

La reforma del régimen horizontal: una inexplicable demora legislativa *

Por **Jorge R. Causse**

I. De la prohibición al régimen legal. El artículo 2617 del Código Civil y su nota. Los antecedentes

Es usual, en el tratamiento de las cuestiones legales, hacer una breve relación de cómo se desarrollaron los acontecimientos que precedieron al dictado de una norma.

Por el mensaje final que encierra el tema propuesto, cual es el de motivar al legislador para que revise el régimen legal imperante y produzca sin más demora la reforma necesaria, me animo a decir que esta descripción es inevitable, por no llamarla obligatoria.

Por un lado vamos a rememorar un episodio jurídico de singular trascendencia: la superación de una prohibición legal expresa, lo que constituye una empresa poco habitual en la órbita legislativa en nuestro país. Por el otro, vamos a presentar al legislador los argumentos y las herramientas necesarios para que cumpla su cometido.

Dice el Codificador en la nota al artículo 2617, por el que prohíbe al propietario de edificios dividirlos horizontalmente, que: “*La mayoría de los Códigos extranjeros lo permiten entrando a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio...*”, para advertir luego de los conflictos que se

* Disertación pronunciada por el autor durante la Sesión Pública de la Academia Nacional del Notariado celebrada el lunes 24 de octubre de 2005, durante la cual fue incorporado como Miembro de Número.

suscitarían “... dando a unos los bajos y a otros los altos”, y dudar sobre la posibilidad de definir la propiedad del que ocupa el suelo cuyas formas no podrán cambiarse.

Los autores se han ocupado de establecer cuál pudo haber sido la fuente directa que el Codificador tuvo especialmente en cuenta para proscribir la división horizontal de los edificios, y citan, en muchos casos, el criterio negatorio que Teixeira de Freitas adoptó en los artículos 3703, 3706, 3905 inc. 8º, 4281 y 4282 inc. 3º de su *Esboço*¹; quien no habría podido inspirarse en las *Ordenanzas Filipinas* (libro I, título 68, art. 34) por cuanto éstas admitían la división de edificios en planos, lo que se consagra en el Código de Portugal de 1867².

Posiblemente, con una óptica menos ortodoxa y descartando que esa fuente hayan sido las accidentales manifestaciones ocurridas en la Antigüedad, lo acontecido en la Edad Media y patentizado en las Costumbres de la antigua Francia³ y en los Estatutos de ciudades italianas pudo haber constituido un argumento convincente para que Vélez Sarsfield prohibiera la división horizontal.

Era suficiente con tener en cuenta la extensión de nuestro territorio para descartar que ocurriera lo que en aquellas ciudades, donde el cerramiento perimetral con murallas y la limitación impuesta por las cadenas montañosas a la expansión de los asentamientos marítimos acotaban seriamente el espacio vital y obligaban a la construcción vertical de las viviendas.

De cualquier modo, hay acuerdo general en el sentido de que los primeros rasgos de propiedad horizontal, con perfiles lo suficientemente definidos como para calificarlos de antecedentes, ocurren en el Medioevo. En los estatutos de ciudades italianas, como Milán, se reglamentaban las obligaciones de los condueños respecto de los bienes de cada una de las propiedades, que eran consideradas independientes y exclusivas.

El primer código que consagra esta institución es el francés de 1804, que la reglamenta en un solo artículo, el 664, y el primero que la prohíbe es el nuestro, en el artículo que citamos⁴.

A partir del código francés, las posteriores legislaciones se dividirán entre las que adoptan o rechazan a la propiedad horizontal y las que, como Estados Unidos de Norteamérica e Inglaterra, se limitan a guardar silencio admitiendo en subsidio locaciones de plazos muy extensos.

La prohibición impuesta por el codificador subsiste hasta que el Poder Ejecutivo promulga, el 13 de octubre de 1948, 77 años después de que comenzara a regir el Código Civil, la ley 13512.

(1) Valiente Noailles, Luis M., *La ley de propiedad horizontal*, Depalma, Buenos Aires, 1966, p. 2; Alterini, Jorge H., “Los ‘shopping centers’ en el llamado Código Único Civil y Comercial de la República Argentina”, en *Revista Notarial* n° 902, p. 30.

(2) Racciatti, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 14.

(3) De Auxerre, Orleáns, Montargis, Berry, Breñaña, Bourbonnais, París y Clermont Ferrand (fuente: Racciatti, op cit. en nota 2).

(4) Battle Vázquez, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, 2ª ed., Ed. Alcoy, 1954, pp. 23, 24, 33.

