

Propiedad horizontal

Modificación de reglamento de copropiedad y administración. Obra nueva. Cambio de destino*

Adriana N. Abella

Sumario: 1. Introducción. 2. El reglamento de copropiedad y administración. 3. Modificación de reglamento de copropiedad y administración. 4. Asambleas. Convocatoria. Quórum y mayorías. 5. Asamblea judicial. 6. La sobreeedificación. 7. El destino de las unidades. Su cambio. 8. Poder irrevocable en los reglamentos de copropiedad y administración. 9. Casuística.

1. Introducción

El derecho de propiedad horizontal es un derecho real autónomo sobre inmuebles edificados, creado en la República Argentina por la Ley 13512. Cada consorcista tiene un *derecho exclusivo sobre ciertos sectores* y un *derecho común* sobre otros, que es su *accesorio* y que existe precisamente para posibilitar el completo ejercicio de aquel¹, concretado en una cuota parte indivisa o porcentual, estructurado de manera tal que forma una unidad autónoma que integra el mismo bloque de construcción². El copropietario ejerce el derecho de uso, goce y disposición de la cosa conforme al régimen legal y el reglamento de copropiedad y administración³. Los departamentos o unidades funcionales podrán ser pisos o distintos departamentos en una sola planta, locales en galerías comerciales, cocheras, unidades con distintos destinos en complejos inmobiliarios, etcétera.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, que se fijará por acuerdo de las partes o, en su defecto, por el aforo inmobiliario a los efectos del impuesto o contribución fiscal⁴. El porcentual de dominio que se refleja en el reglamento de copropiedad puede ser igual o distinto del porcentual fiscal y el de expensas (art. 8, Ley 13512).

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LIX Seminario teórico-práctico Laureano Arturo Moreira, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 10 y 11 de junio de 2010.

1. Ver nota extendida en p. 160.

2. Ver nota extendida en p. 160.

3. Ver nota extendida en p. 160.

4. Ver nota extendida en p. 160.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley 13512, los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso; por ello, en la transferencia, gravamen o embargo de este se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse esos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamento a que acceden⁵.

Cada copropietario podrá usar los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los legítimos derechos de los demás. Ningún copropietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal puede apropiarse de las partes comunes restringiendo el legítimo derecho de los demás⁶. El alcance del ejercicio de los derechos y obligaciones sobre las partes comunes y/o sobre terreno común lo señalan los artículos 3, 5⁷, 7 y 8 de la Ley 13512.

5. MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 267.

6. CNCiv.yCom. Especial, Sala VI, 23/9/1980, en *La Ley*, tomo 1981-A, p. 274.

7. Ley 13512, artículo 5: "Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento, estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto".

8. Artículo 9 de la Ley 13512 y artículo 1 del Decreto 18734/49.

9. MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 275. HIGHTON, Elena I., *Derechos reales*, Buenos Aires, tomo 4, "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", pp. 136 y ss. BERDENSKY, Mario, "El reglamento de copropiedad redactado por el propietario", en *La Ley*, tomo 91, p. 227.

10. HIGHTON, Elena I., *op. cit.* (cfr. 9), p. 131.

2. El reglamento de copropiedad y administración

El artículo 9 de la ley, primera parte, dice que

[...] 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 Propiedad⁸.

El reglamento de copropiedad y administración es un contrato plurilateral de asociación que tiene la particularidad de crear una nueva persona jurídica distinta de sus miembros: el consorcio de copropietarios. Podrá ser redactado e inscripto por el propietario único del inmueble, persona física o ideal que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad un edificio existente o a construir, y, al enajenar las unidades funcionales e incorporarse, cada integrante del consorcio prestará su conformidad y adherirá al estatuto.

En este caso, estamos ante un contrato por adhesión⁹. Es característica propia de este contrato que por razones de orden público debe encajar en el molde legal, de modo que gran parte de las cláusulas ya están contenidas en la ley o deben ajustarse a ella¹⁰.

Para el otorgamiento de la escritura de reglamento de copropiedad es condición la registración del plano de mensura y

división en propiedad horizontal, en la oficina de Catastro. La escritura de reglamento de copropiedad y administración se registra en el Registro de la Propiedad Inmueble, para su oponibilidad a terceros interesados¹¹. La sola existencia del plano de mensura y división en propiedad horizontal y su aprobación no configuran un cambio en la situación jurídica del dominio del inmueble reflejado en la planimetría, puesto que, para materializar ese cambio, será necesario que el plano se complemente con el otorgamiento de la escritura pública de reglamento de copropiedad y administración¹².

Con la inscripción del reglamento en el Registro de la Propiedad, se podrá disponer de las unidades construidas bajo el régimen de la Ley 13512. Únicamente cuando nazcan los distintos derechos de propiedad horizontal, el agrupamiento constituirá un *consorcio* (propiamente dicho) o un *consorcio de derecho*¹³. No se inscribirán en el Registro de la Propiedad Inmueble los títulos por los que se constituyan o transfieran el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos construidos, si no se encuentra inscripto el reglamento de copropiedad y administración.

Si bien en la generalidad de los casos el plano de propiedad horizontal se refiere a un edificio construido, el artículo 1 del Decreto 18734/49, reglamentario de la Ley 13512, admite que el plano puede referirse a un edificio en construcción o a un edificio construido parcialmente. Al registrarse el reglamento de copropiedad y administración con unidades a construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia y, respecto de estas unidades funcionales, el Registro de la Propiedad Inmueble solo admitirá el registro de medidas precautorias dispuestas por autoridad competente¹⁴. Es aconsejable en este supuesto prever el porcentual de dominio definitivo de las unidades funcionales, y así, una vez terminada la construcción y “obtenida la habilitación de las unidades [...], se hará constar tal circunstancia en acta notarial, de la que se tomará razón en los asientos correspondientes”¹⁵. Para ello, no deben existir diferencias entre el plano de proyecto de obra y la construcción realizada, ni alterarse los porcentuales de dominio¹⁶.

El reglamento de copropiedad y administración regula las facultades y restringe el ejercicio del derecho de los consorcistas, la utilización de las partes comunes del edificio y las prohibiciones o limitaciones al uso de las partes privativas; constituye las restricciones y límites al dominio que los copropietarios se

11. Inscripto el reglamento de copropiedad (que da origen al estado de propiedad horizontal), media un agrupamiento de futuros copropietarios. Estos configurarán solo un consorcio de hecho o preconsorcio.

12. ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 1), pp. 462 y ss.

13. Cfr. ALTERINI, Jorge H., “Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio (enfoque dinámico de la personalidad del consorcio)”, en *El Derecho*, tomo 56, p. 729.

14. Ver nota extendida en p. 160.

15. Decreto 2080/80, t. o. 466/99, artículo 114, Reglamento de la Ley de Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal.

