenecientes al propietario del suelo, aunque fuesen hechas por cuenta y costo y con materiales de terceros. Por supuesto que estos terceros tendrán derecho personal a ser indemnizados o ser pagados del valor de los materiales empleados, pero no han adquirido el derecho real sobre el suelo ocupado por las edificaciones que hayan realizado.

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

En el régimen de la ley 13512, los departamentos o unidades funcionales, que constituyen propiedades privativas y de dominio exclusivo, resultan ser lo principal, prevaleciendo sobre el suelo o terreno, que pasa a ser accesorio, copropiedad de los consorcistas.

Este condominio es forzoso y sus dueños son todos los copropietarios integrantes del consorcio en su carácter de titulares de dominio de las distintas unidades que componen el edificio construido, y en consecuencia, adquieren por "accesión" el dominio de lo que acreciere el terreno o edificio por adhesión natural o artificial.

Todo cuanto se edifique, o construya, sobre unidades exclusivas o bienes comunes de cualquier naturaleza, o por debajo de ellos, pertenece en propiedad a todos los propietarios de las unidades exclusivas, que son, como dijimos, copropietarios del terreno y de los bienes comunes.

Hasta aquí podemos evaluar y decir que, una vez que el propietario de un edificio resuelve dividirlo y afectarlo al régimen instituido por la Ley de Propiedad Horizontal, mientras no preserve sus derechos para ampliar la edificación, lo que construya, automáticamente será de propiedad horizontal y dominio de toda persona que acceda a la titularidad del dominio de las distintas unidades funcionales, en la proporción que le corresponda en las cosas y bienes comunes, y, en consecuencia, todos los copropietarios dueños exclusivos del edificio serán los dueños de las nuevas unidades que se construyan.

### **3. Obras nuevas. Derecho de sobreelevación de edificios en propiedad horizontal.**

Cualquier clase de construcción posible que se realice sobre unidades exclusivas, y/o por debajo de éstas, y/o sobre áreas o bienes comunes, y/o sobre terreno común, estará regulada en principio por los artículos 3º, 5º, 7º y 8º de la ley 13512, cuyos textos son los siguientes:

Art. 3º - Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamentos a que accedan.

Art. 5º - Cada propietario atenderá gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento, estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

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

Art. 7° - El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etcétera. Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Art. 8° - Los propietarios tienen a su cargo en la proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por enuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

La incorporación de nuevas unidades al edificio construido y sometido a la propiedad horizontal significa la realización de "obra nueva". En el caso en estudio lo será para beneficio exclusivo del propietario originario. En estos casos no se persigue la obtención de un beneficio común a todos los titulares, sino que sólo se trata de satisfacer el interés individual del propietario original. En consecuencia, para esa clase de innovaciones - "obra nueva" - que se realiza sobre o debajo de bienes comunes, se requerirá el consentimiento unánime de los dueños, por tratarse de actos de disposición de partes pertenecientes al condominio existente (en los términos de la ley 13512), en beneficio exclusivo de uno o más beneficiarios.

La ley 13512 facilita la autorización para proceder a la "sobreelevación de

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

edificios". Es requisito contar con el consentimiento unánime de todos los copropietarios integrantes del consorcio, expresado a título particular en forma fehaciente e inequívoca, y no en Asamblea del consorcio.

Esta conformidad será expresada en escritura pública siguiendo las pautas del Código Civil, art. 1184: "Deben ser hechos en escritura pública, bajo pena de nulidad, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º) Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro; [...] 8º) Las transacciones sobre bienes inmuebles; [...]".

Se justifica claramente la necesidad del acuerdo y voluntad unánime, de todos los titulares del consorcio para permitir todo acto de sobreelevación, por cuanto ya hemos visto que todos los consorcistas son copropietarios y condóminos del terreno o suelo, o inmueble afectado a la propiedad horizontal, y tal derecho real confiere la facultad en toda la extensión, ya sea en su profundidad como en el espacio aéreo sobre él. Se dice, conforme el antiguo derecho romano, se extiende el dominio del suelo usque ad coelum et usque ad inferos.

Consecuentemente con lo que estamos analizando, surge con claridad que quienes tienen el derecho natural a la sobreelevación son los propietarios integrantes del consorcio, y son ellos los que deberán autorizar la concreción del derecho a un tercero.

La resolución respectiva debe ser tomada, como dijimos, no como un acto de administración del consorcio sino como acto de disposición patrimonial de los bienes comunes copropiedad de los consorcistas a título personal.

#### **4. Naturaleza jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración**

En principio, estaría claro que se trata de un instrumento jurídico redactado por escritura pública, por el cual el titular de dominio de un edificio resuelve voluntariamente declarar que afectará su propiedad al régimen jurídico instituido en la propiedad horizontal, con normas propias que merecen un tratamiento especial civil y registral. Los inmediatos efectos jurídicos que se producen permitirán la negociación, enajenación y división de la propiedad. Se producirán limitaciones y restricciones a la propiedad común, nacerá la necesidad de acuerdos de quienes coparticiparen en el mismo sistema de propiedad y se constituirá una comunidad de intereses patrimoniales y de convivencia.

Con referencia a la naturaleza jurídica del documento por el que se redacta el Reglamento de Copropiedad y Administración, estamos de acuerdo en afirmar, como lo expresa y explica el escribano Fontbona(1)(192), que contiene y trata dos actos jurídicos diferentes y subordinados entre sí, consistentes en: a) el acto constitutivo, voluntario y b) el contrato de la administración, disposición, uso, goce y disfrute de los bienes comunes en condominio forzoso e indivisible.

También opinamos, como lo analiza Mariani de Vidal(2)(193), que el

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

otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración constituye el denominado "estado de propiedad horizontal".

