

Naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración

Nicolás A. Soligo Schuler

SITUACIÓN DOMINIAL PREVIA AL DICTADO DEL REGLAMENTO

El reglamento de copropiedad y administración es el estatuto fundamental que contiene la regulación de los derechos y obligaciones de los titulares de departamentos bajo el régimen de propiedad horizontal. Se denomina "de copropiedad" porque describe las partes del edificio y la proporción en que las privativas participan en las comunes. La palabra "administración" hace referencia al funcionamiento de los órganos del consorcio¹.

El inmueble edificado con aptitud para afectarse al régimen de propiedad horizontal puede ser de titularidad de una o más personas. La ley 13.512 sólo contempla el caso de condominio en el artículo 9º, que expresa: "Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad (...)". Como destaca la doctrina, la calificación de "consorcio" resulta inexacta para hacer referencia al conjunto de los condóminos, pues aquél no preexiste al reglamento, como parece desprenderse de la norma².

La posibilidad de que el único titular dominial afecte el inmueble se encuentra prevista en el artículo 1º del decreto 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512, a saber: "(...) dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley número 13.512 un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento".

En ambos supuestos, la forma requerida para el reglamento es la escritura pública, que constituye una solemnidad relativa a la cual resultan aplicables los artículos 1185 y 1187 del Código Civil³.

(1) La asamblea de copropietarios, el administrador y, facultativamente, el consejo de administración.

(2) Conf. Areán, Beatriz A., *Derechos reales*, Buenos Aires, Hammurabi, 2005, t. 2, p. 588.

(3) Por esta razón, la instrumentación bajo forma privada obliga a los otorgantes a elevarlo a escritura pública. Conf. Racciatti, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, Buenos Aires, Depalma, 1975, p. 131.

ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración crea el denominado "estado de propiedad horizontal", que posibilita la división jurídica del inmueble en propiedades autónomas por departamentos. Como destaca Elena I. Highton, "Lo que jurídicamente era una sola cosa, se sustituye por dos o más, susceptibles de convertirse en propiedades separadas pertenecientes a distintos titulares. Mientras una sola persona sea propietaria de todo el inmueble, o lo sean varias en condominio sin haberse procedido a la adjudicación de las distintas unidades, no existirá aún derecho real de propiedad horizontal a favor de ninguna de ellas"⁴.

Hasta que no se otorgue el acto jurídico por el cual se adquiriera el derecho real de propiedad horizontal sobre alguna de las partes privativas, la situación jurídica del inmueble general permanece invariable y el dominio o el condominio existente se rige por el título antecedente y no por las normas de la ley 13.512⁵.

En el estado de propiedad horizontal todavía no existen partes privativas, asamblea de copropietarios, relaciones de convivencia específicas de la propiedad horizontal ni consorcio⁶. El reglamento sólo confiere al edificio la aptitud jurídica de recibir derechos de propiedad horizontal sobre los departamentos⁷.

No obstante, en adelante sólo podrá disponerse de los departamentos de acuerdo con el régimen establecido en la ley 13.512. El acto de enajenación del inmueble general sin determinación de las unidades funcionales únicamente será posible con la previa desafectación del edificio del sistema⁸.

La inscripción registral del reglamento es declarativa del "estado de propiedad horizontal", ya que respecto de inmuebles la regla es la inscripción no constitutiva (conf. arts. 2º y 20, ley 17.801)⁹.

El derecho real de propiedad horizontal nace con la primera enajenación de un departamento o con la adjudicación a título de división de condominio de las unidades fun-

(4) Highton, Elena I., *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Ciudad de Buenos Aires, Hammurabi, 2000, p. 145.

(5) Conf. Ricardo J. Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillon, Jorge R. Causse, *Derecho civil. Derechos reales*, Ciudad de Buenos Aires, Astrea, 2004, t. 1, p. 457.

(6) Conf. Mariani de Vidal, Marina, *Curso de derechos reales*, Buenos Aires, Zavalía, 2000, t. 2, p. 266.