16. Ver nota extendida en p. 160.

17. El artículo 3 del Decreto 18734/49 dice que el reglamento de copropiedad deberá proveer sobre las siguientes materias: "1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva; 2) determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto; 3) enumeración de las cosas comunes [...] destino [...]". Véase SARUBO, Oscar, ABELLA, A. N. y NAVAS, R. F., "El derecho a sobreelevar en la propiedad horizontal", en NUTA, Ana R. (Dir.), *Curso de derecho notarial*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 1999, tomo 1, pp. 271-298. ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 493. ABELLA, Adriana N., "Administrador del consorcio. Falta de personería. Reforma del reglamento", en MARIANI DE VIDAL, Marina (Dir.), *Colección de análisis jurisprudencial. Derechos reales*, Buenos Aires, La Ley, 2002, capítulo "Derecho real de propiedad horizontal", p. 270.

18. Véase MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1).

19. Lo exige la Ley 13512 y por aplicación del principio constitucional (art. 17 de la Constitución Nacional).

20. Ver nota extendida en p. 161.

han impuesto convencionalmente para regir sus relaciones dentro del edificio y desempeña un rol fundamental en la propiedad horizontal, pues permite un régimen sólido con características propias del sistema¹⁷.

3. Modificación del reglamento de copropiedad y administración

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 13512, el reglamento de copropiedad y administración solo podrá modificarse "por una mayoría no menor de dos tercios". El reglamento podría prever para su reforma una mayoría distinta de la establecida por la ley, siempre que ella fuera superior a los dos tercios. Claro que, de la interpretación de la ley por la doctrina y jurisprudencia, diferenciamos dos tipos de cláusulas: a) aquellas que hacen al estatuto o situación patrimonial de los consorcistas, que se las denomina estatutarias, para las que se requiere la unanimidad (por ejemplo, el art. 7, Ley 13512); b) aquellas que se denominan reglamentarias, que se refieren al goce o aprovechamiento material de las cosas comunes y privativas, a la administración, a asuntos de interés común, cuya reforma requiere de los dos tercios¹⁸.

La modificación del reglamento debe ser resuelta en una asamblea convocada al efecto, con el quórum y la mayoría necesarios para la toma de decisiones según el tipo de cláusula que se desea modificar. Las cláusulas que afecten el patrimonio de cada uno de los copropietarios, sea porque otorgan derechos subjetivos patrimoniales o afectan la extensión y existencia de los derechos reales y personales de los copropietarios, requieren la unanimidad para su modificación¹⁹. Por ejemplo, las relativas a la clasificación de las partes en exclusivas y comunes, las que determinan la proporción en relación con el valor total del edificio o de contribución de pago de los gastos comunes y las relativas al destino de las partes privativas. Ningún propietario puede ser privado de derechos o facultades sin su consentimiento.

Según el artículo 9, *in fine*, de la Ley 13512, la modificación del reglamento deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble²⁰. La reforma del reglamento participa de la misma naturaleza contractual de este; no es un acto del consorcio como persona jurídica, aunque se requiera en principio una decisión de su órgano máxi-

mo, la asamblea. Se trata del ejercicio de facultades inherentes al derecho real de propiedad horizontal de cada consorcista²¹, que presta conformidad en el acto inicial, autorizando su futura modificación, comprometiéndose implícitamente el disidente a aceptar la voluntad de la mayoría.

En la escritura, el escribano público recoge la voluntad de los otorgantes, califica si se han reunido las mayorías según el caso, da forma legal y legítima a los otorgantes²².

Compartimos la doctrina y la jurisprudencia que entienden que en materia de la propiedad horizontal, aun para los asuntos que exigen unanimidad, puede requerirse judicialmente la modificación del reglamento de copropiedad y administración²³. Claro que es ineludible que esta se instrumente en escritura pública, aun cuando sea resuelta en asamblea judicial, pues el acta judicial es instrumento público pero no constituye la especie de instrumento público que requiere el artículo 9 de la Ley 13512 (en orden con los arts. 976 y 977, C. C.).

4. Asambleas. Convocatoria. Quórum y mayorías

La asamblea es el órgano deliberativo del consorcio que cuenta con los máximos poderes y que se constituye por la reunión de los copropietarios en número suficiente para alcanzar el quórum que corresponde según el o los asuntos a tratar. Las funciones y funcionamiento de la asamblea deben determinarse en el reglamento de copropiedad (art. 9, inc. d).

La Ley 13512, en el artículo 10, y el artículo 3, inciso 8, del decreto reglamentario señalan que le competen todos aquellos “asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos”.

La Ley 13512 para nada se refiere al quórum, sino solamente a las mayorías. En el decreto reglamentario, el artículo 3, inciso 8, dice que el reglamento debe obligatoriamente contener “la especificación del quórum de las reuniones de propietarios”.

Claro que la autonomía de la voluntad no se mueve con completa libertad en la materia, ya que las mayorías legales pueden ser agravadas pero no disminuidas en el estatuto. Así, vemos que, si en el reglamento se ha establecido un quórum único de la mitad más uno para todos los supuestos, esta previsión es incorrecta. Las cláusulas reglamentarias que establecen que

21. MOREIRA, Laureano A. D., “Proyecto de escritura de modificación de reglamento de copropiedad y administración”, en *Seminario sobre técnica notarial*, Buenos Aires, Instituto Argentino de Cultura Notarial, mayo 1983, p. 21.

22. Son necesarios para la formalización de la escritura, tratándose de actos dispositivos, el acta de asamblea, copia de reglamento de copropiedad y sus modificaciones de existir, en su caso modificación de plano de propiedad horizontal aprobado, de comparecer representantes, poderes por escritura pública con facultades expresas, títulos de propiedad y certificados registrales de las unidades sobre las que se realizan actos dispositivos. Si algún votante no concurre a firmar la escritura, podría demandárselo a tal fin bajo apercibimiento de otorgarla el juez. HIGHTON, Elena I., *op. cit.* (cfr. nota 9), p. 148. Véase ABELLA, Adriana N., *Derecho notarial. Derecho documental. Responsabilidad notarial*, Buenos Aires, Zavalia, 2005, y ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 1).

23. Ver nota extendida en p. 161.

las asambleas se reunirán válidamente en segunda convocatoria con los miembros presentes resultan ineficaces, en tanto no puedan tomar resoluciones por carecer de la mayoría necesaria para ello.

En la propiedad horizontal las mayorías se computan sobre el total de los consorcistas y no sobre los presentes en la asamblea; de ello resulta que el quórum deberá, por lo menos, coincidir con las mayorías requeridas en cada caso o ser superior. En defecto de previsión estatutaria, los votos se cuentan por unidad y a cada unidad le corresponde un voto. Si una unidad pertenece a varios condóminos, deben unificar representación porque le corresponde un solo voto.

Los reglamentos suelen establecer que los votos se cuentan por valor (según el porcentual de cada uno) o un voto por unidad. También suelen indicar, según los asuntos, por valor para algunas decisiones y por unidad para otras, o aun formas combinadas (por unidad y por valor). En razón de ello, es importante e imprescindible leer el reglamento.