Expresa el escribano Orelle(3)(194) que la doctrina describe dicho estado de propiedad horizontal, aludiendo al momento en que el edificio, ya construido, es afectado al régimen horizontal, mediante la escritura pública de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, y su inscripción en el Registro Inmobiliario. En esta etapa no existe todavía derecho real de propiedad horizontal; para su nacimiento habrán de cumplirse los requisitos del título y modo, pero sí se ha producido la incorporación del edificio al sistema.

El artículo 9º de la ley 13512 determina imperativamente la necesidad de otorgarse un Reglamento de Copropiedad y Administración. Del referido artículo y contexto general de la ley resultan las estipulaciones obligatorias que deberá contener y que se refieren a la particularización y enumeración de las partes de dominio exclusivo (los departamentos o unidades funcionales) y a las partes y bienes comunes, proporción que corresponderá a cada copropietario con relación al valor del conjunto, el uso de las cosas y servicios comunes y el destino de las diferentes partes del inmueble, y todo tema relacionado con la administración y conservación de los bienes comunes, cargas y contribuciones, expensas, designación de administrador, sus facultades y retribución, forma de su designación y remoción, como también la organización de la comunidad a través de las asambleas.

Vemos, finalmente, a la vez que nos interesa con referencia al tema en estudio, que el Reglamento de Copropiedad y Administración resulta ser un acto configurativo de afectación a un régimen jurídico especial, y que quien lo realiza no otorga ningún acto de disposición traslativo, por lo que no altera la extensión del dominio preexistente.

No hay acto de enajenación por ningún título. El terreno o suelo sobre el que se asienta el edificio y/o los edificios, por cuanto puede tratarse de más de un cuerpo de edificación, no se subdivide ni se fracciona con el acto de otorgamiento del Reglamento. En caso de resolverse la desafectación al régimen de la propiedad horizontal, las cosas vuelven al estado inicial anterior al otorgamiento del Reglamento, respetándose derechos de terceros ocurridos en el interin. No ha existido subdivisión parcelaria ni catastral; por el contrario, en caso de afectarse a propiedad horizontal más de un inmueble, éstos se unifican en el mismo trámite de confección de planos de propiedad horizontal.

El Reglamento de Copropiedad y Administración es de naturaleza contractual, que se perfecciona con el reconocimiento y aceptación que se efectúa en toda oportunidad de constitución y transmisión de derechos reales, con referencia a todas las unidades que componen los edificios afectados a dicho Reglamento. Es decir, que finalmente se trata de un contrato entre el propietario vendedor originario que otorga el Reglamento y los adquirentes de las distintas unidades o departamentos del edificio afectado por el sistema.

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

**5. "Reserva" efectuada en el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración a favor del propietario original**

Como hemos expresado en la introducción de este punto, repetimos, para mejor análisis, que en principio se dan dos clases de situaciones o posibilidades:

A. El propietario afecta al sistema de propiedad horizontal, mediante el otorgamiento del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, un edificio en parte totalmente construido y se señala la existencia de unidades funcionales en "estado de construcción". Los planos de subdivisión demarcan y determinan expresamente las referidas "unidades en construcción" conforme a planos de obra aprobados por las respectivas municipalidades. Dentro del marco señalado en este inciso, también deberíamos entender como posible variante que las referidas unidades no construidas resulten ser a la fecha del otorgamiento del Reglamento meros proyectos conforme planos aprobados y cuyas construcciones no se haya iniciado. En estos casos se trata de "unidades a construirse". En estas situaciones la "reserva" se refiere a las unidades "en construcción" y "a construirse".

B. El propietario afecta al régimen de la propiedad horizontal un edificio construido y se "reserva" el derecho de continuar construyendo nuevas unidades para su beneficio exclusivo negocial en el futuro. A la fecha del otorgamiento del Reglamento aún no hay planos aprobados con referencia a futuras ampliaciones de la edificación existente.

Ahora agregamos a las variantes vistas una significativa, diferenciación: 1. Casos en los que en cualquiera de las posibilidades expuestas el propietario originario continúe conservando la titularidad de dominio de alguna unidad funcional y, por lo tanto, continúe integrando el consorcio como copropietario. 2. Supuestos en los que, en cualquiera de las posibilidades enunciadas, el propietario originario haya enajenado y se haya desprendido del dominio del total de las unidades construidas, dejando, en consecuencia, de pertenecer al consorcio como copropietario. Tal como estamos viendo, la "reserva" efectuada por el propietario en el acto de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, en cualquiera de los casos o variantes planteados, equivale a la pretensión de reservarse el derecho de sobreelevación. Aclaremos que, de acuerdo con el tema en estudio, la sobreelevación también se refiere comprensivamente a los casos de subdivisiones de unidades singulares y su eventual englobamiento.

En consecuencia, para analizar la naturaleza jurídica del referido acto de "reserva", debemos tener en cuenta lo tratado en 2. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Objeto del derecho. El terreno o suelo en la propiedad horizontal y 3. Obras Nuevas. Derecho de sobreelevación de edificios en propiedad horizontal.

Tratándose de tal derecho de reserva, estipulado a favor del propietario

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

original del inmueble afectado al régimen de la ley 13512, debemos considerar primeramente si estamos ante un "derecho personal" o un "derecho real".

Para que existan derechos reales es preciso que las cosas (edificios, construcciones terminadas) existan materialmente (habilitadas para su destino apropiado y determinado). Los derechos son reales (res) porque se aplican a cosas y se puede actuar inmediata y directamente sobre ellas por existir materialmente.