Se trataba de un proyecto que el Poder Ejecutivo remitió al Senado en el año 1947, cuya Comisión de Legislación General produjo el despacho que se aprobó en agosto de 1948. La Cámara de Diputados aprobó este despacho a libro cerrado en septiembre de 1948 y la falta de debate limitó un conocimiento mejor y más amplio del instituto al que se le daba carta de ciudadanía.

A) La ausencia de debate dio pie a especular sobre el objetivo social implícito que traía aparejada la sanción de la ley, al permitir el acceso a la vivienda urbana construida en los edificios de la ciudad de Buenos Aires que se destinaban a renta.

Más allá de esta coyuntura, es necesario reconocer que la aplicación de la ley trajo aparejadas ventajas evidentes, al posibilitar un mejor aprovechamiento de los espacios de territorio en los que se produjeron las grandes concentraciones urbanas, lo que abarató los costos proporcionales del terreno y de la construcción. Desde el punto de vista jurídico, se hizo notar que la adquisición del dominio de una unidad sometida al régimen horizontal descartaba, o al menos disminuía, las dificultades operativas por las que generalmente atraviesan los contratos de locación.

La impronta social de esta ley, que ya había sido destacada por el profesor Racciatti ⁵, fue confirmada judicialmente con estas expresiones:

“Consecuente con el criterio seguido por la mayoría de las legislaciones modernas, nuestro país ha incorporado también a su derecho positivo el sistema de la propiedad dividida en pisos o departamentos, por medio de la ley 13.512. La importancia social del instituto es trascendente: mantener la estabilidad social dentro de su órbita natural, marcada y delimitada por los principios políticos que deben regir a los pueblos, es una cuestión relevante para el sostenimiento del régimen democrático de gobierno. Por eso se ha señalado, refiriéndose a este tema, que al aumentar el número de propietarios ganará la estabilidad social ya que, en general, las tesis extremas hacen su presa en los que nada tienen que arriesgar (en palabras de Isidoro Ruiz Moreno ⁶)” ⁷.

B) A partir de lo que dispone el artículo 1º de la ley, se ha establecido que el componente material, que es a la vez su objeto especial, está constituido por pisos o departamentos terminados en edificios cuya construcción ha concluido.

El destino exclusivo de vivienda de las unidades de estos edificios no es un requisito necesario en el contexto legal. No obstante ello, según veremos, en la primera etapa las afectaciones al régimen se circunscribieron a edificios cuyas unidades tenían exclusivamente ese destino.

Es llamativo que el decreto reglamentario de la ley 18734/49, dictado en su momento para la Capital Federal y Territorios Nacionales –vigente a la fecha–, admita la división horizontal de edificios a construir mediante el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, porque esto desnaturaliza la especialidad objetiva de la ley y, por lo tanto, su alcance no debe ser te-

(5) Racciatti, Hernán, op. cit. en nota 2, pp. 24/5.

(6) Ruiz Moreno, Isidoro, “La propiedad inmobiliaria horizontal”, JA 1944-III Sec. Doct., p. 13.

(7) CNEspecial Civil y Com., Sala IV, noviembre 12/892, ED 104-512.

nido en cuenta dado que se extralimita del marco de la disposición legal que reglamenta.

C) La salida a la vía pública directamente o por un pasaje común es el componente funcional indispensable para que sea posible utilizar sin restricciones cada uno de los sectores privativos que conforman las distintas unidades funcionales de un edificio. Si el acceso a la vía pública depende de utilizar una unidad contigua, esto será posible siempre que ésta sea complementaria de la principal, de lo contrario se vería seriamente afectado el aprovechamiento independiente que se predica.

II. Aplicación secuencial de la ley

Los indicadores demuestran que en la aplicación práctica de la ley se reconocen diferentes etapas, determinadas por las exigencias de la demanda inmobiliaria:

- la primera, en la que –salvo casos aislados– los edificios que se afectan al régimen están compuestos por unidades con destino exclusivo de vivienda;
- la segunda, en la que se afectaron edificios compuestos por unidades destinadas exclusivamente a espacios guardacoches, a oficinas o a locales comerciales;
- la tercera, en la que se afectaron edificios cuyas unidades tenían destinos de los más diversos: oficinas, galerías de locales comerciales, viviendas y cocheras, y
- la cuarta, en la que se afectaron complejos edilicios compuestos por torres asentadas en un mismo predio, funcionalmente independientes las unas de las otras.