El artículo 7 exige la unanimidad para decidir “toda obra nueva que afecte el inmueble común”²⁴. El artículo 9 de la Ley 13512 determina que el reglamento de copropiedad “solo podrá modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría no menor de dos tercios”. Esta mayoría dispone la modificación del reglamento que se refiera al goce o aprovechamiento material de las cosas comunes y privativas, a la administración y a los asuntos de interés común. La mayoría absoluta es más de la mitad, computable por valor o por unidad. La mayoría absoluta por valor es exigida por la Ley 13512, en el artículo 16, para el supuesto de vetustez del edificio. El artículo 10 alude a la mayoría genérica, vale decir, más de la mitad de unidades o más del 50 % de valores, según el modo de computar los votos. También la mayoría absoluta se señala en el artículo 8 de la Ley 13512 para resolver las obras nuevas en partes comunes para beneficio de todos los copropietarios y, en el artículo 12, para el supuesto de destrucción total o parcial del edificio. Las decisiones que tome la asamblea, como manifestación de la voluntad común, son obligatorias para los disidentes y los ausentes.

La Ley 13512 y el decreto reglamentario disponen que el reglamento de copropiedad y administración debe contener la forma de convocatoria a las asambleas, que debe ser efectuada por el administrador. Y, si bien el administrador está facultado para convocarla, los copropietarios pueden solicitarla si reúnen

24. Se requerirá unanimidad cuando la decisión a tomar se refiera a la modificación de los porcentuales, cambio de destino, la conversión de partes comunes en privativas y viceversa, o se constituyan derechos reales sobre partes comunes (por ejemplo, servidumbres).

los recaudos legales y reglamentarios. De no ser así, la asamblea se encontrará viciada y será susceptible de impugnación. Si la totalidad de los integrantes del consorcio se autoconvoca, es válida la asamblea por la participación unánime.

Una de las exigencias indispensables que debe cumplir la convocatoria es la determinación de los asuntos que van a tratarse en la asamblea. El orden del día debe ser redactado con precisión y claridad y hecho saber a los copropietarios también con la anticipación debida. El conocimiento previo del temario resulta obligatorio en resguardo de los intereses de las minorías, de los asistentes y de los posibles damnificados e incluso de los integrantes de las mayorías, que pueden verse abocados a pronunciarse sorpresivamente, con desconocimiento del tema o con deficiente información. La fórmula *varios*, como un punto más en el orden del día, resulta inconducente, porque no autoriza el tratamiento de ningún tema que no se encuentre expresa y claramente determinado²⁵.

Si bien la ley no se refiere a la eventual nulidad de la asamblea, cabe señalar que en general, cuando ella adolece de irregularidades que impidan la formación de una decisión válida o vulnera disposiciones del reglamento o la ley, puede impugnarse judicialmente a fin de declarar su nulidad²⁶. Ante la carencia de normas específicas, es necesario remitirse a los principios generales sobre la nulidad de los actos jurídicos, teniendo en cuenta que ella debe fundarse en un interés legítimo, ya que en ningún caso corresponde decretarla por la nulidad misma. Resumiendo, las causales de nulidad pueden referirse: a) a la faz constitutiva –la notificación a todos los miembros del consorcio constituye un requisito esencial para la regularidad de la asamblea–; b) a la faz deliberativa; c) a la faz resolutive²⁷.

Toda decisión de la asamblea que importe resolver materias que no sean de su competencia se traduce en una irregularidad pasible de nulidad. Lo mismo ocurre cuando se incumplen disposiciones legales inderogables o de la esencia misma del sistema, o si la resolución tuviese un objeto ilícito o imposible, o que fuera contraria al orden público o a las buenas costumbres o al reglamento.

Remarcamos que el reglamento puede agravar las mayorías legales, no disminuirlas.

Para alguna doctrina y jurisprudencia, la reunión de los copropietarios en asamblea para tomar decisiones no es un recau-

25. CNCiv., Sala H, 12/5/1997, “G., E. c/ Consorcio propietarios Tucumán 1501 s/ nulidad de asamblea”, en *elDial.com*, AE3B8.

26. LAMBOIS, Susana en BUERES, Alberto J. (Dir.) y HIGHTON, Elena I. (Coord.), *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Buenos Aires, Hammurabi, 1998, tomo VI-B, p. 414.

27. Véase ALTERINI, Jorge H., “Asambleas, nulidad y mandato”, en *Jurisprudencia Argentina*, tomo 1969-IV, p. 394.

do puramente formal que pueda suplirse con la adhesión individual de cada uno de aquellos a la resolución proyectada.

Consideramos valiosa la resolución del Proyecto Único de Reforma del Código Civil que establece que son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea. Por ello, es aconsejable que los reglamentos prevean que las decisiones que se adopten sean válidas si el temario a tratar es aprobado por unanimidad; la decisión adoptada por los propietarios presentes en la asamblea se tendrá por vinculada a los ausentes a ella si en el plazo de treinta días de notificados no manifiestan disidencia.

5. Asamblea judicial

La jurisprudencia tiene decidido que para la convocatoria judicial deben agotarse todos los resortes brindados por el reglamento, a los efectos de hacer posible la reunión de los copropietarios, y que se trate de un supuesto en el cual la necesidad y la urgencia del asunto justifiquen la intervención del órgano jurisdiccional.

La reforma del reglamento puede lograrse con intervención judicial, porque “al igual que todas las diferencias entre partes sin solución privada, la solución tiene que buscarse por la vía judicial”²⁸. En efecto, sobre el particular se ha dicho que

[...] es aceptable la factibilidad de la reforma de un reglamento de copropiedad de un inmueble sometido al régimen de la Ley 13512 por vía judicial, pero con carácter restrictivo y cuando medien circunstancias de especial gravedad [...].

A pesar de la opinión de calificada doctrina que niega facultad al órgano jurisdiccional para alterar modalidades de relación convencional, la modificación sería posible cuando las cláusulas sean atentatorias de lo dispuesto por el artículo 953 del Código Civil o impongan situaciones que atentan necesariamente contra los fines de la ley²⁹.

La tramitación de la petición debe ser sumarísima y sin más procedimiento que una audiencia a la que el juez convocará de acuerdo con lo que indique la ley de rito. Recibida la petición por el administrador o por cualquier propietario, si ella es precedente, el juez designará fecha de la reunión a los fines de la correspondiente convocatoria; allí el magistrado oír a los interesados, sin perjuicio de sus facultades y potestad jurisdiccional

28. Alguna doctrina dice que es imposible que el reglamento sea modificado por los jueces, los cuales lo único que estarían autorizados a declarar sería la nulidad de las cláusulas contrarias a la ley, la moral, las buenas costumbres o manifiestamente arbitrarias –artículo 953, Código Civil–, pero no a sustituir esas por otras previsiones, cuyo establecimiento queda reservado exclusivamente a la voluntad de los copropietarios.

29. CNCiv.yCom. Especial, Sala II, 24/9/1984, “Replansky, Alberto c/ Glikén, José”, en *Jurisprudencia Argentina*, tomo 1985-II.

para decidir las cuestiones planteadas. Se exige la prueba fehaciente del fracaso de las asambleas ordinaria y extraordinaria, no bastando la mera incomodidad para la convocatoria. Debe acreditarse que el asunto a tratar es urgente o por lo menos necesario para el consorcio.