(7) Conf. Alterini, Jorge H., "Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio (Enfoque dinámico de la personalidad del consorcio)", *El Derecho*, t. 56, pp. 729 y 730.

(8) Conf. Papaño y otros, op. cit., t. 1, p. 457.

(9) Conf. Tranchini, Marcela H., "El objeto de la propiedad horizontal". Tranchini, Marcela H. (Coord.), *Estudios de Derecho Notarial y Registral*, La Plata, Fundación Editora Notarial, 2005, p. 174. Como destaca esta autora, el propio decreto reglamentario permite en los artículos 2º y 24 que se otorguen escrituras de transmisión o constitución de derechos reales sobre las distintas unidades en forma simultánea al reglamento.

cionales, siempre que se cumplan los requisitos para la adquisición derivada de derechos reales sobre inmuebles por actos entre vivos. Cumplidas las exigencias de título y modo suficientes, se originan centros de interés diferenciados y nace el consorcio de copropietarios¹⁰.

OPINIONES DOCTRINARIAS SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA

Nuestra doctrina ampliamente mayoritaria considera que la naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración es un contrato cuando hay condominio sobre el inmueble y una oferta contractual cuando existe un único titular de dominio¹¹.

El principal fundamento de esta postura radica en que el reglamento, como acuerdo de voluntades destinado a reglar los derechos de los copropietarios, puede encuadrarse en la definición de contrato del artículo 1137 del Código Civil. Según la doctrina, el artículo 9° de la ley 13.512 guía al intérprete en tal sentido al emplear el verbo "acordar"¹².

El reglamento reviste el carácter de un contrato discrecional cuando se celebra entre los condóminos, ya que éstos pueden negociar libremente las cláusulas. En cambio, consiste en una oferta contractual cuando es otorgado por el único dueño, pues falta la pluralidad de sujetos requerida por el artículo 1137. Este acto unilateral de oferta contiene cláusulas predispuestas que, con la aceptación del adquirente de una unidad funcional, da lugar a un contrato de adhesión. En el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal se presta el consentimiento respecto del reglamento predispuesto y se configura así el contrato como acuerdo de voluntades¹³. Se trata de un contrato de adhesión porque el adquirente se limita a aceptar las cláusulas, sin que le sea posible discutir las¹⁴. Sin embargo, el copropietario queda obligado a cumplir todas las disposiciones del reglamento como si hubiese participado en la redacción originaria¹⁵.

(10) Conf. Abella, Adriana N., *Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Zavallía, 2008, p. 460. La adquisición de todas las unidades del edificio por un único propietario hace retornar al inmueble al estado de propiedad horizontal; el derecho real volverá a nacer con la primera enajenación de un departamento. Conf. Abella, Adriana N., "La desafectación del régimen de propiedad horizontal", *54° Seminario Teórico-Práctico Laureano Arturo Moreira*, Academia Nacional del Notariado, 29 y 30 de noviembre de 2007, p. 43.

(11) Conf. Highton, op. cit., pp. 171 y 172; Areán, op. cit., t. 2, p. 588; Mariani de Vidal, op. cit., t. 2, p. 261; Papaño y otros, op. cit., t. 1, pp. 452 y 453; Musto, Néstor J., *Derechos reales*, Ciudad de Buenos Aires, Astrea, 2000, t. 1, pp. 725 y 726; Lambois, Susana, *Comentario al artículo 9° de la ley 13.512*, Bueres, Alberto J. (Dir.), Código civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Buenos Aires, Hammurabi, 1997, t. 5, p. 769.

(12) Conf. Papaño y otros, op. cit., t.1, p. 452; CCivCom. 1°, sala I, Mar del Plata, 1/4/2003, JUBA, sumario B1352750.

(13) Conf. Mariani de Vidal, op. cit., t. 2, pp. 261 y 262; Areán, op. cit., t. 2, pp. 588 y 589.

(14) CNCiv. sala C, 30/11/2000, *Jurisprudencia Argentina*, t. 2001-II, p. 689.