Finalmente se apeló al régimen horizontal por considerarlo el recurso más adecuado para aplicarlo a ciertos fenómenos inmobiliarios modernos, tales como, entre otros, los clubes de campo y los barrios cerrados.

Esta tendencia de vestir con las ropas de la propiedad horizontal a aquellos fenómenos inmobiliarios modernos, que se ha evidenciado cada vez con mayor intensidad, no dejó de demostrar que, para los promotores y desarrolladores de estas modalidades inmobiliarias, el recurso de apelar al régimen horizontal generaba dificultades para comercializar los respectivos productos.

Particularmente en la provincia de Buenos Aires, donde han alcanzado mayor difusión aquellos fenómenos inmobiliarios, el cumplimiento de las normas administrativas y legales que era necesario observar se transformó en una complicada gestión.

Una parte de la doctrina puso en tela de juicio esta aplicación ilimitada del régimen horizontal con arreglo a la regulación vigente, y se propició la creación de nuevos derechos reales para las manifestaciones que mencionamos, sin considerar que una modificación sustancial de la ley 13512 permitiría superar muchos de los inconvenientes que su aplicación, sin reforma, trae aparejada.

En su momento adherimos a la postura contraria a la creación indiscriminada de derechos reales, suscribiendo el despacho que contó con la mayor cantidad de adhesiones en la IX Jornada Nacional de Derecho Civil, por conside-

rar que aquella creación conspira abiertamente contra el número cerrado propuesto por el codificador y plasmado en el artículo 2502.

Este exagerado forzamiento del régimen horizontal “... *que en sus aspectos estructurales está dominado por el orden público, máxime en sistemas que, como el argentino, están claramente enrolados en la concepción del numerus clausus*”⁸ –de ahí que no sea necesario destacar su entidad–, no fue suficiente para movilizar las voluntades legislativas a fin de alcanzar la necesaria reforma de la ley 13512.

III. Norma reglamentaria de la ley 13512 dictada en la provincia de Buenos Aires, en pugna con el régimen legal: decreto 2489/63

Necesito detenerme en algunas disposiciones específicas y las menciono por su conexión directa con el tema propuesto, dado que la ley 13512 es de aplicación nacional, de manera que cualquier tipo de articulación que la reglamente debe ser una cita obligatoria.

El decreto 2489/63, que es reglamentario de la ley de propiedad horizontal en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, tiene varios artículos esenciales, entre los que se distinguen:

- el 1º, que admite la inscripción registral inmobiliaria de títulos que se hayan otorgado para la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en el régimen de la ley 13512 y
- el 6º, que establece las condiciones que deben reunir los edificios y las unidades a construir o en construcción, para que los actos a los que se refiere el artículo 1º puedan ser inscriptos por el Registro de la Propiedad.

Antes de aludir brevemente a estas disposiciones es conveniente señalar que este decreto constituyó una de las herramientas más importantes para el desarrollo de las construcciones que se afectarían al régimen horizontal en toda la provincia de Buenos Aires y, en particular, para el notable incremento de los complejos residenciales-recreativos que se emplazaron en determinados sectores de su territorio⁹.

Sin hacer su apología, es necesario recordar que su constitucionalidad no ha sido motivo de controversia en sede judicial. Siempre fue la doctrina especializada la que puso el acento en este aspecto, a la que me sumé no sin destacar que ha sido meritoria su vigencia y que el legislador nacional pudo aprovechar su historia para producir cambios necesarios en el régimen legal.

Respecto de lo que establece el artículo 1º y sin hacer del tema una cuestión semántica, lo cierto es que no puede hablarse de derechos reales comprendidos en la ley 13512 porque esta ley no califica así a la situación jurídica que regula.

(8) Alterini, Jorge H., op. cit. en nota 1, p. 31.

(9) Causse, Jorge R. y Rodríguez Álvarez, José L., “Actualización normativa”, en Causse, Jorge R. y colab., *Urbanizaciones privadas: barrios cerrados y clubes de campo*, 2ª ed., Ad Hoc, Buenos Aires, 2005, p. 259.

La doctrina de los autores le atribuyó la calidad de derecho real autónomo y le tocó a la justicia convalidarlo, lo que fue posible, precisamente, por la indefinición de la propia ley.

Por su parte, el artículo 6° dispone: que la inscripción de los títulos que tengan por objeto la transmisión o gravamen de unidades en construcción o a construir está sujeta a la verificación previa de que éstas se encuentren en alguna de estas dos situaciones de hecho:

- que constituyan cuerpos independientes de edificación o, en caso contrario,
- que estén concluidos los servicios y partes comunes indispensables para su buen funcionamiento.