Admitidos los recaudos para la procedencia de la asamblea judicial, se notifica a los propietarios por cédula día, hora y lugar de la celebración, siendo conveniente transcribir el apercibimiento de que, en caso de inasistencia, el juez resolverá con los que se encuentren presentes, ya que en este caso no son necesarias las mayorías legales. En principio, el juez se limitará a presidir la reunión, tratando que ella se desenvuelva conforme a las previsiones reglamentarias. Solo en el caso en que no pueda tomarse la decisión en esas condiciones, podrá resolver lo que considere más conveniente, aun en contra de la voluntad de los miembros presentes.

Entonces, de no reunir el quórum y mayorías necesarios para la modificación del reglamento, se debe pedir al juez que convoque a la asamblea bajo apercibimiento de que será celebrada con quienes concurren y las decisiones serán obligatorias para todos los consorcistas. Algún copropietario citado podría cuestionar el apercibimiento, pero, si nadie lo hace y la citación en esa forma se consiente, la decisión adquirirá fuerza de cosa juzgada y no se podrá rever su acierto, pudiéndose proceder en consecuencia³⁰.

6. Sobreedificación o sobreelevación

Como dijimos, las partes comunes están sujetas a indivisión forzosa, tienen unión inescindible con las partes privativas y acceden al servicio de estas mientras exista el edificio³¹. Una parte debe considerarse común si lo indica el reglamento, si está afectada al uso común, si es indispensable para mantener la seguridad del edificio. Las partes comunes podrán ser comunes de uso exclusivo o de uso común. Del plano y del reglamento debe surgir la característica señalada. Hay partes necesariamente comunes³² y otras cuya calidad depende de la voluntad de los copropietarios (por ejemplo, los sótanos y azoteas). Las partes necesariamente comunes no pueden ser consideradas privativas, ni otorgado su uso exclusivo a algún copropietario en el reglamento, ni convertidas en tales, aun cuando concurriera la

30. Ver MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 336. Allí, cita un fallo de jurisprudencia que resuelve en consonancia. También véase en el volumen 2, p. 180 –al tratar el condominio–, referencia al tema de la falta de quórum y cómo puede ser zanjado por vía judicial, con cita de Lafaille.

31. Artículo 3, Ley 13512.

32. Ver nota extendida en p. 161.

voluntad unánime de los copropietarios, por ser indispensables para el uso y goce común (por ejemplo, vías de acceso al edificio, ascensores, escaleras y todas las indispensables para la seguridad del edificio, como cimientos, muros maestros, terreno, muros divisorios de los distintos departamentos [art. 2, Ley 13512])³³.

Cuando las partes comunes no son necesariamente comunes, se puede mudar el carácter de cosa común a privativa si media resolución en asamblea con las mayorías necesarias. Toda obra nueva en beneficio de un copropietario exige la unanimidad, porque el derecho a sobreedificar corresponde, por principio, al dueño del inmueble (arts. 2513, 2518 y 2519, C. C.), y en la propiedad horizontal, siendo el terreno común y el espacio aéreo también, corresponde a todos los copropietarios.

En nuestro sistema de derechos reales de número cerrado (art. 2502, C. C.) el derecho de sobreedificar o sobreelevar es en principio un derecho creditorio, pero, como afirma Alterini, no se puede dar una respuesta única y cabe distinguir dos supuestos: a) si el titular del derecho a sobreelevar es un consorcista, estamos ante una facultad emergente de su derecho de condominio en cuanto a la posibilidad de realizar actos materiales, siempre que cuente con el consentimiento unánime de los restantes (arts. 2680 y 2681, C. C., y art. 7, Ley 13512). Aparece claramente como una facultad emergente de su derecho de condominio respecto del vuelo del edificio, que solo media una abdicación del ejercicio por parte de los demás condóminos y una correlativa ampliación de la facultad de sobreelevar que ya integraba el derecho real de propiedad horizontal del autorizado; esto es, que hay una expansión, un cambio cuantitativo pero no cualitativo de su facultad. b) La situación cambia si el titular del derecho a sobreelevar es un tercero ajeno al consorcio, sea porque se convino en el reglamento ceder el derecho a quien no era dueño o condómino del inmueble, o porque quien se reservó el derecho o fue autorizado por los restantes condóminos enajenó todas las unidades, o porque con posterioridad se concede el derecho a un tercero por todos los consorcistas, o todos los mencionados lo cedieron a su vez a un tercero. Este cesionario no es condómino sobre los bienes comunes y se trata claramente de un derecho creditorio (art. 1444, C. C.)³⁴.

La utilización del vuelo o de superficies descubiertas en los edificios de propiedad horizontal para crear nuevas unidades o ampliar las existentes es tema que preocupó al legislador, ya que estos volúmenes edificables tienen una gran relevancia econó-

33. CNCiv.yCom. Especial, Sala VI, 23/9/1980, en *La Ley*, tomo 1981-A, p. 274. Ningún copropietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal puede apropiarse de las partes comunes restringiendo el legítimo derecho de los demás y violando lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 13512.

34. ALTERINI, Jorge H., "Derechos de los consorcistas", en *El Derecho*, tomo 69, p. 795. TRANCHINI, Marcela H., "La sobreelevación en la propiedad horizontal (títulos y modo de adquisición de las nuevas construcciones)", La Plata, Universidad Nacional de La Plata, 2005-36, p. 181

mica. Por esta razón, no puede sorprender que en los reglamentos de copropiedad los originarios dueños se *reservan* el derecho de sobreelevar y que en edificios de pocas unidades su previsión resulte aconsejable, ante posibilidad del propietario de querer ampliar su unidad³⁵. En todos los casos no se debe perjudicar la seguridad o solidez del edificio ni afectar los servicios comunes, según los artículos 5, apartado 1, y 7, *in fine*; y se deben respetar las normas urbanísticas³⁶.

Por principio, toda obra nueva construida en espacios comunes sin el debido consentimiento de los consorcistas es ilícita y no puede ser mantenida frente al justo reclamo de los copropietarios perjudicados. La norma en análisis debe ser celosamente respetada, pues tiende a preservar la solidez, salubridad y seguridad del edificio, evitar molestias a los demás o la degradación de las otras unidades y fundamentalmente mantener la proporcionalidad en los gastos determinados según la superficie cubierta de cada uno³⁷.

La jurisprudencia ha morigerado el rigor de esos principios y tiene resuelto, acertadamente a nuestro juicio, que, una vez consumada la obra, el juez deberá evaluar cuál es el perjuicio mayor, su conservación o su demolición, y para ello considerará: a) la naturaleza del espacio común invadido por la obra nueva; b) la actitud de inercia asumida frente al inicio, prosecución y/o culminación de la obra por el consorcio; c) los intereses lesionados con el mantenimiento o destrucción de la obra: si no causa molestias o las causa en mínima medida, no altera la arquitectura ni la estética del edificio, no atenta contra su salubridad, solidez o seguridad, ni afecta los servicios comunes, se impone el mantenimiento de los valores económicos implicados³⁸.