(15) CNCiv., sala K, 17/10/1994, *Revista del Notariado* 1968-1997, edición CD-ROM, p. 40.377.

La circunstancia de que la ley establezca cláusulas imperativas en el reglamento no obsta a la referida naturaleza, pues es frecuente en los contratos la existencia de normas de orden público que limiten la voluntad de las partes (conf. arts. 21, 953 y 1167, Código Civil)¹⁶.

Según la doctrina, se trata de un contrato plurilateral porque, además de poder ser celebrado por más de dos partes, cada una de éstas adquiere derechos y obligaciones respecto de todas las demás. Asimismo, es un contrato de organización porque la finalidad consiste en formar una comunidad en vez de intercambiar prestaciones¹⁷.

En contra de la tesis mayoritaria, Guillermo A. Borda sostuvo que el reglamento no es un contrato, sino un conjunto de normas jurídicas que rigen la vida interna del consorcio¹⁸. El consentimiento unánime de los condóminos, necesario para otorgar el reglamento, también es requisito para los estatutos de las asociaciones, que no constituyen un contrato sino la norma interna de la asociación.

Nuestra doctrina actual considera a los estatutos como una ley en sentido material, originada en la voluntad de los particulares y sancionada posteriormente por la autoridad estatal¹⁹.

La doctrina mayoritaria ha replicado que esta circunstancia no es incompatible con la teoría normativa sobre la naturaleza jurídica de los contratos, que postula al acuerdo de voluntades como una ley individual y fuente de Derecho objetivo²⁰. El carácter de conjunto de normas jurídicas puede subsumirse dentro de la posición contractualista, ya que el establecimiento de reglas a las que deberán someterse las futuras relaciones entre las partes es propio de los contratos denominados "normativos"²¹.

En virtud del artículo 1197 del Código Civil, que dispone que "las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la que deben someterse como a la ley misma", el reglamento resulta de observancia obligatoria tanto para los otorgantes como para los sucesores a título universal o particular²².

(16) Conf. Musto, op. cit., t. 1, p. 725; Fontbona, Francisco I. J., "La sobreelevación de edificios y la propiedad horizontal", *Revista del Notariado* número 701, p. 1273.

(17) Conf. Highton, op. cit., p. 172; Tranchini, op. cit., p. 172.

(18) Conf. Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Buenos Aires, Perrot, 1992, p. 626.

(19) Conf. Llambías, Jorge J., *Tratado de derecho civil. Parte general*, Buenos Aires, Perrot, 1995, t. II, p. 108.

(20) Conf. López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los contratos*, Buenos Aires, Zavalía, 1997, t. 1, pp. 22 y 23.

(21) En este sentido, se ha decidido que "El reglamento de copropiedad y administración (...) es un contrato, ya que establece verdaderas normas jurídicas, obligatorias aún para aquellos que no prestan su consentimiento. El mismo forma parte del título de dominio de cada uno de los copropietarios, y constituye la ley a la que deben ajustar sus derechos y obligaciones...", CCivCom., sala II, Quilmes, 14/5/1999, JUBA, sumario B2950596.

(22) Conf. Lambois, op. cit., t. 5, p. 770; CNCiv., sala F, 16/7/2004, FANA, sumario 24265; CCivCom. 1°, sala II, Mar del Plata, 9/4/2002, JUBA, sumario B1403841.

Otro de los argumentos esgrimidos por Guillermo A. Borda para refutar la naturaleza contractual del reglamento consiste en que los copropietarios ingresan y egresan de la supuesta relación contractual sin consentimiento ni conocimiento de los demás consorcistas, por el solo hecho de comprar o vender la unidad funcional²³. Similar argumento se ha empleado para descartar la naturaleza contractual de los estatutos de las asociaciones, en razón de que tienden a regular no sólo los derechos y obligaciones de los miembros fundadores de la entidad sino de todos los que ulteriormente se incorporen²⁴.