Los derechos personales comprenden los derechos a una prestación, y, en caso de incumplimiento del obligado, el acreedor no puede dirigirse directamente sobre la cosa misma, sino contra la persona obligada. El derecho personal tiene por objeto el cumplimiento de un hecho prometido, no exige forzosamente la existencia actual de la cosa a la cual el hecho debe aplicarse. Sobre cosas futuras sólo se constituyen obligaciones. Sólo cuando la cosa llega a existir se configura el derecho mismo sobre o contra la cosa. Por supuesto, en nuestro derecho está prevista la venta de cosa futura.

Opina el escribano Orelle (op. cit.), a través de un amplio análisis y desarrollo explicativo sobre la naturaleza de los derechos reales y personales, que, a su juicio, el derecho del titular de unidades en construcción o meramente proyectadas es de naturaleza personal. Al no existir cosa, al no existir unidades privativas, pues - dice - ya aclaramos que, cuando la unidad en construcción no tiene ese mínimo sustento material necesario para considerársela tal, no es unidad privativa en el sentido de la ley 13512. Consecuentemente, la opinión del escribano Orelle clasifica al derecho de sobreelevación como un derecho personal, constituyendo la reserva del propietario, efectuada al redactar el Reglamento de Copropiedad y Administración, fuente causal de tales derechos que benefician al propietario, y al respecto lo sindicamos como derecho personal - en el señalado trabajo -, atento al principio de libertad de contratar que rige en el derecho positivo nacional (art. 1197, Cód. Civil), y no haber dudas en cuanto a su viabilidad y juridicidad. Esta es, pues, una de las fuentes que puede dar origen al derecho a sobreedificar. Una forma de efectuarla, en forma expresa, sería cuando el original propietario transfiere las unidades finalizadas, dejando constancia en el Reglamento de Copropiedad y en cada venta que efectúa, de su reserva para edificar, pactando inclusive los detalles y circunstancias relevantes para la reglamentación del derecho a sobreedificar. En este caso, cada uno de los adquirentes, al aceptar la transferencia de dominio, acepta también la limitación de su derecho (art. 3270, Cód. Civil), en cuanto los obliga a aceptar luego la realización de la obra. La misma reserva, aun cuando en forma tácita, resultaría del caso en que el propietario originario enajenara las unidades finalizadas, cuando del Reglamento surgen, con toda claridad, las unidades como proyecto. En este supuesto, nadie dudaría, que, al transferir lo restante, se ha quedado con aquello no transferido. Por ello hemos clasificado este caso como una reserva tácita, en el sentido de que no se ha pactado con el adquirente la obra nueva.

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

Concluimos en interpretar las opiniones precedentemente expuestas del escribano Orelle como que es posible establecer en el acto de otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, una "reserva" a favor del titular propietario, para sobreedificar por su cuenta, costo y beneficio. Que se trata de un derecho personal, que constituirá el acto jurídico causal, que conformará el título suficiente y, una vez construidas las unidades previstas en la "reserva", previa incorporación al edificio por la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, "estado de propiedad horizontal para las nuevas unidades", el titular de la "reserva" recibirá la tradición y se completarán conforme lo visto los elementos esenciales para llegar a ser titular del derecho real de propiedad horizontal. La tradición y/o transmisión del dominio deberá ser otorgada por los copropietarios integrantes del consorcio (unanimidad).

Por lo que hemos visto, y siguiendo el análisis a través del trabajo del escribano Orelle, el acto de "reserva" constituye un contrato para la concesión de obra nueva, en la medida que la voluntad del originario propietario se anula, con el consentimiento de quien contrata con él, en cada acto de adquisición de unidades en un edificio sobre el cual hubo reservas de derechos.

Es decir, que en cada acto de transmisión de dominio de las diferentes unidades del edificio en cuestión, no solamente se estaría cumplimentando la unanimidad requerida por el artículo 7º de la ley 13512, al reconocerse la "reserva" expresada en el Reglamento de Copropiedad y Administración que se acepta, sino que además se estaría adhiriendo a una estipulación que beneficia al propietario transmitente para otorgarle derechos a realizar a su beneficio "obra nueva".

La "reserva" o "contrato para la concesión de obra nueva" establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración, que por supuesto se redacta por escritura pública, cumple las formalidades previstas para toda transacción inmobiliaria por el artículo 1184 del Código Civil, y, en consecuencia, la formalidad adoptada permite con toda claridad la oponibilidad del derecho emergente de tal reserva frente a terceros.

Al inscribirse en el Registro de la Propiedad el Reglamento de Copropiedad y Administración, que contiene como cláusula especial "la reserva para la concesión de obra nueva", también se está anoticiando en los registros inmobiliarios de la misma. Aclaremos esta circunstancia por cuanto si la "reserva" se efectuara por acto separado del Reglamento, conforme al análisis que estamos haciendo por el que concluimos que no se trata de un derecho real, tal acto jurídico celebrado independientemente no será inscribible en los Registros de la Propiedad.

Debemos tener en cuenta otras opiniones doctrinarias que niegan la posibilidad de establecer en el Reglamento de Copropiedad y Administración "derechos reservados" a favor de los propietarios originarios o promotores de las construcciones y que luego de darse "estado de propiedad horizontal" al inmueble mediante el acto constitutivo del Reglamento, han dejado de integrar o no integraron en momento alguno el "consorcio de propietarios", según el art. 9º de la ley 13512. Tales

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

conclusiones parten del análisis del derecho para sobreedificar o sobreelevar un edificio sometido al régimen de la ley 13512, que nace conforme la autorización establecida en el artículo 7º de la ley 13512, que únicamente puede conferirse por los copropietarios (unanimidad).

Continuando el análisis del tema, debemos comentar el citado y magnífico trabajo del escribano Fontbona, del que surgen sugerencias para consignar como estipulaciones a prever en el Reglamento de Copropiedad y Administración, referidas a: la autorización para ampliación de unidades de propiedad exclusiva, transformación de una unidad en dos o más unidades, derechos de sobreelevación concedidos a favor de determinados copropietarios o a un tercero, construcción de unidades sobre espacios libres (fondos, jardines, azoteas, terrazas, etc.) entre otras las siguientes:

Autorización y concesión expresa, por todos y cada uno de los condueños, integrantes del consorcio de propietarios, del derecho a realizar las obras, hasta el límite de lo proyectado y aprobado administrativamente, a favor de determinadas personas.

Renuncia a favor del concesionario de la titularidad de dominio de lo que resulte de las "obras nuevas" y autorización expresa a su favor para vender libremente todas y cada una de ellas, o sea las unidades singulares cuya alta obtenga conforme a las disposiciones de lo convenido, luego de la incorporación al consorcio de propietarios, mediante la pertinente modificación y ampliación del Reglamento de Copropiedad y Administración, para cuya enajenación, por virtud de la autorización previa, no se requerirá nuevo acuerdo o permiso alguno.

También resulta interesante sobre el tema tener en cuenta al citado escribano Fontbona, en una conclusión producida en el artículo que suscribe juntamente con el escribano Vitaver(4)(195):

Que la unanimidad exigida por el art. 7º de la ley 13512 existe si el supuesto está expresamente previsto en el Reglamento de Copropiedad y Administración, el cual debe ser aceptado por todo adquirente de unidades de propiedad exclusiva.

**II. OPINIÓN DE QUIEN HA REALIZADO EL PRESENTE TRABAJO SOBRE LA NATURALEZA DE LA "RESERVA" EFECTUADA EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN**

Conforme al análisis efectuado y expresado en los distintos puntos estudiados que nos proporciona información y elementos para la investigación del tema, llegamos a las siguientes conclusiones y razonamientos:

Que el Reglamento de Copropiedad y Administración es un instrumento constitutivo del llamado "estado de propiedad horizontal" con referencia a un edificio construido y habilitado y sólo desde su celebración, simultáneamente o con posterioridad, registrado que fuere en los Registros de la Propiedad Inmueble, nacerá el "derecho de real propiedad horizontal" pudiéndose en consecuencia constituir y transmitirse derechos reales sobre

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

las unidades singulares privativas. Tal instrumento redactado en escritura pública (art. 9º, ley 13512) es otorgado por el titular de dominio del inmueble que se afectará al régimen de la propiedad horizontal, y contiene estipulaciones y cláusulas con trascendencia real que son imperativas, de orden público, y de obligatoria consignación, como, por ejemplo, la determinación de los bienes comunes y partes de propiedad exclusivas. También puede contener cláusulas reglamentarias y otras estipulaciones que serán obligatorias para los copropietarios que vayan reconociendo tal otorgamiento y que pueden llegar a ser modificables por resolución de la comunidad a través de la Asamblea de copropietarios, en las formas previstas en el propio Reglamento y, por supuesto, respetándose las disposiciones al respecto que contiene la ley 13512.

En definitiva, se trata de un contrato - reglamento de la administración y disposición de los bienes comunes.

El otorgamiento del Reglamento de Copropiedad estipula un contrato configurativo por el que toma estado y produce efectos jurídicos la declaración de voluntad del propietario de un inmueble que resuelve someter su dominio al régimen previsto en el instituto legal que regula la propiedad horizontal.

Son perfectamente válidas y con eficacia jurídica las cláusulas insertas en el Reglamento por las cuales el otorgante, propietario titular del dominio del inmueble que afecta a propiedad horizontal, se "reserva" la facultad de ampliar las edificaciones, construir nuevas unidades funcionales y/o dividir unidades existentes, componiendo más unidades, y, en consecuencia, incorporarlas al edificio construido una vez finalizadas las construcciones proyectadas.

Cuando en el otorgamiento de un Reglamento de Copropiedad y Administración se da estado de propiedad horizontal a unidades construidas y se determina, conforme a los planos de subdivisión, la existencia de proyectos de unidades "a construir" o "unidades en construcción", se está estipulando una "reserva" tácita a favor del propietario vendedor otorgante del Reglamento, aunque no se aclare expresamente tal circunstancia, y tal "reserva" tendrá toda la eficacia que hemos señalado y sobre la que nos estamos refiriendo.

Las citadas estipulaciones son válidas mientras no lo sean contra disposiciones del orden público, la moral y las buenas costumbres, otorgarán derechos personales a favor del propietario vendedor para realizar y/o continuar la construcción y/o ampliación del edificio, en la medida en que cada uno de los adquirentes de las distintas unidades funcionales del referido edificio le prestarán conformidad al aceptar tales estipulaciones consignadas en el Reglamento de Copropiedad.

Las aprobaciones y consentimientos deberán ser suficientes y manifiestamente expresados con claridad, como ser, reproduciendo en el texto de las escrituras de compraventa de las unidades las cláusulas referentes a la "reserva".

En consecuencia de lo expresado, la estipulación de "reserva" es contractual y se perfecciona, como queda dicho, a través del otorgamiento

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

de las distintas escrituras traslativas de dominio de las unidades singulares del edificio en cuestión.

Logrado el consentimiento unánime de todos los copropietarios, nacerá totalmente conformado el contrato de "sobreelevación" o "concesión de obra nueva" a favor del propietario vendedor, conforme "reserva" y, además, como vemos, se cumpliría con la autorización unánime prevista en el art. 7º de la ley 13512, que corresponde autorizarla a los condueños y titulares de dominio de las unidades previstas.

**1. Cómo nace el derecho real de propiedad horizontal conforme a los derechos otorgados por la "reserva". Casos en que el propietario originario conserva la titularidad de por lo menos una unidad funcional del edificio en cuestión en el momento de otorgarse "el estado de propiedad horizontal" mediante la modificación del Reglamento**

Por imperio de las normas establecidas en los artículos 2571 y 2518 del Código Civil el propietario del suelo se beneficia con la incorporación de lo edificado, plantado y adherido, y resulta automáticamente, por los principios reseñados, titular de dominio de las mejoras que accedieron o se edificaron en el suelo de su propiedad.

Sometido un inmueble al régimen de la Propiedad Horizontal, todos los que fueren o llegaren a ser en el futuro titulares de dominio de las distintas unidades funcionales que componen el edificio, resultan automáticamente titulares de dominio de toda construcción, ampliación de edificación, "obra nueva", que se realice, con o sin autorización de los copropietarios.

Una vez finalizada la construcción de las edificaciones previstas en la "reserva" y conforme vimos han sido autorizadas por el total de los copropietarios, las nuevas unidades se incorporarán al edificio y tendrán jurídicamente "estado de propiedad horizontal" a través del otorgamiento de una escritura de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, por supuesto, previos los trámites administrativos catastrales de aprobación de planos de subdivisión. Tal acto notarial resulta configurativo y hace nacer jurídicamente la existencia de las nuevas unidades. Tener en cuenta que el otorgamiento lo realizará el total de los copropietarios que en ese momento integran el consorcio (por sí o por apoderados).

Con respecto a la autorización prevista en el art. 7º de la ley 13512, se refiere a la totalidad de los condueños, incluso el necesario otorgamiento de tal conformidad por cualquier sucesor de los copropietarios. Es decir, que debe preverse convenientemente esta situación, en todos los actos de reventa y transferencias de derechos presentes y futuros del total de unidades que componen el edificio.

Ya dijimos que todos los copropietarios resultarán titulares del dominio de las nuevas construcciones. Que resultarán propietarios como condóminos conforme a la proporción que cada condueño tenga sobre el valor total de los bienes comunes. Que supletoriamente deben tenerse en cuenta las disposiciones del Código Civil con respecto a la aplicación de ley 13512, y,

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

en ese sentido, nos interesan en especial las normas que regulan el derecho real de condominio.

Se establece, por el art. 2680 del Código Civil, con referencia a los actos materiales de disposición, que ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. Contrario sensu si algún condómino tiene el consentimiento unánime de los demás condóminos puede ejercer sus derechos materiales sobre la cosa, como, por ejemplo, ampliar edificaciones. Tal consentimiento es el otorgado conforme al art. 7° de la ley 13512.

Es decir, que el propietario originario, que conserva la titularidad del dominio de alguna unidad funcional, en su carácter de copropietario, condómino del edificio, con la autorización del total de los otros condóminos, realiza las construcciones previstas en "la reserva".

Cuando finalizan las construcciones, las nuevas unidades en condiciones de habitabilidad conforme al destino previsto, constituirán "cosa" en los términos del art. 2311 del Código Civil, y pasará a ser propiedad de todos los condueños del edificio.

En el acto de otorgarse la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, además de incorporarse las nuevas unidades, tal como se expresó y que es otorgado por el total de copropietarios titulares del dominio y condóminos, en la fecha del otorgamiento procederán a declarar a título de división y/o partición del condominio que lo construido, las nuevas unidades, les corresponderá en dominio exclusivo al copropietario (propietario originario), conforme a sus derechos causales, "reserva", y por haberlas construido a su costo. Tener en cuenta que, en este caso, el propietario originario es condómino y también fue beneficiado por accesión con la incorporación de la "obra nueva". El acto jurídico descrito no es traslativo de la propiedad, sino declarativo.

Expresa el art. 2695 del Código Civil: "La división entre los copropietarios es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido de que cada condómino debe ser considerado como que hubiese sido, desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote, y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos".

Al respecto, en doctrina está claro que se considera que la división tiene efecto retroactivo al día de la constitución del condominio y que, por consiguiente, el copropietario ha sucedido desde esa fecha en la propiedad del lote que le ha sido adjudicado. El acto de la partición no ha operado entre los copropietarios transmisión alguna de propiedad, sino que se ha concretado a declarar que la transmisión ha quedado consumada a favor de cada uno de ellos, sobre el lote que le ha sido adjudicado.

El acto de partición o división del condominio que otorgará la propiedad exclusiva sobre las unidades que se incorporan es de naturaleza real, por cuanto transforma el derecho real de condominio, que pertenece por accesión a todos los integrantes del consorcio, en otro derecho real de

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

condominio exclusivo sobre lo que a cada condómino le pertenece.

El resultado de la opinión expuesta es que el propietario originario titular de la "reserva" establecida en el Reglamento de Copropiedad, y que al momento de tomar estado de propiedad horizontal (escritura de modificación del Reglamento) las unidades que se incorporan al edificio, adquiere el dominio de las referidas propiedades exclusivas por serle adjudicadas como copropietario, por título de división o partición de la copropiedad con referencia a las nuevas construcciones incorporadas, y, en consecuencia, no procede como necesario ningún acto de tradición o transmisión de dominio, derechos que ostentaba desde el momento que adquirió el inmueble que afectó a Propiedad Horizontal y que continuó conservando al no enajenar por lo menos una de las unidades singulares del edificio.

Tal acto de división o partición de la copropiedad implícitamente supone un acto de renuncia al dominio de las nuevas unidades por parte de los copropietarios que no contribuyeron con su construcción a favor del copropietario que, autorizado, las realizó por su cuenta y costo.