En ese marco, nuestros tribunales han interpretado la norma del artículo 7 con criterio elástico, entendiendo que, no estando interesado el orden público, no está dotada de una inflexibilidad tan rigurosa que impida la valoración de los motivos que aconsejan el mantenimiento de la obra realizada sin el consentimiento de los restantes copropietarios cuando no ocasiona perjuicios a la comunidad, cuando ella ha sido consentida de hecho durante cierto tiempo o cuando la demanda por demolición implica un ejercicio abusivo de los derechos.

Por todo ello, es aconsejable pactar en el reglamento de copropiedad y administración, mediante cláusula especial o posteriormente, previa resolución asamblearia, la autorización para sobreedificar, que implica la renuncia al ejercicio del derecho

35. SARUBO, Oscar, ABELLA, A. N. y NAVAS, R. F., *op. cit.* (cfr. nota 17).

36. Ver nota extendida en p. 161.

37. Véase HIGHTON, Elena I. y AREÁN, B., "Derechos reales", en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, n° 3, "Contratos modernos", p. 369.

38. Ver nota extendida en p. 162.

de accesión que tienen los titulares copropietarios del edificio y la facultad para modificar planos y otorgar la modificación del reglamento de copropiedad y administración, incorporar las unidades o volúmenes edificables y formalizar el acto de adjudicación o transmisión, según el caso, de la superficie a favor del edificante autorizado, titular de la sobreedificación. Ello porque cuando el propietario de un edificio resuelve dividirlo y afectarlo al régimen instituido por la Ley de Propiedad Horizontal, de no preservar sus derechos para ampliar la edificación una vez sometido aquel a la propiedad horizontal, el derecho del adquirente de las unidades funcionales se extiende en la proporción que le corresponda en las cosas y bienes comunes, y todos los copropietarios del edificio serán los dueños de las nuevas unidades que se construyan. Se deben contemplar todas las circunstancias necesarias para dar seguridad jurídica a las partes y a los terceros interesados, y, desde esta perspectiva, es conveniente analizar cada caso y no insertar cláusulas en los reglamentos de copropiedad que resultan innecesarias para llevar adelante su modificación por no atender las necesidades particulares de cada edificio o conjunto inmobiliario.

Si el derecho a sobreelevar se formalizó en el reglamento original o ha sido incorporado mediante su reforma, los sucesores particulares estarán obligados, ya que, dada la naturaleza contractual del reglamento, al enajenar el propietario su unidad funcional, no solo está transmitiendo su derecho sobre su piso o departamento y la parte proporcional que le corresponde en las cosas comunes, sino que además cede su posición contractual, transferencia integral de la situación jurídica generada por el contrato³⁹. Si la reserva consta en el reglamento, no debe requerirse la conformidad del cónyuge del adquirente de unidades funcionales, pues el derecho adquirido ingresa a la sociedad conyugal con las limitaciones que constan en su título.

Ni la autorización para sobreelevar ni la realización de las obras convenidas asignan la propiedad de estas al concesionario de la sobreelevación o constructor. Todo cuanto se edifique o construya sobre unidades exclusivas o bienes comunes de cualquier naturaleza, o por debajo de ellos, pertenece en propiedad a todos los propietarios de las unidades, que son, como dijimos, copropietarios del terreno y de los bienes comunes⁴⁰. Por lo tanto, las obras nuevas integran el patrimonio del propietario del suelo y pueden ser embargadas y subastadas junto con este, a iniciativa de sus acreedores. Claro que no pueden los consorcis-

39. Fundamentos del Proyecto de Código Civil de 1998, §252.

40. Véase ALTERINI, Jorge H., *op. cit.* (cfr. nota 34). MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 333. SARUBO, Oscar, ABELLA, A. N. y NAVAS, R. F., *op. cit.* (cfr. nota 17). COSSARI, Nelson G. A. y otros, "Derecho de sobreedificar como objeto de tráfico jurídico en el régimen de propiedad horizontal", ponencia presentada en el XIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, Argentina, 14-16 octubre 2004). COSSARI, Nelson G. A. y LUVERÁ, Miguel Á., "Propiedad horizontal: techo edificable y tráfico inmobiliario", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 880, pp. 55-67.

tas quedarse con ellas, a menos que el contrato de sobreelevación lo autorice. En principio, deben cumplir con sus obligaciones y transferir el derecho horizontal de la obra nueva al concesionario o autorizado de la sobreelevación, lo que implica una promesa de renuncia al ejercicio del derecho de accesión⁴¹.

El XV Congreso Nacional de Derecho Registral resolvió que “se recomienda la instrumentación del derecho de sobreelevar en la escritura de afectación a reglamento de copropiedad y administración o en la de su modificación”. No se descartó su constitución por instrumento separado y se aclaró que debe instrumentarse por escritura pública, invocando el artículo 1184, incisos 1 y 10, del Código Civil, ya que se trata siempre de una reforma del reglamento (art. 9, 1^{er} párrafo, Ley 13512). Toda concesión posterior del derecho de edificar debe ser resuelta por la unanimidad de los copropietarios⁴².

Aun tratándose de un derecho personal, este tiene vocación registral⁴³. El XV Congreso Nacional de Derecho Registral consideró que estamos ante un derecho personal con trascendencia real. Se recomendó su publicidad específica, independiente del reglamento de copropiedad y administración y modificaciones, mediante asiento de *derecho de sobreelevar*⁴⁴, lo que pretende un reflejo más completo y transparente en el Registro.

Concluimos que toda obra nueva que realicen los copropietarios, se trate de modificaciones de partes privativas por división o unión de unidades funcionales, sobreedificación y modificación de porcentuales, hace necesaria la ratificación del plano de división en propiedad horizontal registrado en la Dirección de Catastro y la modificación del reglamento de copropiedad y administración por escritura pública (con la unanimidad de los copropietarios, según art. 7, Ley 13512). Toda modificación de plano hace lo propio en las cláusulas estatutarias del reglamento y en los títulos de dominio de las unidades afectadas por las modificaciones.

Para el otorgamiento de la escritura, deben solicitarse certificados de dominio y de inhibición de los titulares de las unidades funcionales afectadas por la modificación, la conformidad de los acreedores que hubieran trabado medidas cautelares sobre las unidades que se modifican y el consentimiento de los acreedores hipotecarios o usufructuarios. Si las modificaciones se refieren a actos de disposición, por alterar la existencia o amplitud de los derechos reales de los titulares de las unidades funcionales (por ejemplo, porque se altere materialmente o en

41. Véase ALTERINI, Jorge H., *op. cit.* (cfr. nota 34). MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Estudios de derecho civil. Cartas y polémicas*, Córdoba, Zavallía, 1982 p. 113. MOREIRA, Laureano Arturo D., “La sobreedificación en la propiedad horizontal”, trabajo presentado en la XXV Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata, Argentina, 7-10 septiembre 1983); publicado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 798, pp. 1487-1510. SARUBO, Oscar, ABELLA, A. N. y NAVAS, R. F., *op. cit.* (cfr. nota 17). COSSARI, Nelson y LUNA, D. G., “Derecho de sobreelevación y propiedad horizontal”, en *La Ley*, 19/5/2009.