Sin embargo, la doctrina mayoritaria ha replicado que la obligatoriedad del reglamento para los sucesores singulares surge de la necesaria adhesión que se produce al ingresar al consorcio. El reglamento forma parte integrante del título de adquisición, no siendo obstáculo que el ingreso o egreso se efectúe sin consentimiento o conocimiento de los restantes copropietarios, ya que esta circunstancia también ocurre frecuentemente en sociedades de capital, cuya naturaleza jurídica es un contrato²⁵.

La índole contractual del reglamento tampoco se altera por la circunstancia de que las cláusulas reglamentarias de aquél puedan ser modificadas a través de una mayoría igual o superior a los dos tercios del total de los copropietarios, en lugar de la unanimidad (conf. art. 9º, ley 13.512). Las reformas introducidas al reglamento originario son obligatorias incluso para los consorcistas ausentes o disidentes, ya que al integrar el consorcio aceptaron la eventualidad que el contrato pudiera alterarse con la mayoría señalada²⁶.

OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO

Nuestra jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que las cláusulas del reglamento de copropiedad y administración integran el título de cada uno de los copropietarios y resultan obligatorias por el solo hecho de ser titulares de dominio²⁷.

Esta postura fue receptada por el proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio, redactado por la comisión designada por decreto 685/95, cuyo artículo

(23) Conf. Borda, op. cit., p. 626; CCivCom. 2º, sala III, La Plata, 25/4/1989, JUBA, sumario B350072.

(24) Conf. Crovi, Luis Daniel, *Régimen legal de las asociaciones civiles*, Buenos Aires, Lexis Nexis Argentina, 2006, p. 49.

(25) Conf. Nissen, Ricardo A., *Curso de derecho societario*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2006, p. 62; Musto, op. cit., t. 1, p. 725; Highton, op. cit., p. 174. La autora se pregunta con acierto si las consideraciones precedentes no permiten encuadrar a las asociaciones dentro del artículo 1137 del Código Civil. Op. cit., loc. cit., nota 12.

(26) Conf. Papaño y otros, op. cit., t. 1, p. 453.

(27) CNCiv., sala E, 11/12/1981, *Jurisprudencia Argentina*, t. 1982-IV, p. 623; SCBA, 6/6/2001, JUBA, sumario B25743; CCivCom. 1º, sala I, Mar del Plata, 6/2/2003, JUBA, sumario B1352726; CCivCom., sala I, San Isidro, 7/5/1998, JUBA, sumario B 1700543; CCivCom., sala I, Quilmes, 15/12/2005, JUBA, sumario B2903324.

1973, segundo párrafo, dispone: "El reglamento de propiedad y administración se integra al título suficiente sobre la unidad funcional".

Esta circunstancia se debe a que el reglamento forma parte de la causa del derecho real de propiedad horizontal. Las cláusulas de aquél conforman el estatuto de la prerrogativa real junto con la regulación prevista en la ley 13.512²⁸.

El reglamento resulta obligatorio tanto para copropietarios como para ocupantes ya que, en caso contrario, los primeros se encontrarían en una situación más desventajosa que los segundos, quienes quedarían liberados de respetar el contenido del reglamento²⁹.

Parte de nuestra doctrina fundamenta la obligatoriedad del reglamento en la circunstancia de que cada enajenación comprende una cesión implícita de la posición contractual del copropietario vendedor en el reglamento³⁰. Este argumento explicaría por qué las cláusulas que consagran derechos de naturaleza estrictamente personal, como la concesión del derecho de sobreedificar a favor de un tercero³¹, resultan oponibles a los adquirentes.

Sin embargo, entendemos que la mencionada oponibilidad se produce en razón de que el reglamento integra la causa de adquisición del derecho real por imperio de la ley, tal como lo sostiene nuestra jurisprudencia. Sin reglamento no puede nacer el derecho real de propiedad horizontal y por esta razón el titular de un departamento adquirido a través de usucapión también debe respetar las cláusulas del reglamento³².