La existencia de tales unidades a construir o en construcción, que para nosotros no quedaban sometidas al régimen de la ley 13512 por no cumplimentar el requisito de estar construidas conforme a su artículo 1° –no obstante estar determinadas planimétricamente y en el Reglamento de Copropiedad y Administración–, provocó el dictado de disposiciones técnico-registrales que contemplaran la anotación de medidas cautelares sobre ellas.

Un argumento que se esgrimió fue el de su valor económico y que, en tanto formara parte del patrimonio del titular y fuera prenda común de sus acreedores, era necesario evitar que se dispusiera de ellas.

De este modo, en la provincia de Buenos Aires se dictó la DTR N° 11 del 4/10/1977, cuyo artículo 1° dispone:

“Autorízase la anotación de medidas cautelares sobre unidades funcionales ‘a construir’ o ‘en construcción’ de propiedad horizontal, en la ficha respectiva del inmueble afectado, comunicando al juzgado oficiante la situación registral de los inmuebles en esas condiciones”.

Con un texto de factura algo similar pero con algunas precisiones adicionales, en los artículos 113 y 114 del decreto reglamentario de la ley 17801 para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2080/80, en el texto ordenado dispuesto por el decreto 466 de fecha 5 de mayo de 1999, se estableció:

“Artículo 113: Si en el reglamento de copropiedad y administración se incluyeran unidades por construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia. Respecto de ellas sólo se admitirá el registro de medidas precautorias dispuestas por autoridad competente, haciéndose saber a los jueces que dichas unidades no pueden ser objeto de actos que transmitan o constituyan derechos reales hasta que fueren habilitados.

“Artículo 114: Obtenida la habilitación de las unidades a que se refiere el artículo anterior, se hará constar tal circunstancia en acta notarial de la que se tomará razón en los asientos correspondientes”.

El contenido de las notificaciones que deben cursarse nos exime de mayores comentarios porque traduce hasta qué punto el registrador, a través del dictado de una norma administrativa, ajusta los términos de un decreto reglamentario opuesto a las directivas que emanan de la ley 13512, calificando que las unidades no terminadas están fuera del régimen horizontal. En su medida también condiciona los efectos de la medida cautelar ordenada judicialmente.

IV. Las propuestas de reforma de la ley 13512

- Proyecto de Código Único Civil y Comercial de la República Argentina, sancionado por la H. C. de Diputados de la Nación en el año 1987.
- Proyecto de ley especial sancionado por la H. C. de Diputados de la Nación en el año 1991.
- Proyecto de la Comisión Federal que obtuvo media sanción de la H. C. de Diputados de la Nación en el año 1993.
- Régimen legal propuesto por la Comisión creada por decreto 685/95 del Poder Ejecutivo Nacional, en el Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y el Código de Comercio. Proyecto de 1998.
- Proyecto Usandizaga.

Con excepción de la última propuesta que mencionamos, el Proyecto Usandizaga –que reproduce la magnífica iniciativa que el profesor Hernán Racciatti presentó como proyecto propio en las XIV Jornadas de Derecho Civil celebradas en la ciudad de Tucumán en el año 1993, redactado a pedido de la Secretaría de Asuntos Institucionales del Ministerio del Interior–, las cuatro primeras, no obstante las diferentes técnicas legislativas que emplean para que una nueva Propiedad Horizontal forme parte de la legislación sustantiva, siguen un hilo conductor cuya estructura esencial considero que se reeditó en el Código Único Civil y Comercial de la República Argentina del año 1987¹⁰.

Una de las columnas vertebrales de esta estructura, siguiendo el criterio de la ley francesa nº 65-557 del 10 de julio de 1968¹¹, consiste en la modificación de la especialidad objetiva en propiedad horizontal, aceptando que las unidades de aprovechamiento independiente puedan estar construidas, o no.

Ampliado el objeto que actúa como centro de imputación de la normativa horizontal, se abre la posibilidad de aplicar su régimen a parcelas o fracciones determinadas de tierra, con lo que se supera el principal escollo de la regulación vigente, que considera al terreno como cosa necesariamente común. Con ese objetivo, en esta propuesta de reforma del artículo 2617 del Código Civil se disponía:

“En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados, u organizaciones similares que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesiones”.

(10) Entendemos que su antecedente fue el Proyecto confeccionado en 1981 por los doctores Guillermo Lorenzo Allende, Jorge H. Alterini, Carlos A. Chevallier Boutell y Agustín Duración y Vedia.