42. Ver conclusiones del XV Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, Argentina, 20-22 abril 2009), tema 1, “Propiedad horizontal”, punto 1.B.

43. Ver SARUBO, Oscar, ABELLA, A. N. y NAVAS, R. F., *op. cit.* (cfr. nota 17), p. 293. Moisset de Espanés afirma que el derecho de sobreelevación, que es personal, tiene vocación de derecho real (MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *op. cit.* [cfr. nota 41], p. 113).

44. Conclusiones del XV Congreso Nacional de Derecho Registral (Santa Fe, Argentina, 20-22 abril 2009), tema 1, “Propiedad horizontal”, puntos C.1 y C.4.

la medida que altere su porcentual de dominio), será necesario el asentimiento conyugal del cónyuge no titular de la unidad, según el artículo 1277 del Código Civil. Reiteramos que en el supuesto de reservas a sobreelevar o autorizaciones previstas en el reglamento no se exigirá el asentimiento de los cónyuges de los sucesivos adquirentes, ya que estos adhirieron en las escrituras públicas de dominio a la sobreelevación y, en consecuencia, su derecho fue adquirido en esas condiciones.

7. El destino de las unidades

El consorcista tiene amplia facultad de disposición jurídica, ya que, según el artículo 4 de la Ley 13512, “puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos reales y personales sobre el mismo”.

Puede usar y gozar de la unidad y practicar mejoras, pero le está prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o de los servicios comunes.

De tal suerte, el uso y goce del consorte debe efectuarse sin alterar la sustancia, con el alcance restringido de esencia o materialidad y con el sentido de destinación de la cosa⁴⁵. El artículo 6 de la Ley 13512 dispone: “Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos: a) Destinarlos a [...] fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración”.

Las restricciones al dominio establecidas en la Ley 13512 y en los reglamentos particulares desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal y deben ser más estrictamente observadas, si cabe, que las que nacen de las relaciones habituales entre propietarios vecinos, toda vez que su acatamiento es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del sistema y para mantener la pacífica convivencia de los copropietarios⁴⁶.

Por ello, el cambio de destino requiere de la unanimidad⁴⁷. En esos términos, la jurisprudencia ha resuelto que

[...] resulta una interpretación razonable de un reglamento de copropiedad que incluya la clásica disposición del destino vivienda reputar prohibidos los alquileres temporarios en la generali-

45. ALTERINI, Jorge H., *op. cit.* (cfr. nota 34). De la Ley 13512 surge la necesidad de evitar daños a la solidez, seguridad o salubridad del edificio, de impedir alteraciones de su destino, la desvalorización de sus unidades; modificaciones de los porcentuales de los propietarios; alteraciones graves a la estética al funcionamiento y uso de lo que a todos pertenece; y el rigor es mayor si con las modificaciones persiguen beneficios en la satisfacción del interés particular (art. 6, Ley 13512).

46. CNCiv., Sala E, 22/2/2010, “Consortio de propiedad Libertad 1031/33/35 c/ Teryazos, Michael William s/ acciones del art. 15 de la Ley 13512”, en *elDial.com*, R. 546010 (sumario nº 2).

47. ABELLA, Adriana N., *op. cit.* (cfr. nota 1).

dad de los casos celebrados por los propietarios de las unidades funcionales⁴⁸.

Es que se ha interpretado que la vivienda familiar o *vivienda* –que indudablemente es a lo que alude la estipulación transcrita– se refiere a conceptos que apuntan al lugar donde se habita y se desarrolla la vida de un modo estable e implican el domicilio o la residencia permanente de quien la ocupa, por lo que no es posible comprender en el concepto de vivienda la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros. Así también la Ley 23091, en su artículo 2, distingue claramente los contratos de locación con destino a vivienda, con o sin muebles, de aquellos con fines turísticos, para los cuales establece distintos plazos mínimos de locación⁴⁹.

Los copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal carecen de derecho para decidir por sí y unilateralmente cambios de destino en tanto importen de modo indirecto una reforma del reglamento, que, de modo necesario debe contar con la aquiescencia del resto de los copropietarios, porque de lo contrario el régimen correría el riesgo de desnaturalizarse⁵⁰.

Es improcedente la acción entablada por un copropietario contra el consorcio de propiedad horizontal tendiente a que se le permita continuar utilizando una terraza como espacio guardacoches, toda vez que dicha unidad complementaria constituye un *pulmón del edificio* que, por revestir el carácter de espacio común, no admite un cambio de destino, pese a ser de uso exclusivo, máxime cuando la existencia de unidades destinadas a cocheras, que pagan sus respectivas expensas, obsta a que se pretenda utilizar gratuitamente la unidad complementaria como espacio guardacoches⁵¹.

Dada la significativa importancia del destino que el reglamento de copropiedad fija para cada unidad funcional que forma la propiedad horizontal, la modificación de dicho destino implica una reforma que deberá consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad⁵².

8. Poderes irrevocables en los reglamentos de copropiedad y administración

Es aconsejable contemplar el apoderamiento para elevar a escritura pública las resoluciones de las asambleas que importen una

48. COSSARI, Nelson G. A., “El reglamento de copropiedad y administración y el destino de la unidad funcional”, en *La Ley*, 21/4/2009, p. 6.

49. Cfr. BOSSERT, Gustavo, “Locación temporaria en la propiedad horizontal”, en *La Ley*, tomo 2007-F, p. 1318, citado en CNCiv., Sala E, 22/2/2010, “Consortio de propiedad Libertad 1031/33/35 c/ Teryazos, Michael William s/ acciones del art. 15 de la Ley 13512”, en *elDial.com*, R. 546010.

50. CNCiv., Sala C, 16/11/2006, “Angrigiani, Carlos A. c/ Mazziotti, Mario F”, en *La Ley*, tomo 2007-B, p. 114, AR/JUR/8414/2006. CCiv.yCom. Rosario, Sala IV, 21/3/2000, “Jerez, Norberto R. c/ Lanziani, José A. y otro”, en *La Ley Litoral*, 2000, p. 1129, AR/JUR/3714/2000.

51. CNCiv., Sala A, 16/7/2003, “Bejerman, Daniel O. c/ Consorcio de Prop. Amenábar 2038/52”, en *Doctrina Judicial*, tomo 2003-3, p. 1116, AR/JUR/2897/2003.

52. Ver nota extendida en p. 162.

modificación del reglamento de copropiedad; así también para el nombramiento del administrador en caso de remoción del anterior (art. 9, inc. b, Ley 13512).