NUESTRA POSTURA

Como se ha visto, la doctrina mayoritaria sostiene la naturaleza contractual del reglamento de copropiedad y administración, a excepción del otorgado por el único titular

(28) Conf. art. 1972 del citado proyecto de unificación. Se trata de una situación similar a lo que ocurre con otros títulos suficientes, como el contrato de constitución de usufructo sometido a plazo o con derecho de acrecer, ya que estas modalidades integran el estatuto del derecho real creado.

(29) Conf. Papaño y otros, op. cit., t. 1, p. 486.

(30) "Dada la naturaleza contractual del Reglamento, al enajenar el propietario de cualquier forma su propiedad no sólo está transmitiendo su derecho sobre su unidad privativa y la parte proporcional que le corresponde en las comunes sino que además cede su posición contractual en el reglamento de copropiedad, es decir la transferencia integral de la situación jurídica generada por el contrato". Por tanto, el nuevo propietario se encontrará obligado por todo lo que conste documentado en el Reglamento". Cossari, Nelson G. A. Luverá, Miguel A., "Propiedad horizontal: techo edificable y tráfico inmobiliario", *Revista del Notariado* Nº 880, p. 64.

(31) Este derecho reviste índole personal según la doctrina ampliamente mayoritaria, en razón de que el espacio aéreo no es una cosa y por tal motivo no puede ser objeto de un derecho real.

(32) En este sentido, Néstor J. Musto ha expresado: "Los adquirentes de unidades pasan a formar parte de la relación, sin necesidad de obtener el consentimiento de los demás consorcistas, lo que desde el punto de vista contractual parece una anomalía, pero se debe tener en cuenta que una cosa es el acto originario y otra la relación jurídica a que el acto da vida, lo que en materia de derechos reales es fácilmente distinguible". Op. cit., t. 1, p. 725.

de dominio, que consiste en una oferta de contrato. Con respecto a la postura minoritaria que lo caracteriza como un conjunto de normas jurídicas, la posición mayoritaria ha elaborado suficientes argumentos en contra para descartar tal naturaleza jurídica.

Sin embargo, a pesar del alto grado de consenso doctrinario, entendemos que el reglamento de copropiedad y administración no configura un contrato ni un conjunto de normas jurídicas. Para desarrollar nuestra postura resulta necesario analizar previamente algunas clasificaciones de los actos jurídicos que son aplicables a esta figura.

ACTOS JURÍDICOS UNILATERALES Y BILATERALES

El acto jurídico, contemplado en el artículo 944 del Código Civil, consiste en un hecho humano, voluntario, lícito, cuya finalidad es crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas³³.

Según el artículo 946, "Los actos jurídicos son unilaterales o bilaterales. Son unilaterales, cuando basta para formarlos la voluntad de una sola persona, como el testamento. Son bilaterales, cuando requieren el consentimiento unánime de dos o más personas".

La norma distingue a los actos jurídicos según el número de voluntades requeridas para formarlos³⁴. No obstante, si bien el artículo transcrito se refiere a la cantidad de "personas" intervinientes, esta palabra debe ser interpretada con el significado de "partes", tal como ocurre con el artículo 1137.

De esta manera, como destaca Fernando J. López de Zavalía, los actos jurídicos son unilaterales cuando se originan en un solo centro de interés, mientras que revisten la condición de bilaterales cuando es necesario el concurso de dos o más centros de interés³⁵.

Un centro de interés consiste en una voluntad o en un conjunto de voluntades que se unen o fusionan para querer lo mismo. Por esta razón, los actos jurídicos unilaterales pueden estar integrados en su seno por una pluralidad de personas, siempre que cons-

(33) Conf. Llambías, op. cit., t. II, pp. 317 y 318.

(34) En cambio, la clasificación homónima relativa a los contratos los divide de acuerdo con el número de partes que quedan obligadas a raíz de la celebración. El contrato siempre es un acto jurídico bilateral y patrimonial, pero puede revestir la condición de unilateral o bilateral en los términos del artículo 1138 del Código Civil, según que los efectos productores de obligaciones sean a cargo de una sola de las partes o de todas las intervinientes. Conf. Spota, Alberto G., *Instituciones de derecho civil. Contratos*, Buenos Aires, Depalma, 1974, volumen I, p. 102. Por ejemplo, la donación, el mutuo y el comodato son contratos unilaterales, mientras que la compraventa, la permuta, la locación y la sociedad son bilaterales.

(35) Op. cit., t. 1, p. 26.

tituyan un solo centro de interés. En cambio, en los actos jurídicos bilaterales hay dos "partes" o centros de interés.

ACTOS JURÍDICOS SUBJETIVAMENTE SIMPLES Y COMPLEJOS

Los actos jurídicos pueden ser subjetivamente simples (cuando basta una sola voluntad física para hacerlos nacer) o complejos (cuando se requieren dos o más voluntades a tal fin). Estos últimos también se denominan "plurisubjetivos", "pluripersonales" o "plúrimos".

Esta clasificación es independiente de la anterior, pues si bien normalmente los actos subjetivamente simples son unilaterales, la figura del "autocontrato" (art. 1918) evidencia un acto subjetivamente simple pero bilateral, al existir dos centros de interés: el del mandante y el del mandatario³⁶.

Recíprocamente, como enseña Fernando J. López de Zavalía, el acto plurisubjetivo puede ser unilateral o bilateral: "Será lo primero cuando exteriorizándose varias voluntades, todas lo hagan por un común centro de intereses, es decir queriendo para un centro el mismo efecto, colocándose todas de un mismo lado; será lo segundo, cuando las voluntades se ubiquen en lados distintos, es decir imputándose a dos (o más) centros de intereses"³⁷.

El ejemplo paradigmático de acto subjetivamente complejo y bilateral es el contrato. Los actos unilaterales y pluripersonales serán analizados en el apartado siguiente.

TIPOS DE ACTOS JURÍDICOS PLURISUBJETIVOS UNILATERALES

Los actos subjetivamente complejos y unilaterales son aquellos que están formados por dos o más voluntades que configuran un solo centro de interés. No constituyen contratos a pesar de que varias personas intervengan en la formación.

Estos actos pueden subclasificarse en dos grupos, a saber: *a*) el "acto colectivo" o "colegiado", en el cual las voluntades se unen pero conservan individualidad; y *b*) el "acto complejo" propiamente dicho, en el cual las voluntades de los participantes se funden y pierden individualidad³⁸.

(36) Lo mismo acontece en los supuestos de "doble representación". En cambio, un ejemplo de acto subjetivamente simple y unilateral consiste en la oferta de contrato exteriorizada por una sola persona.

(37) Op. cit., t. 1, p. 27.

(38) Conf. Spota, op. cit., volumen I, p. 103.

Ambos supuestos se encuentran fuera del ámbito contractual puesto que las voluntades de los intervinientes se “funden” o se “unen” en un único centro de interés, a diferencia de los contratos, en los cuales las voluntades se “cruzan”. El enfrentamiento se produce en razón de que existen partes con intereses contrapuestos, que coinciden para producir efectos distintos. Por ejemplo, en la compraventa, el vendedor desea recibir el precio y el comprador, la cosa³⁹; en la donación, ambas partes persiguen la transmisión dominial, pero el donatario desea adquirir la cosa y el donante busca desprenderse de ésta⁴⁰.

Los “actos colectivos” son aquellos en los cuales las voluntades de los participantes se unen y corren paralelas para formar una decisión única, a través de la deliberación, la votación y la resolución por mayoría. Puesto que no hay fusión sino unión de voluntades, es posible determinar cuáles sujetos fueron convergentes en la decisión y cuáles divergentes. Si bien existe un solo acto, la voluntad de cada uno de los sujetos es reconocible, dado que los deseos exteriorizados son paralelos y no se funden entre sí⁴¹. Por ejemplo, son actos colectivos las decisiones tomadas por la asamblea de accionistas de una sociedad anónima o la asamblea de copropietarios en el régimen de propiedad horizontal⁴².

En cambio, los “actos complejos” son aquellos en los cuales las voluntades no corren paralelas sino que se funden en busca de un mismo efecto. Por ejemplo, en un poder especial para vender otorgado por condóminos, las voluntades de éstos se encuentran fundidas e indiferenciadas.

Cuando las voluntades son equivalentes, sin prevalencia de una frente a la otra, el acto complejo se denomina “igualitario”. Por ejemplo, la oferta de venta efectuada por los condóminos o la conformidad prestada para alquilar la cosa común. Cuando la oferta es aceptada por un tercero, se produce el entrecruzamiento de voluntades entre partes con intereses enfrentados o contrapuestos.

El acto plurisubjetivo complejo se denomina “desigualitario” cuando las voluntades se funden con prevalencia de una frente a la otra. Por ejemplo, el asentimiento conyugal que se otorga en forma simultánea con la venta de un bien registrable o el cónyuge emancipado que enajena un inmueble adquirido a título gratuito con la conformidad del cónyuge mayor de edad. Se trata de actos desigualitarios porque las voluntades que lo forman no se encuentran en la misma situación⁴³.

(39) Conf. Alterini, Atilio A., *Contratos. Civiles –comerciales– de consumo. Teoría general*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1998, p. 24.

(40) Conf. López de Zavalía, op. cit., t. 1, p. 27.

(41) Conf. Spota, op. cit., volumen I, pp. 104 y 105.

(42) Conf. Alterini, Atilio A., op. cit., p. 24.

(43) Conf. Spota, op. cit., volumen I, p. 104; López de Zavalía, op. cit., t. 1, p. 28.

EL REGLAMENTO COMO ACTO JURÍDICO UNILATERAL

A la luz de los desarrollos precedentes, entendemos que el reglamento de copropiedad y administración consiste siempre en un acto jurídico unilateral⁴⁴. Esta naturaleza jurídica resulta invariable, ya que no depende de la existencia de un derecho real de dominio o condominio sobre el inmueble edificado.

Cuando se trata del único titular dominial que afecta el inmueble al régimen de propiedad horizontal, coincidimos con la doctrina mayoritaria que atribuye al reglamento la naturaleza de una oferta contractual. Este acto unilateral integra el ulterior acuerdo de voluntades que se perfecciona con la primera enajenación de una unidad funcional del edificio. En ese momento nace el derecho real de propiedad horizontal y se crea el consorcio.

Sin embargo, cuando es otorgado por los condóminos del inmueble, entendemos que también consiste en un acto jurídico unilateral. A pesar de la pluralidad de sujetos, el reglamento no es un contrato en razón de que no se observan al momento del otorgamiento centros de interés diferenciados ni entrecruzamiento de voluntades.

Al otorgar el reglamento de copropiedad y administración, las voluntades de los condóminos no se "cruzan" ni se "oponen", sino que se "funden" o se "integran" en una sola voluntad. Todos buscan un idéntico propósito. Por esta razón, el reglamento tiene similar naturaleza jurídica a una oferta de venta efectuada por los condueños de una cosa.

La naturaleza jurídica del reglamento otorgado por los condóminos es un acto jurídico unilateral, plurisubjetivo, complejo e igualitario.

El contrato, como acto jurídico bilateral y patrimonial, nace con la primera enajenación o adjudicación de un departamento. El reglamento, como oferta contractual, se completa en ese momento con el acto jurídico de aceptación y el conjunto de ambos adquiere el carácter de contrato plurilateral de organización.

El reglamento sólo genera el denominado "estado de propiedad horizontal", que subsiste hasta que se verifique un acto dispositivo sobre algún departamento. Durante ese período existe nada más que un acto jurídico unilateral y plurisubjetivo en el cual no se diferencian dos o más centros de interés o "partes". El inmueble se rige por el título antecedente y las normas relativas al condominio existente. Todavía no hay partes

(44) Consiste en un acto jurídico porque es un hecho humano, voluntario, lícito y con finalidad jurídica. Cabe destacar que la doctrina mayoritaria no niega este carácter, pues los contratos participan genéricamente de esa naturaleza.

privativas, no se realizan asambleas y tampoco se presentan relaciones de convivencia de la propiedad horizontal, puesto que aún no ha nacido el consorcio.

Se trata de una oferta de contrato de naturaleza plurisubjetiva. El acto reviste también la calidad de recepticio, porque está destinado a ser aceptado por el futuro adquirente o adjudicatario de unidades funcionales. No existen todavía centros de interés diferenciados ni voluntades contrapuestas, ya que los condóminos establecen pautas que sólo entraran a regir cuando se constituyan derechos exclusivos sobre las partes privativas. En el otorgamiento, todos los condóminos desean lo mismo y manifiestan voluntades idénticas e indiferenciadas que se funden en un solo querer.

En cambio, una vez aceptado el reglamento por el primer adquirente del derecho real de propiedad horizontal, se distinguen claramente los intereses contrapuestos a raíz de la existencia de partes privativas diferenciadas y exclusivas.

El verbo "acordar" empleado por el artículo 9º de la ley 13.512 no resulta extraño al reglamento como acto plurisubjetivo, ya que, como destaca Fernando J. López de Zavalía, "En el lenguaje de nuestra ley la palabra 'acuerdo' sirve para designar el fenómeno del encuentro de voluntades, sin entrar a examinar el modo en que éste se produce, es decir, sea que las mismas se sumen (acto colectivo), se fundan (acto complejo) o se crucen y por lo tanto sea que se produzca en el seno de un acto unilateral o de uno bilateral"⁴⁵.

Puesto que los condóminos actúan en una situación de paridad, sin prevalencia de unos sobre los otros, el acto complejo del reglamento reviste carácter igualitario⁴⁶.

El contrato surge al término del estado de propiedad horizontal, cuando se originen los derechos reales sobre los departamentos y nazca el consorcio. En ese momento, la oferta contractual (acto jurídico unilateral) será aceptada por el primer adquirente o los adjudicatarios y se producirá el entrecruzamiento de voluntades necesario para la existencia del contrato⁴⁷.

Sin perjuicio de lo expuesto, la ulterior relación entre los distintos copropietarios es contractual, ya que se encuentran vinculados por el conjunto integrado por el reglamento y la correspondiente aceptación.

(45) Op. cit., p. 30.

(46) Dado que no resulta necesario el asentimiento conyugal para el otorgamiento, nunca será un acto desigualitario. Conf. Tranchini, op. cit., p. 178.

(47) Esta circunstancia se verificará aún cuando el reglamento y el primer acto dispositivo se otorguen en forma simultánea, ya que ambos conservarán autonomía conceptual.

Tal como establece el artículo 1144 del Código Civil, "El consentimiento debe manifestarse por ofertas o propuestas de una de las partes, y aceptarse por la otra". Con el primer acto dispositivo sobre un departamento nace el consentimiento contractual⁴⁸.

CONCLUSIÓN

Consideramos que la naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración consiste invariablemente en un acto jurídico unilateral. No reviste índole contractual ni siquiera cuando es otorgado por los condóminos del inmueble, ya que tal situación sólo exterioriza el "acuerdo" sobre un acto jurídico unilateral que, en razón de la multiplicidad de personas y la unanimidad, es plurisubjetivo, complejo e igualitario.

La adquisición de un departamento conlleva la aceptación de dicho acto jurídico unilateral de oferta y el nacimiento del contrato que vincula a los copropietarios y se integra al título del derecho real de propiedad horizontal.

(48) El consentimiento se verifica entre presentes, ya que para la venta o la adjudicación de los departamentos es necesaria la unanimidad de los condóminos; la aceptación perfecciona el contrato cuando es percibida por los ofertantes (arg. art. 1151). Si el primer acto dispositivo se efectúa entre ausentes, "La aceptación hace sólo perfecto el contrato desde que ella se hubiese mandado al proponente" (art. 1154). Conf. Spota, op. cit., volumen I, p. 281.