(11) El artículo 1º de esta ley establece: “La presente ley rige para todo inmueble construido o grupo de inmuebles construidos cuya propiedad está repartida, entre varias personas, por lotes que comprenden cada uno una parte privativa y una cuota parte de partes comunes. A falta de convención contraria que cree una organización diferente, la presente ley es igualmente aplicable a los conjuntos inmobiliarios que, además de los terrenos, las disposiciones y los servicios comunes, comportan parcelas, construidas o no, sustenta los derechos de propiedad privativos”.

En el mensaje de elevación del Proyecto de 1998 se resume en parte la aludida secuencia, por lo que consideramos útil reproducir los textos pertinentes:

“Título V: De la propiedad horizontal [...] Ha llegado la oportunidad para que la propiedad horizontal ingrese en el Código, como se lo intentó en el Proyecto de la Comisión Federal con media sanción de la H. Cámara de Diputados desde 1993 [...] Los textos proyectados se corresponden en su esencia y en la casi totalidad de su contenido normativo, tanto con el proyecto de ley especial sancionado por la H. Cámara de Diputados de la Nación en 1991, como con el referido Proyecto de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993 [...] Se amplía el concepto de unidad funcional, la que alcanza hasta a espacios susceptibles de aprovechamiento independiente [...] Título VII. Propiedades especiales [...] La orientación general del Proyecto está encaminada a fijar los grandes lineamientos a los que deberán someterse los promotores de esos sistemas, si optan por el régimen de los derechos reales, pues se acepta igualmente que puedan decidirse por sujetarlos al régimen de los derechos personales. Para los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras y entidades similares, se piensa que la propiedad horizontal, con las adecuaciones pertinentes, es el marco más apropiado para su desenvolvimiento. La modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que puedan existir unidades de propiedad privativa sobre el terreno, pues de máxima transparencia que en la ley vigente 13.512 el terreno es necesariamente común de todos los consorcistas, lo que debió obstar a la pretensión de aplicarla a estos conjuntos”.

V. La demora en reformar y la actividad legiferante de los jueces

Luis Legaz y Lacambra ¹² señaló que los jueces no son creadores de normas generales, están sometidos a la ley y tienen que aplicarla al caso concreto, pero como la ley siempre tiene una dosis de indeterminación, el juez, al aplicar la norma general, crea una norma individual que constituye un aporte al orden jurídico general.

Son muchas y diferentes las cuestiones resueltas en los estrados judiciales que posibilitaron suplir, completar o complementar el régimen legal. Preferimos acotar la síntesis de los fallos a aquellos cuyos tópicos, como tantos otros, han tenido reflejo en el derecho proyectado.

1) Sobre su calidad de derecho real autónomo

“El derecho de propiedad horizontal es un derecho autónomo, nuevo y distinto de los derechos reales enumerados en el art. 2503 del Código Civil, que recae sobre una unidad funcional formada por un objeto exclusivo consistente en un departamento (del verbo partiri, que implica la idea de una partición de un edificio) y un porcentaje de cosas comunes. La suma de los derechos de propiedad ho-

(12) *Filosofía del Derecho*, Ed. Bosch, 1961, Madrid, España, p. 536.

horizontal de todos los consorcistas recae sobre una sola cosa, un inmueble edificado y cada uno sobre un sector del edificio, estructura de modo tal que forma una unidad autónoma pero que integra un mismo bloque de construcción” (del fallo de 1ª instancia confirmado por la Cámara). CNCiv., Sala C, 19/9/1989, LL 1991-A-333).

2) Sobre la integración del reglamento de copropiedad y administración al título de adquisición

“El reglamento de copropiedad, que forma parte integrante del título de dominio de los copropietarios, constituye la ley a la que deben ajustarse sus derechos y obligaciones, su acatamiento es fundamental en el sistema organizado por la ley 13.512, es decir, que constituye el estatuto y crea el marco legal donde han de actuarse los derechos individuales, todo lo concerniente a él se rige por los principios generales aplicables a los contratos o sea que sus alcances dependen de la voluntad de los interesados en cuanto no sea restringida por la ley”. CNCiv., Sala F, 9/10/1990, LL 1991-A.400.