El otorgamiento de poderes con carácter irrevocable y vigencia post mortem⁵³ a favor del administrador o a dos miembros del consejo de administración, quienes actuarán como representantes del consorcio y de los propietarios de las unidades durante todo el tiempo en que se mantenga la afectación del edificio al sistema de propiedad horizontal, facilita el otorgamiento de la escritura de modificación de reglamento. La adhesión al reglamento derivada de la adquisición de las unidades por cualquier causa y en cualquier forma produce de manera automática la renovación del otorgamiento de estos poderes. Se advierte claramente la existencia de un negocio y los motivos de proteger un interés jurídico. La representación del consorcio y de los propietarios quedará justificada con el reglamento y con el acta de asamblea respectiva⁵⁴. Los apoderados tendrán facultades para firmar documentos públicos y privados, planos, solicitudes e inscripciones, y para ejercer los derechos, acciones y recursos que requiera el cumplimiento de la decisión de la asamblea.

53. Véase ETCHEGARAY, Natalio P., "Poder irrevocable", en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 870, 1983, pp. 1235-1252.

54. Véase MOREIRA, Laureano A. D., "Proyecto de escritura de reglamento de copropiedad y administración con derecho a sobreelevar, división de condominio y adjudicación de unidades", en *Seminario sobre técnica notarial*, Buenos Aires, Instituto Argentino de Cultura Notarial, octubre 1982, pp. 34-59. TRANCHINI, Marcela H., "El objeto de la propiedad horizontal. Cuestiones que plantea el otorgamiento del reglamento y su modificación", en TRANCHINI, Marcela H. (Coord.), *Estudios de derecho notarial y registral*, La Plata, Fundación Editora Notarial, 2005, pp. 159-195. En contra: LAMBER, Rubén A. en *Cuadernos de apuntes notariales*, La Plata, Asesoría notarial personalizada-Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 17, 1998.

9. Casuística

9.1. *La facultad de sobreelevar conferida a uno de los copropietarios en el reglamento de copropiedad para la creación de nuevas unidades*

Se trata de la realización de un acto material por uno de los copropietarios, con la conformidad de los restantes. Concluida la obra, se ratifica el plano PH y se modifica el reglamento; se incorporan las unidades y se adjudican al copropietario.

CLÁUSULA ESPECIAL: El propietario de la unidad funcional del último piso se reserva la facultad de efectuar construcciones sobre la respectiva unidad hasta la altura de [...], no excediendo [...] metros cuadrados, creando nuevas unidades funcionales o complementarias, con las superficies reglamentarias que no excedan los máximos permitidos por la autoridad administrativa de acuerdo a las normas municipales vigentes, respetando el aspecto arquitectónico del edificio y el destino. Estará íntegramente a cargo del autorizado el pago de la construcción de la

sobreedificación y todos los impuestos, tasas, contribuciones, contratación de seguros, trámites y gastos que correspondan con motivo de la obra, así como de la modificación de los planos y del reglamento de copropiedad y administración. El acceso del personal y los materiales necesarios para la obra se realizará por los sectores comunes, tratando de ocasionar los menores inconvenientes posibles a los restantes copropietarios. El titular de la autorización para sobreelevar podrá cederla, asumiendo el cesionario todas las obligaciones y responsabilidades del cedente. (*Opción 1*: El autorizado podrá ceder su derecho con el consentimiento de los copropietarios resuelto en asamblea unánime). (*Opción 2*: El derecho otorgado es intransferible). El autorizado renuncia en beneficio de los copropietarios del edificio a todo derecho que pudiera corresponder sobre las nuevas obras comunes que construya y los propietarios de unidades renuncian en beneficio del autorizado a la propiedad de las partes privativas que pudiera corresponderles en virtud de la accesión. La titularidad de las obras nuevas a favor del autorizado se consolidará al modificarse el reglamento de copropiedad y el otorgamiento del acto jurídico declarativo. Toda cuestión judicial que pueda plantearse entre el autorizado, el consorcio de copropietarios y cualquiera de los propietarios de unidades del edificio con motivo de la autorización para sobreedificar tramitará ante los tribunales ordinarios que correspondan por la ubicación del edificio. Los propietarios y el autorizado constituyen domicilio especial en [...]. Se otorga poder especial irrevocable post mórtem, por un plazo de [...] años a contar desde la fecha de esta escritura, al administrador del consorcio de copropietarios (*opción*: a los señores [...], miembros del consejo de administración [...]) para efectuar, en nombre y representación de todos y cada uno de los propietarios de las unidades, todas las gestiones necesarias para la modificación de los planos de obra, de mensura y subdivisión, la modificación del reglamento de copropiedad y administración y la adjudicación de las unidades funcionales al edificante, con facultades suficientes para firmar documentos públicos y privados, solicitar la provisión de servicios públicos, asignar y modificar porcentuales y superficies propias y comunes según lo establecido, y para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o convenientes para ello. La presente cláusula es de transcripción obligatoria en todas las escrituras de adquisición y de constitución de derechos reales sobre las unidades que integran el edificio y, en caso de transferencia del dominio de las unidades funcionales por cualquier causa u origen, se entenderá que el adquirente adhiere sin limitaciones ni condicionamientos a la presente y de manera automática confiere poder

irrevocable en los mismos términos y a los mismos apoderados para realizar los actos establecidos precedentemente.

9.2. *La facultad de sobreelevar conferida a todos los copropietarios en el reglamento de copropiedad para la ampliación de sus unidades funcionales*

CLÁUSULA ESPECIAL: Los propietarios de las unidades funcionales quedan autorizados recíprocamente a sobreelevar en sus respectivas unidades funcionales, ampliando su superficie total, sin poder crear nuevas unidades dentro del límite que corresponda según normas municipales, manteniendo los porcentuales de dominio asignados en este reglamento. La autorización se concede con carácter de irrevocable. El inicio de la obra se realizará con plano de obra aprobado por la municipalidad [...] (*idem anterior* [...]).

9.3. *Reserva en el reglamento de copropiedad y administración por el propietario del edificio*

Quien otorga el reglamento, sea persona física o jurídica, podrá hacer reserva para sobreedificar, aclarando que esta se mantendrá aunque el propietario enajene todas las unidades funcionales. Mientras sea propietario de alguna de las unidades funcionales del edificio, su derecho se enmarca dentro de las facultades del consorcista como condómino de las partes comunes. Cuando enajena todas las unidades funcionales, es un tercero ajeno al consorcio, en cuyo caso se enmarca como derecho creditorio con carácter temporal.