**2. Casos en que el propietario originario no conserva la propiedad de ninguna unidad singular del edificio en el momento de otorgarse la modificación del Reglamento de Copropiedad**

La "reserva" prevista es igualmente válida y eficaz como hemos dicho y vale como contrato de concesión de "obra nueva", pero, en el presente caso, el propietario originario tendrá el tratamiento de un tercero extraño al consorcio.

En consecuencia, ya no se podría hablar de división o partición del condominio y la adquisición de las unidades nuevas construidas por el propietario originario procederían por la enajenación que deberá realizar, conforme al título causal "reserva", el total de los copropietarios dueños del edificio y de lo construido "obra nueva" por accesión. Dicho acto puede celebrarse en el mismo acto de modificación del Reglamento y/o simultáneamente y/o con posterioridad, cumplimentándose todos los requisitos y recaudos que la ley establece para la transmisión del derecho real de propiedad horizontal (título - modo - tradición).

**3. Casos en que el propietario originario no conserva la propiedad de ninguna unidad funcional del edificio al momento de otorgarse la modificación del Reglamento de Copropiedad, pero con la variante de que la "reserva" se refiere a unidades que en planos y en el Reglamento originario figuran y constan como "en construcción" y/o "a construir"**

Para quienes acepten la viabilidad de los derechos sobre unidades "en construcción" y/o "a construir", que en algunas jurisdicciones, como en la provincia de Buenos Aires, son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, títulos sobre constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en el régimen de la ley 13512,

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

referidos a unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, la "reserva" del propietario originario para continuar la construcción de las unidades previstas en la forma señalada, otorgará al beneficiario derechos de copropiedad sobre la base del dominio de esas unidades en construcción que registrará el Registro Inmobiliario, y, en tal caso, procedería el temperamento expuesto en el primer caso como medio de adquisición del dominio de las unidades que se den de alta después de construidas. Lo reseñado se basa en las disposiciones del decreto 2489/63 de la provincia de Buenos Aires, que regula y reglamenta en la jurisdicción, con respecto al Registro de la Propiedad, la Ley de Propiedad Horizontal 13512, y que entre otras cosas permite y posibilita que cuando se trata de unidades a construir o en construcción que constituyan cuerpos independientes de edificación se puedan sobre dichas unidades concretar actos de disposición y constitución de derechos reales.

**4. Validez o invalidez de la reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración con motivo de cumplimentar "la reserva" como fuente de legitimación. Naturaleza de la modificación del Reglamento de Copropiedad**

El art. 9º de la ley 13512 prevé la posibilidad de reformar o modificar el Reglamento de Copropiedad por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. La referida mayoría para reformar el Reglamento puede ser elevada por estipulación del mismo Reglamento.

Como hemos explicado, el Reglamento de Copropiedad, contrato de adhesión para la administración de los bienes comunes, contiene cláusulas de enunciación obligatoria que hacen a la esencia y validez de tal instrumento, sin las cuales no tendría eficacia jurídica para afectar al sistema de Propiedad Horizontal. Al respecto, Mariani de Vidal, en su Tratado de derechos reales, se refiere a la estipulación de cláusulas estatutarias. Tales cláusulas, enunciaciones y estipulaciones, que, como dijimos, tienen trascendencia real, no pueden ser alteradas ni modificadas sin el consentimiento unánime de los condueños. Incluso, algunas de las referidas cláusulas que hacen al orden público resultan imperativas y no podrían ser modificadas ni siquiera con el consentimiento unánime de los copropietarios.

La modificación que se refiere a la inclusión de partes exclusivas privadas, disminución de espacios comunes, conforme al tema en estudio, tiene por objeto cuestiones patrimoniales comunes y, en consecuencia, tal reforma deberá contar con el otorgamiento y consentimiento favorable unánime del consorcio a través de sus componentes, por sí o por apoderados.

Ya dijimos que el acto notarial por el cual se instrumenta el Reglamento de Copropiedad resulta ser un acto jurídico configurativo de derechos que da nacimiento al "estado de propiedad horizontal" con respecto al edificio construido y, en consecuencia, permitirá la constitución y transferencia de derechos reales sobre las distintas unidades o departamentos que

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

componen el edificio sometido al régimen. No es traslativo de propiedad sino que es declarativo de una afectación que se resuelve sobre una propiedad a un régimen jurídico especial que permitirá una división de la propiedad prohibida en el Código Civil, y a la vez cambiaría en algunos aspectos la naturaleza jurídica de esa propiedad, que se introduce en la forma de "Propiedad Horizontal" en la que lo edificado pasaría a ser el elemento principal y lo accesorio el terreno o suelo sobre el que se asienta el edificio.

La reforma o modificación necesaria para incorporar modificaciones sustanciales en el edificio existente no es ya una reforma o variante, no es una rectificación de un acto o contrato jurídico. Es el acto por el cual se dará estado de propiedad horizontal a un edificio diferente del primitivo, con nuevas unidades funcionales o complementarias, con nuevos valores en la proporción de los condueños para los bienes comunes. Podríamos decir que se trata de una nueva Propiedad Horizontal, de un nuevo Reglamento de Copropiedad y Administración que reconocerá y respetará hechos y estipulaciones existentes en el primitivo Reglamento que no requieran su alteración, y todo hecho o convención para no afectar derechos que puedan haber llegado a tener terceros.

Conforme a lo expuesto, en atención a lo dicho que la "reserva" se ha referido "a derecho de sobreelevación", "concesión de obra nueva" y, en consecuencia, de acuerdo con lo previsto con el art. 7º de la ley 13512 que requiere autorización unánime de todos los copropietarios, y estando claro que el objeto del acto de modificación se refiere a los aspectos patrimoniales de los copropietarios, condóminos o condueños y que el Reglamento de Copropiedad y Administración debe ser acordado y redactado por el consorcio de copropietarios, por el propietario titular del dominio del inmueble en cuestión y/o por los copropietarios titulares del condominio existente sobre el edificio, también la modificación o reforma de referencia deberá otorgarse por todos los titulares copropietarios del edificio.

### **5. Eficacia de la "reserva"**

Establecimos en el análisis efectuado que la "reserva" constituye un contrato que, si bien es estipulado originariamente en forma unilateral por el propietario vendedor, tal convención se va completando y conformando con las adhesiones y aceptaciones que realizará cada futuro integrante del consorcio al adquirir su dominio reconociendo las estipulaciones de la "reserva" establecidas en el Reglamento de Copropiedad y manifestando su conformidad. En definitiva, el propietario vendedor procede a enajenar con restricciones el dominio que el adquirente acepta como limitaciones de su derecho, lo que dará lugar eventualmente a la aplicación del artículo 3270 del Código Civil.

Está claro que la estipulación de "reserva" otorgada en el Reglamento de Copropiedad, al redactarse por escritura pública, lo mismo que su aceptación a través de los distintos actos notariales y escrituras públicas de

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

adquisición de unidades, constituye perfectamente un contrato oponible a los terceros. Si bien los acreedores gozarán de todos los derechos que les acuerda la ley para protegerse de todo acto en su perjuicio, podrán procurar impugnar el acto, pero, mientras tanto, les será oponible. Los compromisos de "reserva" surgirán de los títulos redactados en escritura pública, que, como hemos referido, se trata de los instrumentos de adquisición y transferencia de dominio de las distintas unidades funcionales que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, y, por lo tanto, permiten su conocimiento a los terceros sobre la cierta existencia de los derechos que supone tal estipulación. Esto va especialmente para los casos de venta y reventas de las distintas unidades del edificio en cuestión. Similar razonamiento de oponibilidad prosperaría para todo acreedor o usufructuario de un derecho real sobre las unidades que compone el edificio.

Para el caso de fallecimiento de cualquiera de los copropietarios, sus sucesores universales reemplazan al causante en sus derechos y obligaciones y, por lo tanto, les será oponible la "reserva" estipulada por el propietario originario.

Durante la construcción de las obras autorizadas para beneficio del titular de la "reserva", como dijimos, existe solamente un derecho personal, que puede ser renunciado y/o transferido o cedido. Ya explicamos el proceso por el que se adquiere el derecho real sobre las nuevas unidades. El resto de los copropietarios del consorcio no sufre ninguna restricción a sus derechos a no ser su obligación de permitir las obras autorizadas y en los términos convenidos. Continúan los copropietarios con todos los derechos establecidos en la ley 13512.

El propietario originario, titular de la "reserva", tiene el derecho de solicitar y, llegado su caso, exigir el otorgamiento de la modificación del Reglamento de Copropiedad a fin de incorporar las nuevas unidades y llegar a establecer su derecho real sobre las mismas realizadas, conforme a lo autorizado y por su cuenta y costo. Pero no puede, en virtud de tales derechos, por sí solo otorgar tal acto jurídico de modificación del Reglamento. Ya establecimos y explicamos con claridad la necesaria comparecencia por sí y/o por apoderados de todos los condueños titulares del condominio sobre el edificio registrado como existente a la fecha del otorgamiento de la modificación. Los titulares del derecho real sobre el edificio y sobre las ampliaciones construidas son los copropietarios que componen el consorcio y, en tal carácter, concurrirán a dar "estado de propiedad horizontal" al edificio, incorporando las nuevas unidades y, como hemos sostenido, también procederán por título de división del condominio o partición a asignar al copropietario, titular de la "reserva", las unidades construidas por su cuenta y costo. Renuncia al dominio a favor del copropietario beneficiario con la "reserva".

En la práctica, al establecerse la "reserva" en el Reglamento de Copropiedad se prevé que los futuros adquirentes de las unidades funcionales otorgarán los suficientes poderes irrevocables para conformar la autorización emergente de la "reserva" y oportunamente poder otorgar las

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

modificaciones del Reglamento para incorporar nuevas unidades y para que el beneficiario de la "reserva" pueda disponer y enajenar, por cualquier título, las nuevas unidades que se incorporan. Por supuesto, no basta esta cláusula sino que necesariamente, en el momento de suscribirse las distintas escrituras traslativas de dominio, los adquirentes otorgarán los poderes referidos.

Finalmente y sobre los puntos en análisis, expresamos como sugeribles para tenerse en cuenta ciertas pautas para establecer la reserva que, como vimos, es una convención para la concesión de "obra nueva" sobre edificios divididos en Propiedad Horizontal.

Si se trata de "reserva" para continuar edificaciones de unidades funcionales "a construir" o "en construcción" que desde el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración están previstas, diagramadas en los planos de subdivisión, que, por supuesto, se confeccionarán sobre la base de planos de obra aprobados por la autoridad municipal, fundamentalmente se deberá tener en cuenta que la realización de las obras correrá por cuenta y costo exclusivo del beneficiario propietario titular de la "reserva", que la autorización se concederá irrevocablemente, y que el titular podrá disponer y enajenar libremente sus derechos y que llegará a tener el dominio exclusivo reconocido por el resto de los copropietarios del consorcio simultáneamente con la incorporación a través de la modificación del Reglamento de Copropiedad.

Si la "obra nueva" no está prevista en detalle en el acto de otorgarse la "reserva", deberá abundarse en cláusulas suficientemente aclaratorias para dejar establecidos los derechos del beneficiario sobre la concreción que se reserva. Alcance de la misma, cantidad de unidades, alturas de los pisos, superficies máximas autorizadas, situación futura de los bienes comunes y de los porcentuales de dominio sobre los mismos, etcétera.

**III. IMPORTANCIA DEL TEMA TRATADO CON REFERENCIA A LOS "CLUBES DE CAMPO" (COUNTRIES)**

La necesidad de contar el fin de semana con un lugar alejado del bullicio de la ciudad, que permita establecer contacto con la naturaleza, mantener unido el grupo familiar a través de actividades comunes y procurarse la necesaria relación con otros grupos humanos para la práctica del deporte, todo ello en un complejo urbanístico, social, deportivo y residencial al mismo tiempo, ha llevado a la creación y desarrollo de los llamados Countries o "Clubes de Campo", que en número de más de un centenar funcionan en los alrededores de Buenos Aires. Se trata de operaciones inmobiliarias por las que se destinan parcelas a un sector o "área residencial" en contacto contiguo o colindante con otra que constituye el área "recreativa o de disfrute", conformándose un conjunto indisoluble funcional y jurídicamente.

En su mayoría, estos núcleos urbanos se han establecido conforme a las disposiciones de la ley 13512 de Propiedad Horizontal.

Al respecto cabe señalar que los promotores vendedores realizan las

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

construcciones comunes necesarias para implementarlas al Club de Campo; también se construyen algunas unidades funcionales en forma vertical, chalets, y el resto del área residencial lo subdividen en unidades funcionales en proyecto a construirse por cuenta de los futuros adquirentes. Como vemos, estamos en el caso típico de la "reserva".

Sobre el particular no corresponde extenderse en este trabajo, pero es conveniente expresar que no resulta lo más adecuado resolver el encuadre jurídico para organizar un Club de Campo a través del sistema de la actual ley de Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta la particularidad de desarrollo de este tipo de complejo inmobiliario que se va edificando (las unidades privativas) por cuenta de los adquirentes en sucesivas y prolongadas etapas.

**IV - ANTEPROYECTO DE MODIFICACIÓN A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Existe en sede del Ministerio de Justicia de la Nación, en la actualidad, un anteproyecto de modificaciones sustanciales de la ley 13512, elaborado por los destacados Juristas doctores Guillermo L. Allende, Agustín Durañona y Vedia, Jorge Horacio Alterini y Carlos A. Chevallier Boutell, trabajo que, en opinión del suscrito, merece el mayor de los elogios.

Específicamente con referencia al tema en estudio, el proyecto de reforma establece el siguiente articulado: "ARTÍCULO 7°. Toda obra nueva o innovación que pueda gravitar sobre la estructura del edificio o lo modifique de una manera sustancial no puede realizarse sin el acuerdo unánime. El propietario del último piso o el adjudicatario del uso exclusivo de azoteas, terrazas o patios no puede elevar nuevos pisos, ni ellos o el propietario de la planta baja o sótano pueden hacer obras nuevas, construcciones en su unidad sin el consentimiento de la mayoría y previo informe técnico a satisfacción del consorcio. La oposición de la mayoría que no se funde en la existencia de perjuicios podrá ser dejada sin efecto por el juez. La minoría disidente, afectada en su interés particular, tendrá acción para insistir en su oposición. En ambos casos, el juez resolverá en proceso sumario. También tendrá derecho cualquier propietario afectado a promover juicio sumarísimo cuando mediaren los motivos enunciados en el artículo 8°. En los casos en que se autorice una obra nueva en interés particular, el interesado cargará con los gastos que demande la alteración de porcentajes y la modificación e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración. El propietario de unidades contiguas podrá introducir modificaciones en los muros divisorios que las separan, las que no implicarán alteración de la situación jurídica preexistente, salvo acuerdo unánime de los propietarios. Estarán a cargo del propietario beneficiado los gastos consiguientes."

El artículo 2° del referido proyecto, en lo pertinente que interesa en la oportunidad señalar, establece: "[...] El propietario enajenante no podrá reservar para sí ni para terceros el uso y goce de partes comunes por más de Tres (3) años [...]"

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

El anteproyecto ha procurado esclarecer y solucionar dificultades que ofrecen las actuales disposiciones de la ley 13512 en la materia. Se mantiene la necesaria unanimidad para toda modificación del Reglamento que se refiera a proporciones y porcentuales del dominio sobre los bienes comunes.

Con referencia a los Clubes de Campo, es opinión del autor del presente trabajo que la novedosa solución adoptada puede considerarse suficientemente eficaz para resolver toda cuestión y controversia doctrinaria sobre el particular.

Resulta del artículo 2º del anteproyecto: "[...] En la organización de los Clubes de Campo y parques industriales que se someten al régimen de esta ley, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. Serán de propiedad exclusiva las parcelas asignadas a cada propietario y sus accesiones. El reglamento podrá establecer limitaciones edilicias."

En consecuencia, el complejo inmobiliario afectado a Club de Campo se conformará con un conjunto de inmuebles destinados a sectores residenciales y a áreas comunes recreativas conformando una sola propiedad de características heterogéneas sometida al régimen de la Propiedad Horizontal. Podrá, incluso, tratarse de un Club de Campo integrado por más de un edificio que constituyan bloques de viviendas que accedan a un inmueble destinado a cumplir una función social y deportiva. (Ver trabajo publicado por el escribano Laureano Arturo Moreira "Estudio sobre el Proyecto de Modificaciones a la Ley de Propiedad Horizontal", realizado por el Instituto Argentino de Cultura Notarial).

Con lo dicho concluimos en apretada síntesis un trabajo realizado con el mejor ánimo y disposición de aportar constructivamente opinión que permita el estudio e investigación sobre el tema planteado.