3) Sobre la personalidad del consorcio de copropietarios

“La ley 13.512 no tipifica al consorcio ni define su naturaleza jurídica y sólo se refiere al mismo a través del Art. 9º (al establecer que ‘el consorcio de propietarios deberá redactar un reglamento de propiedad’). Dicho argumento es utilizado básicamente por quienes se oponen a su existencia. Pero, a pesar de este silencio, el consorcio surge de la propia economía de la ley, pues su mismo texto le da vida, cuando impone la necesidad de que los propietarios, sin perder su calidad de tales, constituyan un organismo distinto, con capacidad para realizar todos aquellos actos que hacen al manejo de las cosas comunes. Es una persona jurídica restringida, sujeta al mecanismo de la ley. Está comprendida en el Art. 33 del Cód. Civil, que incluye en la categoría de persona jurídica de derecho privado a todos los entes con aptitud de adquirir derechos y contraer obligaciones, como ocurre con el consorcio de propietarios”. Capel. CC. Mar del Plata, Sala II, 18/10/1984.

“El consorcio de propietarios debe considerarse una persona jurídica –en los términos del art. 33 del Código Civil–, capaz de contraer obligaciones y adquirir derechos, con nombre, domicilio y patrimonio propio e independiente del de los consorcistas. El patrimonio del consorcio está integrado por el crédito de expensas comunes y el fondo de reserva, y esos bienes son los que pueden afectarse en caso de embargo. Frente a la ejecución de una sentencia de condena contra el consorcio, no se puede dirigir la ejecución directamente contra los copropietarios, quienes resultan subsidiariamente responsables y responden por partes iguales, sin perjuicio de repartir luego la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes o bien sobre el fondo de reserva, si lo hubiera. La responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio es subsidiaria, pues responde a la manera de los fiadores”. CNCiv., Sala H, 21/8/2002.

Un dato ilustrativo sobre la personalidad del consorcio es el pronunciamiento mayoritario de la Comisión que trató, entre otros, este tema en el XIII

Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la ciudad de Mendoza en el mes de octubre de 2004.

Allí se sostuvo, *de lege data*: “El consorcio de propietarios de la ley n° 13.512 de propiedad horizontal es persona jurídica privada, con ajuste a lo preceptuado por el art. 33, segundo párrafo, apartado 2) del Código Civil. Como persona, el consorcio presenta los atributos inherentes a todas ellas: capacidad de derecho, nombre, domicilio y patrimonio”. La disidencia de la Dirección del Registro Público de la provincia de Mendoza sostuvo que el consorcio no es persona jurídica y propuso, *de lege ferenda*, que el patrimonio del consorcio se integre con las unidades del edificio que se le asignen.

4) Sobre el Consejo de Administración

“El Consejo de Administración no está contemplado en la ley 13.512, pero nada obsta a que el administrador cuente para el mejor desempeño de sus funciones con dicho consejo, que significa la colaboración de los consorcistas permitida por la ley (art. 8°). El Consejo de Administración es una especie de órgano auxiliar que tiene un lugar intermedio o de enlace entre la asamblea y el administrador y puede ser inclusive de carácter consultivo, pero sin poderes de representación ante terceros, lo que la ley sólo otorga al administrador, y sus facultades deben limitarse a las señaladas por el reglamento de copropiedad y administración”. CNEsp. Civ. y Com., Sala IV, 19/6/1979, Rep. ED 17-787.

5) Sobre las funciones del Consejo de Administración

“El Consejo de Administración de un consorcio de copropietarios es un organismo de control de la gestión de la administración, que no delibera ni asume la ejecución de las decisiones asamblearias, por lo cual resulta inapropiado endilgarle las funciones de la asamblea o del administrador”. CNCiv., Sala M, 3/3/1997, LL 1997-D-178.

6) Sobre la relación de mandato que vincula al administrador con el consorcio de copropietarios

“El administrador del consorcio actúa como representante legal de éste y contrata en su nombre y le son aplicables las normas de derecho civil que rigen el mandato”. CNEsp. Civ. y Com., Sala I, 29/4/1982, LL: 1982-C-305.

7) Sobre las calidades especiales que debe acreditar el administrador

“Sobre el administrador de un consorcio pesa un especial deber de obrar con prudencia y conocimiento, porque se trata de un profesional que ofrece sus servicios y porque lo hace en interés ajeno. Así en la relación que vincula al administrador con los propietarios el elemento psicológico de la confianza adquiere un rango predominante, ya que en uno de los contratantes se presuponen cualidades en virtud de las cuales la otra parte lo escoge”. Parte del fallo emitido por la Sala H de la CNCiv. el 9/8/99.

8) Sobre los subconsorcios

“Si en un inmueble se han formado tres consorcios autónomos con cada uno de sus tres cuerpos del edificio, y a la vez tienen entre sí cosas comunes, estos se rigen por un reglamento de copropiedad, formando una figura de comunidad horizontal *sui generis*”. CNCiv., Sala C, 27/1/1992, ED 146-431.

Cada una de las cuestiones resueltas en el muestreo de las decisiones judiciales que se adoptaron, posiblemente de manera embrionaria en algunos casos, constituyeron normas individuales dictadas por los jueces al amparo de la norma general y han tenido reflejo en el derecho proyectado, concretamente, en el Proyecto de Código Civil de la República Argentina Unificado con el de Comercio, del año 1998. Estas son herramientas que el legislador deberá tener especialmente en cuenta.

VI. Otras normas necesarias dictadas en la provincia de Buenos Aires: contenido y alcance

El decreto 947/04¹³ incorpora al decreto 2489/63, reglamentario de la ley 13512 en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, los artículos 6° bis y 6° ter. y modifica su artículo 13.

Está dirigido especialmente a las urbanizaciones particularizadas que adoptaron o adopten en el futuro la forma de clubes de campo o de barrios cerrados, subdivididos bajo el régimen de la ley 13512.

El primer artículo que se incorpora al mencionado decreto establece, con respecto a las urbanizaciones cuya subdivisión comprende unidades no construidas o en proceso de construcción, un mecanismo que permitirá actualizar el estado constructivo de aquellas cuya edificación haya concluido —a los efectos de que queden incorporadas al régimen de la referida ley—; trámite que, en el caso de inmuebles integrantes de clubes de campo o barrios cerrados, por su magnitud, resultaban de dificultosa cuando no de imposible concreción.

El segundo artículo incorporado contiene una disposición de singular trascendencia por las implicancias de que se califiquen como necesariamente comunes las partes del terreno de estos emprendimientos que están destinadas a vías de comunicación y a las instalaciones de uso común.

Esta modificación encuentra respaldo en el art. 2029 del Título VII, referido a “Propiedades Especiales” del Proyecto de Código Civil Unificado con el de Comercio de 1998, cuyos fundamentos hemos reproducido.

Finalmente, con el cambio que se le introduce al artículo 13, se extiende el alcance de la regulación sancionada a todas las unidades sometidas al régimen de la ley 13512, aun a aquellas que este decreto no individualiza, a cuyos efectos faculta a los organismos competentes a dictar las disposiciones complementarias que permitan transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre ellas.

(13) Ver Cap. IV por Jorge R. Causse y José L. Rodríguez Álvarez, en Causse, Jorge R. y colab., *Urbanizaciones privadas: barrios cerrados y clubes de campo*, Ad Hoc, Bs. As., 2005, p. 253.

La sanción de este decreto no fue antojadiza.

El primer imperativo era el de garantizar a los adquirentes de unidades en estos emprendimientos la existencia y magnitud del objeto que se les transfería y su aprovechamiento funcional. Así, la edificación debía ajustarse al plano de obra aprobado, certificado catastralmente, y estar terminadas las obras de infraestructura que permitan su aprovechamiento funcional.

El segundo imperativo era el de establecer el mecanismo administrativo que permitiera actualizar catastralmente y en el registro inmobiliario el estado constructivo de estas unidades, por haberse modificado el de origen, que las individualizaba como a construir o en construcción.

Finalmente, era imperioso no paralizar la contratación inmobiliaria, por los desfavorables efectos que se le ocasionaría a los particulares involucrados.

Operativamente, el procedimiento fue ajustándose mediante el dictado de las oportunas disposiciones complementarias, transcurriendo todo sin reproche alguno por parte de los administrados sin distinción alguna.

VII. El Proyecto sobre Propiedad Urbana Especial

Como ya tuvimos oportunidad de comentarlo ¹⁴, este proyecto –motorizado desde la Federación Argentina de Clubes de Campo con origen en la Comisión de Asuntos Municipales de la H. C. de Diputados de la Nación– sigue los lineamientos de una cadena de propuestas legislativas que se concretaron en los sucesivos de Propiedad Residencial del año 1998 y de Urbanizaciones Especiales del año 2000; ambos alcanzaron trámite parlamentario.

Este proyecto de ley se desarrolla en XIII capítulos que abarcan, desde el Régimen de Propiedad hasta Disposiciones procesales, pasando por la regulación del uso y goce de los espacios comunes y las incumbencias que se le atribuyen a los Consejos de Administración y de Disciplina.

Se destacan entre sus normas el primer artículo, donde se le atribuye a la *Propiedad Urbana Especial* el carácter de *Derecho Real*, que confiere a su titular la facultad de “... usar, gozar y disponer de un inmueble propio y de las partes o cosas comunes que le son accesorias”.

