

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Expositor: LAUREANO ARTURO MOREIRA

1. El Reglamento de Copropiedad y Administración es un acto jurídico normativo, de carácter estatutario. Se trata de una convención que crea normas jurídicas, en la que puede haber pluralidad de otorgantes, pero no pluralidad de partes.
2. La adquisición de una unidad sometida al sistema de la propiedad horizontal importa la aceptación incondicionada del reglamento. Los sucesivos adquirentes de unidades pasan a integrar esa relación jurídica de una manera automática, como una consecuencia del régimen de la ley, aunque el texto legal no lo dice en forma expresa.
3. En nuestro derecho, la propiedad horizontal nace con el otorgamiento y la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, escritura que contiene dos aspectos estrechamente vinculados, pero diferentes: el sometimiento del inmueble al sistema de la propiedad horizontal, y el Reglamento destinado a regir la administración de la copropiedad del edificio. Simultáneamente queda extinguido sobre él el derecho real de dominio legislado en el Código Civil.
4. Conforme a la ley 19724, mientras no se constituya definitivamente el consorcio de copropietarios (en los edificios en construcción afectados al régimen prehorizontal), se aplicarán - en cuanto sean compatibles - las disposiciones del proyecto de Reglamento de Copropiedad, con designación de administrador provisional, por simple mayoría de los compradores de unidades, una vez finalizada la construcción y aunque no medie tradición de las unidades. Pero mientras no se otorgue e inscriba el Reglamento de Copropiedad, no habrá división horizontal del edificio ni

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho real de propiedad horizontal.

5. La inscripción del reglamento tiene un fin de publicidad que impide su oponibilidad respecto de terceros mientras no se proceda a su registro. Pero entre los otorgantes de esa escritura no puede invocarse la falta de inscripción.

6. Hay cláusulas que carecen de validez por ser contrarias al régimen legal: no se puede suprimir el carácter común de las partes indispensables para la seguridad del edificio; no se puede restringir de manera absoluta el uso, goce y disposición de las cosas comunes; no se puede convenir la separación de los bienes comunes de los derechos individuales de dominio sobre las unidades; no se puede impedir el reclamo judicial de la minoría disidente, etcétera.

7. Hay otras cláusulas que han sido invalidadas por la jurisprudencia, por ser abusivas o contrarias a la equidad, como por ejemplo, un sistema de votación que asegure el predominio absoluto en el voto al propietario que redactó el reglamento; cláusulas de inderogabilidad o que exijan unanimidad para ciertos supuestos, etcétera.

8. En las cosas comunes debe distinguirse entre las que revisten la condición de cosas ineludiblemente comunes (las que son indispensables para la seguridad y funcionamiento del edificio) y aquellas otras que por convención pueden ser consideradas como de propiedad exclusiva.

9. Las unidades complementarias o accesorias sólo pueden pertenecer a propietarios de unidades funcionales del edificio, y no pueden ser objeto de contratación separadas de ellas, a menos que se transfieran a otros copropietarios de unidades funcionales del mismo edificio.

10. Pueden aplicarse distintas proporciones o porcentuales: a) en el condominio de las cosas comunes; b) en la participación en los gastos y expensas comunes; c) en el voto en las asambleas; d) en el pago de los impuestos y contribuciones.

11. El funcionamiento del consorcio de copropietarios requiere, en mi criterio, la existencia de propietarios diferenciados de por los menos dos unidades. Si una persona adquiere todas las unidades de un edificio, el consorcio queda latente y deja de funcionar, pero no se extingue la propiedad horizontal, a menos que ese propietario lo desafecte en forma expresa del sistema de la ley 13512.

12. Siguiendo la doctrina y la jurisprudencia mayoritarias, posición que puede considerarse impuesta, el consorcio de copropietarios tiene personalidad jurídica limitada al cumplimiento de sus fines. Su patrimonio está integrado por los fondos aportados por los consorcistas, los créditos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

por expensas comunes impagas, las donaciones que reciba, el alquiler de las cosas comunes, la renta de las inversiones que realice, etc. Tiene a su cargo las obligaciones emergentes de los contratos que celebre. Pero los sectores comunes del edificio no integran el patrimonio del consorcio, sino que pertenecen en condominio al conjunto de los copropietarios.

13. El consorcio está integrado por todos los propietarios de unidades del edificio. La calidad de miembro del consorcio se adquiere juntamente con la propiedad de las unidades, o sea propter rem.

14. Es conveniente que el reglamento contenga las facultades judiciales que se asignan al administrador.

15. La designación de reemplazante del administrador no implica una reforma o modificación del Reglamento de Copropiedad. Para ello no se requieren dos tercios de los votos sino mayoría absoluta, a menos que el reglamento imponga una mayoría superior.

16. La designación de administrador por una mayoría inferior a la que corresponde, con vicios formales, o sin formalización en escritura pública, es, sin embargo, oponible a los copropietarios que en los hechos no cuestionan su desempeño, habiéndose admitido en la jurisprudencia que en estos casos se produce una aprobación tácita o confirmación que implica renuncia a la acción de nulidad.

17. Conviene tener presente el cuestionamiento que se ha formulado en doctrina para las asambleas celebradas en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los presentes, ya que el quórum básico se logra con la presencia de más de la mitad de los copropietarios, y, además, porque se considera que en la ley la mayoría se computa sobre el total de los consorcistas, no sobre los presentes.

18. La escritura de modificación del reglamento no es otorgada por el consorcio ni por el administrador, sino por la mayoría necesaria de los copropietarios, e implica la exteriorización formal de la decisión tomada en reunión de copropietarios. El adquirente de un departamento puede invocar la inoponibilidad de una reforma no elevada a escritura pública, sino ha tenido conocimiento de ella. Pero para los copropietarios que aprobaron la modificación y para los que, teniendo conocimiento, no se opusieron a ella, la reforma no formalizada tiene plena aplicación.

19. La carta - poder otorgada en documento privado por alguno de los copropietarios, para que se lo represente en la asamblea, faculta al apoderado para intervenir en ella, pero no lo habilita para otorgar la escritura de modificación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal