

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

**MULTIPROPIEDAD (1)(302)**

FRANCISCO A. MARTÍNEZ SEGOVIA y SUSANA L. DIKENSTEIN DE KROCHIK (\*) (303)

**SUMARIO**

I. Introducción. II. Descripción de la figura. III. Indivisión forzosa (en el condominio) . IV. Unidad económica rural y urbana. Convenios de uso. V. Abandono. Efectos y problemas Soluciones notariales. VI. La publicidad registral como garantía. VII. Conclusiones.

**I. INTRODUCCIÓN**

1. Con el objeto de orientar nuestro interés, como escribanos del interior de nuestro país (la Argentina), en el tema "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada «multipropiedad» o «propiedad de tiempo compartido» que se considerará, una vez más, en la III Jornada Notarial Iberoamericana a realizarse en Palma de Mallorca del 18 al 21 de junio de 1987, hemos encontrado el camino de este estudio e investigación desbrozado y allanado por él, en cierto modo, intenso tratamiento de este tema, que viene despertando interés en varias reuniones jurídicas en estas décadas del 70/80, y en la Argentina ya ha sido objeto de dos proyectos de legislación presentados por los diputados nacionales Ricardo A. Terrile y Norma Allegrone de Fonte, de una parte, y de la otra Alberto A. Natale, ambos en

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

1986.

2. Las colaboraciones científicas que hemos podido obtener en nuestro medio y que serán citadas inmediatamente, en especial los trabajos de la doctora María Isabel Di Filippo(2)(304), del doctor Alberto F. Ruiz de Erenchun(3)(305) y de los doctores Jorge R. Causse y Marcela H. Tranchini de Dimarco - en colaboración -(4)(306) nos han permitido avanzar en la consideración, aceptación o disenso con relación a los diversos aspectos, sobre todo desde el punto de vista de los derechos reales - de numerus clausus en nuestro medio - así como de los aspectos obligacionales - de carácter personal - que se derivan de la complejidad de esta figura jurídica.

3. En cambio, hemos debido superar la casi total ausencia, hasta el momento de escribir estas líneas, de confrontación de los textos prácticos de contratos. elementos de propaganda o folletos de adhesión al sistema.

4. Por encima de las dificultades y con provecho de los prolijos estudios mencionados, llegamos a considerar descartable una pura relación jurídica obligacional, fuertemente iluminada por la importancia de los servicios que se ofrecen y se reclaman a la vez para cumplir.

5. Anunciamos, en forma liminar, nuestra postura en el sentido de ubicar el "fenómeno" dentro de la clausura de nuestro derecho civil vigente, es decir, desechando la necesidad de crear, legislativamente, un nuevo derecho real y procurando mantener el criterio generalizado de su número limitado, tal como ocurre en nuestro Código Civil, cuanto en muchos más del derecho iberoamericano.

6. En la tesitura anunciada y validos del allanamiento que nos proporciona aquella doctrina, somos de opinión de dejar de lado el derecho real de usufructo, y en cambio, aceptamos orientar nuestro trabajo sobre dos aspectos: 1. El condominio. 2. El derecho de uso y habitación.

7. Con ello rendimos tributo a los autores mencionados, sin desmedro del respeto que debemos a todos aquellos que han trabajado cuando el tema se hallaba menos esclarecido que en la actualidad.

8. Con respecto al condominio, advertimos que en el Código Civil argentino no se considera condominio la comunión de bienes que no sean cosas, por lo que destacamos su diferencia con el concepto de comunidad inserto en el derecho español. Advertimos como subtemas de estudio, las dificultades de adaptar el "fenómeno" a las normas en vigencia en la Argentina.

9. Tales, por ejemplo: a) la perpetuidad, a la que asignamos nuestro particular significado y la indivisión forzosa a cuyo respecto también ensayamos la distinción de las figuras de la unidad económica urbana y la unidad económica rural; b) el derecho de acrecer de los condóminos por abandono de uno de ellos y nuestra propuesta de solución; c) el convenio limitativo sobre tiempo y lugar y la intercambiabilidad.

10. Y en cuanto al uso y habitación (goce o disfrute): a) la circunstancia de poder ejercerse sobre inmueble ajeno; b) la perdurabilidad sucesoria; c) la cesibilidad; d) la permisibilidad de su ejercicio por un tercero (para la habitación, sobre todo).

11. En los aspectos personales, obligacionales, derivados de "los servicios"

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

que obligadamente integran el fenómeno: a) las figuras de la locación, el hospedaje, el comodato; b) la garantía para el adherente.

12. En ambos, la importancia que reviste la publicidad del sistema en protección de adherentes o terceros.

## **II. DESCRIPCIÓN DE LA FIGURA**

### **A - Multipropiedad**

1. Por cuanto tiene como fundamento el turismo de masas, para el acceso de mayor población al disfrute de unidades vacacionales, es que se realiza la propuesta periodística por parte de empresas hacia una nueva modalidad de contratación, que hoy por requerimiento del temario llamamos "multipropiedad", denominada en otras oportunidades "tiempo compartido"(5)(307).

2. Se trata de una modalidad que presupone la existencia - en el caso de bienes inmuebles - de fincas, propiedades horizontales o no, adquiridas bajo una determinada forma de contratación.

3. Dichas fincas pueden intercambiarse a los efectos del uso y goce: a) por otras afectadas al sistema que estén previstas y determinadas en el original contrato de constitución: b) ya sea en el orden nacional o internacional; c) destinadas al uso y goce vacacional alternativo, por un tiempo determinado en el año, con servicios accesorios propios de hotelería.

4. A esta forma de contratación la orientamos en nuestro trabajo hacia el condominio afectado a disfrute periódico, alternativo con indivisión forzosa.

5. Esta es una fase de la propuesta comercial que puede o no abastecerse en sí misma.

6. Al margen y complementaria y optativamente, se encuentra la oferta realizada también por empresas comerciales de proceder, con esta finca sometida al régimen de multipropiedad, al intercambio vacacional al que puede o no acceder el titular de una vivienda por medio de una suscripción.

### **B - Intercambio vacacional. El denominado sistema de "bancos de espacios"**

1. Como ya mencionamos, complementariamente se ofrece la comercialización que permite depositar semanas o departamentos o unos y otros en condominio en multipropiedad, a los efectos de que una empresa, de orden nacional o internacional, preste el servicio de intercambio vacacional por medio de una cuota de inscripción o suscripción .

2. Dicha empresa, según su comercialización, designará áreas, como regiones geográficas donde se encuentran ubicados los condominios, desarrollos, etc., con un banco de espacios, así como la cantidad disponible de unidades afectadas por los suscriptores con: a) clasificación de temporadas; alta o de mayor demanda, media o baja de inferior demanda; b) tipo de unidad, sobre la base de clasificaciones de las mismas con referencia al tamaño y distribución interna, sometidas a inspecciones de estándar de calidad; c) semanas fijas, flotantes o supletorias, referidas a la posibilidad de estar durante el tiempo predeterminado contractualmente,

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

ser determinables o sustituibles.

3. El suscriptor adhiere a un contrato con cláusulas preestablecidas, contrato - formulario que la empresa pone a disposición del interesado, quien debe abonar su suscripción, generalmente anual, recibiendo una tarjeta de identificación que le permite participar en el intercambio vacacional.

4. Para mejor entendimiento del público, la oferta se realiza analógicamente como si fuera una cuenta corriente bancaria, donde cada suscriptor, abonando una cuota, deposita en el banco de espacios su semana o semanas, permitiendo que las mismas queden disponibles para ser asignadas a otro suscriptor pudiendo solicitar el retiro equivalente a su depósito, en otras semanas de igual calificación y tipos, mientras la computadora del banco de espacios confirmará el intercambio cuando encuentre compatibilidad entre lo ofrecido y requerido.

5. Advertimos la similitud con la operación bancaria de depósitos y retiros que se propone con fines prácticos, en cierto modo didácticos, de comprensión y divulgación de la oferta(6)(308).

### **III. INDIVISIÓN FORZOSA (EN EL CONDOMINIO)**

1. El Código Civil argentino, un cuerpo orgánico y metódico de 4051 artículos, fue la obra de nuestro codificador, el doctor Dalmacio Vélez Sársfield, y trató el tema de la indivisión forzosa en el condominio en sus arts. 2710 a 2716, cuyo texto se mantiene intacto. Luego se han dictado otras leyes incorporadas a ese Código que han agregado otros supuestos de indivisión forzosa. Tales son la ley 13512 de propiedad horizontal: la ley 14005 de fraccionamiento de terrenos: la ley 14394, arts. 51 e 57, de indivisión de bienes heredados y la ley 19724 de prehorizontalidad, así como las modificaciones a párrafos agregados a numerosos artículos del Código, de los cuales nos interesan el 2326 y el 3475 bis.

2. Una visión panorámica de aquellas normas originarias, y estas modificaciones o agregados, nos permite afirmar que la idea básica del codificador (cuyo Código tiene vigencia desde el 1° de enero de 1871) ha sido que, por razones sociales de aquella época, el condominio no pueda permanecer indiviso a perpetuidad, porque ya en aquellos lejanos tiempos, y por encima del criterio individualista de un dominio con los caracteres de "perpetuo" (arts. 2507 y 2510), "exclusivo" (art. 2508) y extendido hasta la destrucción, degradación o desnaturalización (art. 2513 en su texto de origen) existían atenuaciones a la división, como principio, aunque en el limitado campo del art. 2715(7)(309) .

3. Hoy el texto que podríamos calificar de extremista, del art. 2513, ha sido derogado por la ley 17711 y sustituido por el actual que con menos rigor considera "inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular".

4. Pero, además, estimamos que ese criterio, que lleva a liberar al condómino de la restricción que implica la indivisión forzosa, es aplicable al caso de un inmueble aislado, del que coparticipaban varios sujetos que, al

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

correr de los años, diversifican sus intereses, su estado patrimonial, sus necesidades, sus familias y no pueden quedar comprimidos a perpetuidad a la falta de disposición aislada de su cuota parte, sino que debe facilitarse su individualización y goce separado.

5. En cambio, cuando concurren circunstancias o características que imponen una comunidad de intereses, como en los casos de los arts. 2710, 2715 y 2716, la división por el capricho o voluntad de uno solo de los copartícipes se torna inconveniente, y de allí que el propio codificador del siglo XIX, así como las innovaciones introducidas por las leyes mencionadas, conviertan en inconveniente, antieconómica y nociva la extinción de esa indivisión forzosa.

6. El mismo art. 2513 actual nos enseña que debe servirse de la cosa, usarla y gozarla, conforme a un ejercicio regular. ¿Y cuál es, en el "fenómeno de la multipropiedad", un servirse conforme a un ejercicio regular, sino mantenerse en una indivisión "a perpetuidad" - esto según nuestro criterio - mientras subsista el sistema por las evidentes razones de "nocividad" o "antieconomicidad"?

7. Si bien todas las normas del Código Civil argentino y la mayoría de las leyes que han creado figuras o modalidades especiales para cosas en condominio, o la han impuesto por razones hereditarias, ponen un límite al tiempo de duración de la indivisión forzosa, los sistemas de horizontalidad, prehorizontalidad, fraccionamiento, admiten que la indivisión de cosas comunes o de utilidad común se pacte a perpetuidad, entendiendo por tal toda la duración de afectación al sistema o modalidad elegido por los copartícipes o el fraccionador, para determinado o determinados inmuebles.

8. Vale decir, que si no podemos afirmar que la indivisión se hace para la eternidad, sí podemos decir que ya no se limita rígidamente a tiempos cortos (5 o 10 años) sino que se admite un plazo indeterminado, signado por la utilidad y opuesto a la nocividad. Sobre este último concepto volveremos más adelante.

9. Veamos los textos del Código Civil argentino reformados por la ley 17711, que hemos enumerado al comienzo.

10. El art. 2326 dice en su texto originario:

"Son cosas divisibles, aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma."

11. La ley 17711 ha agregado un párrafo nuevo que expresa:

"No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica."

12. Y el art. 3475 bis, agregado al capítulo II que se titula: ' De las diversas maneras como puede hacerse la participación de la herencia', tiene el siguiente texto:

"Existiendo posibilidad de dividir y adjudicar los bienes en especie, no se podrá exigir por los coherederos la venta de ellos."

"La división de bienes no podrá hacerse cuando convierta en

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

antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el artículo 2326."

13. Para considerar el tema de la indivisión, que nos ocupa con relación a la figura o "fenómeno" jurídico en estudio, y como esta colaboración puede ser incluida entre el material de una reunión "iberoamericana" o sea internacional, consideramos de utilidad transcribir otras dos normas del Código Civil argentino que mantienen su texto originario.

14. Son ellas el art. 2693:

"Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente."

15. Y el art. 2698:

"Las reglas relativas a la división de las sucesiones, a la manera de hacerla y a los efectos que produce, deben aplicarse a la división de cosas particulares."

16. Contrastan con estas normas "viejas", aunque vigentes, algunas de las contenidas en las leyes nuevas, que ya hemos citado. Así, por ejemplo:

17. Frente al art. 2680 que pone freno temporal a la "indivisión forzosa", el art. 2º de la ley 13512 - de propiedad horizontal -, 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", enumerando a continuación aquellas partes del edificio que "se consideran comunes por dicha razón". Y el artículo 3c, en su primer párrafo, declara que "Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás" y el tercer párrafo: "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 departamento a que accedan."

18. Mientras que la remisión que efectúa el art. 2686 a las normas sobre la división de las herencias, se confronta, hoy día, con el contenido de la 6ª parte de la ley 14394, cuyo artículo 51 autoriza al causante a imponer la indivisión forzosa hasta por 10 años y aún puede extenderse "hasta que todos los herederos alcancen la mayoría de edad, aún cuando ese tiempo exceda los diez años".

19. El art. 52 autoriza a los herederos a convenir la indivisión por diez años, "sin perjuicio de la partición temporaria de uso y goce de los bienes entre los copartícipes".

20. El art. 53 faculta al cónyuge, cuando exista "un fondo de comercio" o "de otra índole tal que constituya una unidad económica", en determinados supuestos a oponerse a la división por 10 años y el juez puede acortar este plazo "si concurrieren causas graves o de manifiesta utilidad económica que justificasen la decisión", lo que se aplica también a la casa habitación que fuera residencia habitual de los cónyuges.

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

21. En todos los casos el bien sometido a indivisión es inejecutable por los acreedores, así como la porción indivisa, según el art. 55.

22. Dos consecuencias extraemos del estado actual del derecho civil argentino en materia de indivisibilidad forzosa:

1º) Que se ha creado y aceptado más de una figura jurídica que, por su complejidad, impone la indivisión forzosa "perpetua" a determinados bienes que son indispensables para que funcione el sistema de dominio complejo.

2º) Que las reformas introducidas indican que la mens legis o la tendencia actual conduce a extender el concepto de "nocividad" del art. 2715 más allá de un criterio de "insalubridad" a lo "antieconómico" para su uso o aprovechamiento regular (art. 2513) . Es de notar que el propio art. 2715, en su frase final asignaba carácter "nocivo" a la división que ocasionara "perjuicio a los condóminos".

3º) Que, además, la tendencia del derecho vigente es claramente proclive a confirmar la posibilidad de uso y goce de partes determinadas, por cada condómino y, por supuesto, nada impide, en esa misma línea de conducta, que ese uso y goce sea delimitado por tiempo cesible o intercambiable.

**IV. UNIDAD ECONÓMICA RURAL Y URBANA. CONVENIOS DE USO**

**A - Unidad económica**

1. Hemos encontrado que siempre en nuestro país las normas reglamentarias, tanto municipales - en cuanto a los bienes urbanos - como las provinciales y nacionales - en cuanto a los rurales - han sancionado restricciones a la subdivisión de inmuebles, lo que da origen a condominios obligados y permanentes, es decir, a indivisión forzosa, en lo urbano como en lo rural. Todas ellas parten del criterio legislativo de la "unidad económica", incorporado a nuestro Código Civil en su art. 2326 y también en el nuevo art. 3475 bis.

2. Por nuestra parte sostenemos, por ello, que puede bien calificarse de "unidad económica urbana" a la que resulta de restricciones motivadas en la "nocividad" que, para el caso, reside en la inconveniencia de que los terrenos se fraccionen en parcelas extremadamente pequeñas, que no den lugar a una futura edificación decorosa o armónica, que asegure un lugar digno para la habitación familiar inicial y la que previsiblemente se desarrolle y que admita la incorporación de comodidades como guardacoches, espacios verdes de disfrute, familiar, etcétera.

3. O, en otros casos, también estaremos frente al concepto de "unidad económica urbana" cuando la estrechez de las medidas de viviendas o comercios den lugar a los problemas de vecindad, hacinamiento, insalubridad, estética edilicia y otros resultados que justifican esas normas restrictivas de la subdivisión en las ciudades y provocan, como resultado, la existencia de condominios de indivisión forzosa.

4. Por su lado, la "unidad económica rural" ha sido aceptada como un legítimo fundamento de la reglamentación restrictiva mencionada en esos artículos de nuestro Código Civil, entendiéndose, con generalidad, que es tal la unidad de tierra rural que permita desarrollar un programa de

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

"producción y progreso", vale decir, que no sirva solamente al agricultor para sobrevivir penosamente sino producir para bien del país y obtener, por ese medio, su aspiración de progreso y éxito en su futuro.

5. Este concepto lo utilizaremos y hemos utilizado en esta elaboración, adoptando esas designaciones, que creemos útiles, de "unidad económica urbana" y "unidad económica rural"(8)(310) .

**B - Convenios de uso**

1. En el medio urbano donde residimos, la municipalidad ha dictado reglamentaciones que restringen la subdivisión de terrenos, fijando las medidas mínimas admisibles según las distintas zonas urbanas (ordenanza N° 6538), y la provincia ha dictado la ley 6041 sobre las superficies mínimas admisibles como "unidades económicas". Del mismo modo, la municipalidad establece restricciones para la subdivisión, aún de las unidades de terrenos edificadas en dos o más casas para habitación o locales para negocios, rechazando todo proyecto que implique pretensión de que las dos o más unidades habitacionales o de negocios pertenezcan a distintos propietarios.

2. Las normas municipales se han atenido, con seguridad, al art. 2611 del Cód. Civil argentino que expresa: "Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo." Y las normas sobre las unidades económicas las ha dictado la provincia de conformidad al último párrafo agregado al art. 2326 del mismo Código por la reforma derivada de la ley 17711. De ambas resultan situaciones jurídicas en las cuales los propietarios se ven sometidos a un condominio de indivisión forzosa indefinido, o "perpetuo" como lo hemos llamado, pues en uno u otro caso es imposible subdividir un terreno baldío, o dividir las casas para habitación o comercios, o dividir un campo en parcelas menores de las admitidas por las ordenanzas municipales, o la ley provincial sobre unidad económica.

3. Enfrentados a dar solución notarial a estos casos hemos autorizado compraventas de partes indivisas complementándolas con convenios de uso exclusivo de una parte determinada del inmueble por cada condómino, previendo su duración indeterminada hasta tanto se modifiquen las normas municipales o provinciales y conviniendo las eventualidades de mejoras y frutos de cada parcela de uso exclusivo, por aplicación de los arts. 2680 y 2684 del Código Civil argentino.

4. A modo de ejemplo copiamos, en nota al pie, el texto de esos convenios de uso tomándolo de los textos utilizados en nuestras escrituras, en ambos de carácter rural, pero en forma similar lo hemos hecho con los bienes urbanos y con las lógicas variantes por sus características(9)(311).

5. Recientemente, en uno de los seminarios del Instituto Argentino de Cultura Notarial, realizado en Buenos Aires los días 5 y 6 de mayo de 1986 se ha propuesto, por el doctor Laureano Arturo Moreira, especializado en el tema de "propiedad horizontal", adoptar esa modalidad para los casos de edificios de propiedad horizontal en que el lugar destinado a guardacoches no está dividido materialmente y concertando el derecho de cada

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

copropietario para usar exclusivamente un espacio determinado para esa finalidad dentro del amplio local de las cocheras. Este autor lo ha denominado "Reglamento de condominio de unidad destinada a cocheras"(10)(312).

**V. ABANDONO. EFECTOS Y PROBLEMAS. SOLUCIONES NOTARIALES**

1. Adoptado el criterio, que sostenemos, que la figura en estudio debe ubicarse en la naturaleza jurídica del condominio, uno de los problemas que plantea es el del supuesto de abandono por el condómino para liberarse de deudas, derecho incluido por la reforma de la ley 17711 al final del art. 2685.
2. Frente al problema que se suscita por la expansión del derecho de los condóminos ante la renuncia o abandono de alguno o algunos de los cotitulares (doct. art. 2685)(11)(313), debe vincularse dicho abandono al art. 2690 en cuanto a que "su parte en la cosa debe repartirse entre los otros en proporción del interés que tengan en ella".
3. En la figura de la multipropiedad, una situación de esta naturaleza provocaría una atomización o dispersión extraordinaria del escaso porcentual que, por lo general, representa la presunta porción abandonada, entre los múltiples participantes en el sistema.
4. Si partimos del concepto de que no se puede pactar la renuncia del derecho de abandono, ni del de acrecer por parte de los condóminos, creemos que es posible llegar a la solución necesaria por medio de la factibilidad de la venta directa de la parte indivisa de la cosa abandonada, a los efectos de colocarla nuevamente en el negocio inmobiliario mediante los siguientes supuestos: 1) En el contrato de condominio dejar expresamente previsto que el solo incumplimiento del condómino al pago de los gastos de conservación o reparación de la cosa común lo colocaría en la situación de abandono expreso (ya sea mediante la previa constitución en mora, o por considerar que este es un caso de mora ipso jure, conforme a lo que dispone el art. 509 de nuestro Código Civil después de la reforma de la ley 17711) (12)(314). 2) Otorgar, en el mismo acto de ingresar al condominio o de constituirse el condominio, un poder unánime, especial, recíproco e irrevocable, al administrador o administradores del sistema, para la venta de la unidad o cuota. 3) Los nuevos integrantes del sistema deben adherir expresamente a dicho poder.
5. En cuanto a las limitaciones que refiere el art. 1977 del Cód. Civil, con respecto a que el poder debe ser limitado en el tiempo, vemos que esta limitación puede vincularse al tiempo - duración al cual está afectado el inmueble, como partícipe del sistema de multipropiedad(13)(315).
6. Igual fundamento pero vinculado a la "nocividad en el aprovechamiento económico", se utiliza para el problema "perpetuidad" en la indivisión forzosa. Esta limitación puede resultar de un plazo expreso o tácito (cierto o incierto) como ser el que resulte de la naturaleza del negocio, todo esto teniendo en cuenta que nos referimos a regulaciones - en los títulos - de relaciones jurídicas patrimoniales que no se vinculan intrínsecamente al derecho real, y que pueden modificarse en el contrato por las partes.

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

**VI. LA PUBLICIDAD REGISTRAL COMO GARANTÍA**

1. Una de las preocupaciones que ha seguido nuestra incursión en el complejo tema del "fenómeno" jurídico, como lo designa la propuesta del temario, ha sido cómo alcanzar seguridad, garantía, realización completa y tranquila de los objetivos perseguidos por los "adherentes" que invierten fondos en cumplimiento de la obligación pecuniaria que les corresponde en esta curiosa y moderna relación jurídica.
2. Y, lógicamente, que - como les ha ocurrido a quienes nos han precedido en esta tarea, con tanta prolijidad como solvencia - ha sido nuestra aspiración y nuestra labor hallar la manera de hacer ingresar los títulos de dicha relación, que exteriorizan tantas situaciones jurídicas dignas de protección, al ámbito de los registros inmobiliarios.
3. Es sabido que, por principio y por razones de orden, es deseable que sólo accedan al ámbito registral aquellos títulos que exteriorizan derechos reales. -
4. Nuestra moderna ley 17801, orgánica de esa clase de registro, completó en nuestro derecho civil la publicidad que el doctor Dalmacio Vélez Sársfield reservó solamente a las hipotecas, por razones circunstanciales que él mismo anota al pie del art. 3203, en una larga y sabia explicación.
5. Además hoy el art. 2505 reformado por la ley 17711 pregona: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda"(14)(316).
6. Esas adquisiciones o transmisiones que no serán oponibles a terceros mientras no estén "registradas", fue justamente la fuente para que el legislador sancionara la ley nacional institucionalizando esos registros, que hemos mencionado al comienzo. Pero, repetimos, para retomar el motivo de esta cita, la ley 17801 comienza expresando en su artículo 2º: "De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles...".
7. Inmediatamente después de haber asentado la vocación casi exclusiva de estos registros para que a ellos accedan solamente derechos reales, la misma ley admite en el inc. b): "Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares", abriendo así el portal registral para la publicidad de situaciones obligacionales, personales. Y más aún, la apertura se deja facilitada, sin echar el cerrojo, cuando el inc. c), último de este artículo, admite la entrada de "Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales".
8. Y más todavía, el capítulo VI de la ley 17801 nos introduce en el "Registro de anotaciones personales" autorizando en el art. 30: "El Registro tendrá secciones donde se anotarán: a) La declaración de la inhibición de las

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

personas para disponer libremente de sus bienes; b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles."

9. Es así como en nuestra provincia de Entre Ríos la ley reglamentaria registral 6964 ha creado secciones tales como: "Capítulo II. - Propiedades sujetas a regímenes especiales. Leyes N° 14005, N° 19724 y N° 14394", arts. 87 a 95. "Sección IV. Medidas cautelares", arts. 115 a 122 y "Sección V. Anotaciones personales", que comprende boletos de compraventa y derechos hereditarios, arts. 123 a 132.

10. Quiere decir, a nuestro juicio, que la búsqueda de la manera de proteger a los "adherentes" a un convenio de "multipropiedad" puede ser pacíficamente hallada, en la Argentina, con el ingreso de la titulación a los registros de la propiedad inmueble(15)(317).

11. Nos confirma en esta creencia el hecho de encontrar admitidos a la protección registral:

A. Las diversas modalidades del sistema de propiedad horizontal, ley 13512, con referencia a las cosas de uso común indispensables para mantener su seguridad, la facultad de cada propietario de usar los bienes comunes ajustándose a su destino y sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás; la proporción o porcentual en relación al valor del departamento(16)(318) y el carácter de inseparable del dominio, uso y goce de la unidad y la prohibición de transferir separadamente esas cosas comunes o efectuar innovaciones que pongan en riesgo la seguridad. Del mismo modo, el destino obligatorio, el ejercicio de actividades o depósito de mercaderías que importen riesgo. La prohibición de abandono para: "liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia al uso y goce de los bienes comunes" - en nuestro caso diríamos de los servicios -. Y todo esto tiene acceso al Registro al constituirse el consorcio y redactar el reglamento por escritura pública que por mandato de esta ley debe inscribirse en el Registro de la Propiedad así como sus modificaciones

B. Con referencia a la ley 14005 de "Venta de inmuebles fraccionados en lotes pagaderos a plazos" obliga al propietario a anotar "en el Registro de la Propiedad inmueble que corresponda... su declaración de voluntad de proceder a su venta en tal forma..." (art. 2º) y el art. 4º constriñe al vendedor a anotar los contratos (relaciones obligacionales) que realice con terceros futuros adquirentes de fracciones o lotes. Su artículo 5º limita el desistimiento cuando se hubieran iniciado los compromisos de ventas y dispone que el vendedor no podrá dar un destino distinto al originariamente previsto al sector que con su desistimiento se excluye. El art. 8º: "El pacto comisorio por falta de pago, no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado la parte de precio (25 %) que se establece en el artículo anterior, o haya realizado construcciones equivalentes al cincuenta por ciento del precio de compra."

C. Sobre indivisiones hereditarias, la ley 14394 en sus artículos 51 a 56 contiene diversas normas que interesan a esta colaboración.

1. "Toda persona podrá imponer a sus herederos, aún forzosos, la indivisión de los bienes hereditarios, por un plazo no mayor de 10 años"

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

(art. 51). Recordemos que el codificador de 1871 admitía plazos de indivisión sólo por 5 años.

2. "Si se tratase de un bien determinado - continúa el art. 51 - o de un establecimiento comercial, industrial, agrícola, ganadero, minero o cualquier otro que constituya una unidad económica, el lapso de la indivisión podrá extenderse hasta que todos los herederos alcancen la mayoría de edad (21 años en la Argentina), aún cuando ese tiempo exceda los diez años... " plazo indeterminado).

3. "Los herederos podrán convenir que la indivisión entre ellos perdure total o parcialmente por un plazo que no exceda de diez años, sin perjuicio de la partición temporaria de uso y goce de los bienes entre los copartícipes"... "Estos convenios podrán renovarse al término del lapso establecido" (art. 52).

4. El mismo derecho de establecer la indivisión por diez años se acuerda al cónyuge cuando existe un establecimiento de los mencionados (art. 53), salvo causas graves o de manifiesta utilidad económica que justificasen la decisión, autorizada por el juez (art. 53, antepenúltimo párrafo), de continuar en la indivisión.

5. Igual solución se acuerda para la casa habitación construida o adquirida con fondos de la sociedad conyugal formada por el causante, si fuese la residencia habitual de los esposos (último párrafo del art. 53 concordante con el derecho real de habitación del cónyuge supérstite que acuerda el art. 3573 bis, agregado por ley 20798).

6. Y en lo que más directamente interesa a este subtema, el art. 54 dice que "La indivisión hereditaria no podrá oponerse a terceros sino a partir de su inscripción en el registro respectivo".

7. Finalmente, el art. 55 dispone la inejecución de los bienes sometidos a estas divisiones, sin perjuicio de cobrarse los acreedores sobre las utilidades que produzcan.

D. Por último, en materia de leyes especiales, modificatorias del Código Civil argentino, debemos mencionar la que lleva el N° 19724, conocida como "Ley de prehorizontalidad" porque instituye varias pretendidas seguridades para los adquirentes de edificios en construcción.

1. Como primer requisito una declaración en escritura pública (art. 1°) y por el art. 4° el tópico que nos interesa: su acceso al Registro Inmobiliario: "La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y este hará constar esa circunstancia en los certificados que expida" y, agrega, "La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retracción o desafectación a que se refieren los artículos 6° y 7°".

2. Nuevamente en el ámbito de los Registros de la Propiedad Inmueble el art. 12 impone al propietario el deber: "...de registrar los contratos celebrados con los adquirentes... poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede en cualquier tiempo, registrar el contrato".

3. También el art. 17 obliga a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble, las cesiones de los contratos de adquisición.

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

4. Esta larga referencia a leyes especiales que disponen y autorizan la introducción en el ámbito registral de convenios, reglamentos, declaraciones y situaciones de indivisión de predominante contenido obligacional, ha tenido como motivo orientador demostrar que es factible solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de un título que contenga el derecho real de condominio, con las modalidades propias de la figura que hemos descrito en el capítulo II.

5. La publicidad que se busca en protección al adherente se obtendría por informe o certificación en que el Registro haga constar tal afectación, por medios simples y sin entrar a la descripción detallada de las modalidades. Así se procede en materia hipotecaria cuando existen cláusulas de reajuste -ley 21309- y en materia de sociedades con respecto a la inscripción preventiva durante el período de constitución definitiva de la sociedad -conforme art. 38, ley 19550.-

## **VII. CONCLUSIONES**

1. El fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad por tiempo compartido tiene adecuada ubicación en el sistema jurídico vigente en la Argentina.

2. La naturaleza jurídica del derecho que corresponde al "adherente" al mencionado "fenómeno" es, en la Argentina, el de un condominio con indivisión forzosa.

3. El condominio mencionado recae sobre un edificio apto para su distribución conforme al "fenómeno", adherido a un sistema de edificios también afectados a la misma modalidad.

4. El porcentual o cuota que corresponde al "adherente" es una medida que no hace referencia a una porción de dominio, sino a una medida de tiempo o lapso de uso de goce de habitación y servicios. Este concepto se aplica durante la vida del sistema, o sea en su faz activa y útil.

5. Dicho porcentual recién se convierte en medida de condominio cuando por demolición, vetustez o por otras circunstancias debe repartirse el precio, valor o representación económica del edificio, es decir, en su faz pasiva en la que se aprecia el inmueble en su calidad de cosa y no en uso, goce y servicios, o sea, en fin, cuando se aparta del sistema o fenómeno.

6. La indivisión forzosa, no solamente de las cosas comunes, como en la propiedad horizontal, sino de la totalidad del inmueble, está contemplada por la actual legislación civil argentina por aplicación del principio de "nocividad", entendido no como situación de "insalubridad" sino por alcanzar la categoría de "antieconómico". En tal sentido, en el derecho vigente argentino es admisible considerar al edificio aplicado a este destino, como una "unidad económica urbana".

7. La perpetuidad de la indivisión forzosa debe entenderse referida a que ella no está sujeta a plazo determinado, sino a plazo incierto que se prolonga durante todo el lapso en que subsista el riesgo de "nocividad" de la división o su calidad de "unidad económica urbana", si se acepta tal encuadramiento.

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

8 La noción de "unidad económica urbana" es aplicable también a los llamados clubes de campo, por cuanto en ellos existe una "urbanización" localizada dentro del predio que se afecta a ese uso y goce de habitaciones y de servicios.

9. El condómino puede disponer, gravar, locar o prestar por comodato la cuota de tiempo con la misma amplitud acordada al condómino en la legislación argentina, pero con la particularidad de que él o quienes le sucedan definitiva o transitoriamente, gozan del consentimiento anticipado para el uso y goce de habitación y servicios en forma absoluta por el período de tiempo contratado.

10. El uso y goce de una parte determinada de los edificios adheridos al sistema y sus servicios, en forma exclusiva y durante la cuota de tiempo (Causse - Tranchini de Dimarco), es admitida por el derecho civil argentino conforme a los arts. 2680 y 2684 del Cód. Civil.

11. El uso y goce de habitación y servicios es objeto de constantes permutas y alternativas de tiempos y lugares, conforme a la característica fundamental de este "fenómeno".

12. El uso y goce de habitación y servicios no reviste la calidad de un derecho real, sino de un derecho personal del "adherente".

13. Con respecto a la renuncia del derecho de abandono y el de acrecer por parte de los condóminos, propiciamos dejar previsto expresamente en el contrato el abandono expreso y la firma de un poder unánime, especial, recíproco e irrevocable a favor del administrador o administradores del sistema autorizando la venta de la unidad.

14. La protección jurídica de los "adherentes" puede hallarse, en el sistema jurídico de la Argentina, por la admisión de este "fenómeno" en el ámbito de los Registros de la Propiedad Inmueble de la ley 17801, tanto por su reflejo de publicidad en la "matrícula del inmueble" como por su transcripción en la sección de derechos personales que dicha ley autoriza.

15. Consideramos inconveniente adoptar la modalidad de la sociedad (sea civil, anónima o cooperativa), así como la de considerar la naturaleza jurídica del derecho del "adherente" en la categoría jurídica del usufructo.

16. Eventualmente, sin que sea un elemento esencial dentro del sistema jurídico argentino, podría propiciarse el dictado de una ley que, en forma expresa, admita la publicidad registral del "fenómeno" con relación a determinados edificios y personas, aun cuando las normas de la ley 17801 y sus remisiones a las leyes locales reglamentarias se estiman suficientes para alcanzar tal publicidad.

Post scriptum: Publicado nuestro trabajo el 30/5/87, según su constancia ex libris, recibimos el "Proyecto de Código Civil con consideraciones previas de Horacio Roitman en la primera quincena de junio de 1987 (Ed. Astrea) y en su pág. 142 leemos con satisfacción la coincidencia de nuestra propuesta sobre "indivisión forzosa", ap. III, puntos 5 a 8 y conclusiones 6 a 8 con el proyectado artículo 2715 así: "Habrán también indivisión forzosa cuando la ley prohíba la división de una cosa común, o cuando la prohibiera una estipulación válida y temporal de los condóminos o el acto de última

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

voluntad también temporal, que no exceda en uno y otro caso el término de cinco años o cuando la división fuese nociva por cualquier motivo, en cuyo caso debe ser demorada cuando sea necesario, para que no haya perjuicio para los condóminos. La indivisión forzosa perdurará mientras subsista el sistema, en el supuesto de constitución de condominio sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condóminos de uso y goces sucesivos y alternados por períodos determinados" (El subrayado es nuestro).  
Los autores.

**CONSTRUCCIÓN POR CONSORCIO Y VENTA AL COSTO (\*) (319)**

LAUREANO ARTURO MOREIRA

a) Semejanzas y diferencias. También conviene puntualizar las semejanzas y diferencias que existen entre la construcción de un edificio que se realiza por un consorcio o conjunto de condóminos o de comuneros con relación a las llamadas "ventas al costo".

Esta última modalidad ha tenido cierta difusión a partir de la búsqueda de esquemas legales que disminuyan los riesgos de la empresa vendedora, que adopta en estos casos el esquema de la comercialización por boleto de compraventa, pero fijando el precio por el sistema de coste y costas. De esta manera se trata de obtener las ventajas que ofrece el contrato de compraventa (especialmente la limitación de las facultades del comprador sobre el proceso de fabricación), y las que surgen del precio fijado a coste y costas en la locación de obra.

La elección de la modalidad de venta al costo da lugar a numerosos problemas que se vinculan con la esencia jurídica de estos contratos, que para unos configuran una venta de cosa futura, y para otros - entre los que nos contamos - se trata de una locación de obra. Y también en cuanto se configure una típica compraventa, o bien se trate de contratos complejos y atípicos que reúnen elementos de la compraventa, la sociedad, la locación de obra y el mandato. Y aún si se trata de un complejo de relaciones. Además, el importante problema de determinar si le son aplicables las disposiciones de la ley 19724, o la exclusión que establece el art. 1º de la ley 20276.

La similitud de ambos esquemas es notoria cuando se analizan los pagos que debe realizar el adherente ya que en ambos casos debe abonar una parte proporcional de los gastos de la empresa y la ganancia que se le reconoce conforme a los costos de la obra que esta o el administrador liquidan(62)(320).

La diferencia en teoría puede parecer muy clara: en la compraventa sólo existen relaciones jurídicas entre el vendedor y cada uno de los compradores, que no se conocen, no integran una comunidad organizada, no son condóminos del inmueble sobre el que se construye, ni titulares de promesas de compraventa sobre él. La falencia o el incumplimiento de uno de ellos no debe involucrar a los demás adherentes ya que la responsabilidad técnica, económica y legal de la realización de la obra corresponde a la empresa vendedora.