La descripción de este inmueble propio surge del segundo artículo en el que se indica que la ley será aplicable a aquellas urbanizaciones ubicadas en zonas urbanas, suburbanas o rurales, que estén conformadas por un sector que integran unidades funcionalmente independientes entre sí (“particulares” en la terminología del proyecto) –construidas o no, con destino de vivienda (salvo las excepciones contempladas) y con salida indirecta a la vía pública o, además, directa a cursos de agua navegables–, cuyo titular o titulares tendrán el dominio exclusivo; y por otro sector ubicado dentro del mismo fraccionamiento que se destine a la práctica de deportes y otras actividades recreativas, que le pertenecerán a todos los propietarios del emprendimiento en condominio de indivisión forzosa, constituyendo ambos sectores “... un todo jurídica y funcionalmente inescindible”.

(14) Editorial La Ley. V. Suplemento diario del 19/9/2005.

Entre los fundamentos que sostienen a este proyecto de ley, se alude a la inexistencia de una normativa específica que regule la creación, organización, funcionamiento y administración de estas entidades.

Se agrega que “... *los derechos reales que les pertenecen a los propietarios o miembros de esas comunidades son [...] consustanciales a derechos y deberes personales que les vinculan con los demás propietarios [...] y se refleja en las restricciones al dominio, y en las facultades y deberes consiguientes al aprovechamiento de las cosas inmuebles tenidas a título individual o colectivo*”.

La intención de este proyecto, según estos fundamentos, es la de sancionar una ley nacional que no sólo contemple un enfoque jurisdiccional [...] sino que, además, le otorgue un régimen jurídico de fondo que enmarque adecuadamente la situación jurídica de los actuales propietarios, de los futuros adquirentes, de los desarrolladores, de las autoridades provinciales y municipales y de todos aquellos que de una u otra forma participan de este modo de aprovechamiento de la propiedad, independientemente del lugar donde el proyecto urbanístico se realice.

Esta iniciativa, siguiendo sus fundamentos, deja un amplio margen de libertad a la organización de los regímenes que sean más adecuados según cada emprendimiento y, en cuanto a las sanciones aplicables, serán siempre susceptibles de control judicial sin incurrir en discriminaciones.

Es destacable, en cuanto a la especialidad objetiva de esta propuesta, que siga los lineamientos del artículo 1974 del Proyecto de Código Civil de la República Argentina, elaborado por la Comisión creada por decreto 685/85, en el que se describe a la Unidad Funcional dentro del régimen previsto para el derecho real de Propiedad Horizontal.

Por otra parte, quienes apoyan este proyecto ofrecen permanentemente debatir en forma pública sobre su contenido y alcance, defendiendo la oportunidad, necesidad y razonabilidad de su sanción.

VIII. Una reflexión final

Con la prudente limitación del tiempo apropiado para este tipo de exposiciones, reseñamos algunos acontecimientos acaecidos en rededor de nuestra ley horizontal, que ya alcanzó los 57 años de vigencia. Le hemos rendido y lo seguiremos haciendo los merecidos homenajes, ojalá siempre con el majestuoso brillo del que se le brindó a través de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal al cumplir su 50° aniversario.

También esperamos que no pasen 20 años más para que su actualización se convierta en ley, equiparándose al plazo que debió transcurrir para derogar la prohibición del artículo 2617 del Código Civil.

No estamos propiciando el derroche legislativo porque nunca ha sido conducente, al contrario, genera involución en las sociedades que lo padecen; sugerimos superar la inmovilidad que padecemos.

El desarrollo que expusimos fue objetivo porque ha sido el reflejo de los hechos que ocurren en la realidad cotidiana, tratando de no soslayar ninguno ya que sería imposible, por caso, disimular la actividad legiferante cumplida

por los jueces y que tanto ha contribuido para re proyectar el régimen horizontal.

No ocultamos la generación de normas locales que modificaron la legislación sustantiva, la que fue necesario producir para darle una respuesta coherente al reclamo de los administrados de racionalizar las gestiones necesarias procurando, además, un abaratamiento en los costos relativos. Frente al reproche por el exceso en las facultades reglamentarias que ha ejercido un gobierno local, respecto de instituciones legales de alcance nacional, nadie negará que se han observado los parámetros legales para garantizar, dentro de su contexto, la mayor certeza y seguridad jurídicas posibles.

Los argumentos y las herramientas están disponibles.