RESERVA PARA SOBREEDIFICAR. El señor [...] (*opción*: la sociedad [...]) se reserva en forma irrevocable la facultad de sobreedificar en [...] (azotea [...] o el techo [...] o el patio [...] o el sector del terreno [...]), dentro de los valores FOT y FOS (metros [...]), creando nuevas unidades funcionales [...] (o una nueva unidad [...]) y, una vez finalizada la obra, previa ratificación del plano de propiedad horizontal, serán incorporadas al reglamento de copropiedad y administración, con arreglo a las siguientes disposiciones: a) la superficie total de la nueva unidad (o unidades) no podrá superar el máximo autorizado por la autoridad administrativa; b) estará íntegramente a cargo del autorizado el pago de la construcción de la sobreedificación, de las partes comunes necesarias para utilización de las partes privativas y todos los impuestos, tasas, contribuciones, trámites y gastos que correspondan

con motivo de la obra, así como de la modificación de los planos y de la modificación del reglamento; c) la obra deberá iniciarse dentro del plazo de diez años a contar de la fecha y ser ejecutada en un plazo no mayor de (dos) años a contar de la fecha de inicio; d) el acceso del personal y los materiales necesarios para la obra se realizará por los sectores comunes, tratando de ocasionar los menores inconvenientes posibles a los restantes copropietarios; e) el autorizado deberá cumplir con todas las obligaciones laborales y previsionales emergentes de la obra; f) todos los riesgos derivados de la obra estarán a cargo del autorizado; g) además, el autorizado deberá contratar un seguro por los daños que provoque la obra en perjuicio de los restantes copropietarios o de terceros, por un monto no menor a pesos [...]; h) durante la realización de la obra, el autorizado deberá efectuar una contribución mensual al consorcio de copropietarios equivalente al [...] por ciento del consumo de luz eléctrica y fuerza motriz; i) desde la terminación de cada una de las nuevas unidades (la unidad), inclusive antes de otorgarse la escritura de modificación del reglamento de copropiedad, se deberá abonar la proporción correspondiente en los gastos y expensas comunes; j) al modificarse el reglamento de copropiedad con motivo de la habilitación de las nuevas unidades, las existentes disminuirán su proporción conforme al siguiente detalle: unidad uno, [...] por ciento; unidad [...], por ciento; [...]; k) la autorización para sobreedificar caducará al vencer el plazo establecido en el punto c) y, si no se hubiera comenzado la obra o se hubiera construido menos del (treinta) por ciento, se producirá la pérdida para el autorizado de todo lo invertido. En caso de que hubiera construido una proporción mayor, tendrá un plazo adicional de un año para su finalización; l) el titular de la autorización para sobreelevar podrá ceder su derecho, asumiendo el cesionario todas las obligaciones y responsabilidades del cedente; m) en caso de destrucción total o parcial del edificio, el titular de la autorización para sobreelevar participará de las indemnizaciones que correspondan o de la venta de los materiales provenientes de la demolición, en proporción al valor de la obra realizada en relación al valor del resto del edificio; n) la transmisión de la nueva unidad (o unidades) al titular de la autorización se efectuará a título de contrato de sobreedificación y quedan a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, gastos y honorarios derivados de dicha escritura pública; ñ) el autorizado renuncia, en beneficio de los copropietarios del edificio, a todo derecho que pudiera corresponder sobre las nuevas obras comunes que construya, y todos los propietarios de unidades renuncian, en beneficio del autorizado, a la propiedad de las partes privativas que pudiera corresponderles en virtud de la accesión; o) toda cuestión

judicial que pueda plantearse entre el autorizado, el consorcio de copropietarios y cualquiera de los propietarios de unidades del edificio con motivo de la autorización para sobreedificar tramitará ante los tribunales ordinarios que correspondan por la ubicación del edificio; p) el autorizado constituye domicilio especial en [...] y, en caso de modificarlo, deberá comunicarlo por medio fehaciente y deberá ser dentro de la misma ciudad. Se otorga poder especial irrevocable post mórtem, por un plazo de diez años a contar desde la fecha de esta escritura, al administrador del consorcio de copropietarios (*opción*: a los señores [...], miembros del consejo de administración [...]) para efectuar, en nombre y representación de todos y cada uno de los propietarios de las unidades, todas las gestiones necesarias para la modificación de los planos de obra, de mensura y subdivisión, la modificación del reglamento de copropiedad y administración, la habilitación de las nuevas unidades y la transmisión del dominio de la unidad funcional al edificante bajo el régimen de la propiedad horizontal, con facultades suficientes para firmar documentos públicos y privados, solicitar la provisión de servicios públicos, asignar y modificar proporciones y superficies propias y comunes según lo establecido y para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o convenientes para ello. La presente cláusula es de transcripción obligatoria en todas las escrituras de adquisición y de constitución de derechos reales sobre las unidades que integran el edificio y, en caso de transferencia del dominio de las unidades funcionales por cualquier causa u origen, se entenderá que el adquirente adhiere sin limitaciones ni condicionamientos a la presente y de manera automática confiere poder irrevocable en los mismos términos y a los mismos apoderados para realizar los actos establecidos precedentemente.

9.4. *Autorización de sobreedificación concedida a un tercero ajeno al consorcio, con posterioridad al reglamento de copropiedad y administración*

Todos los consorcistas pueden ceder a un tercero ajeno al consorcio el derecho de edificar. La facultad concedida a terceros, o sea, a quien no es copropietario, reconoce una limitación temporal, ya que, como derecho personal, prescribe a los diez años si no es ejercido en ese plazo (art. 4023, C. C.). Como derecho personal o creditorio, no se extingue con la muerte del beneficiario o autorizado, sino que se transmite a sus sucesores y además puede ser cedido por actos entre vivos, salvo prohibición expresa.

Previa resolución en asamblea, se formalizará la modificación de reglamento.

CLÁUSULA ESPECIAL: Los propietarios de las unidades funcionales del edificio conceden la facultad de efectuar construcciones al señor [...], en [...], hasta la altura de [...], no excediendo [...] metros cuadrados, creando nuevas unidades funcionales o complementarias, con las superficies reglamentarias que no excedan los máximos permitidos por la autoridad administrativa y de acuerdo a las normas municipales vigentes, respetando el aspecto arquitectónico del edificio y el destino. La presente autorización la otorgan por el plazo de diez años, debiendo el autorizado terminar las obras dentro de los dos años de iniciadas [...] (*ídem anterior [...]*). (*Asentimiento conyugal, de corresponder*).

9.5. *Escritura de modificación de reglamento de copropiedad y administración y transmisión de unidad al edificante*

INTERVIENE por su derecho y además en nombre y representación (*todos los propietarios*). Y el compareciente, en la representación invocada, EXPONE: Primero: Que MODIFICA el reglamento de copropiedad y administración del inmueble ubicado en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle [...], números [...], entre las de [...] y [...], que, según plano de mensura particular y división por el régimen de propiedad horizontal confeccionado por el agrimensor [...], registrado por la Dirección de Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con la característica MH [...], el terreno se designa como PARCELA [...] de la MANZANA [...]; que MIDE [...]; LINDA [...]; MEDIDAS ANGULARES [...]; NOMENCLATURA CATASTRAL: circunscripción [...]; sección [...]; manzana [...]; parcela [...]. Segundo: El inmueble fue afectado al régimen de propiedad horizontal el día [...], por escritura número [...], otorgada al folio [...], ante mí, en este registro notarial, a mi cargo; inscripta su primera copia en el registro de la propiedad inmueble el [...], en la matrícula [...], en base al plano relacionado en el apartado precedente, el que ha sido modificado por el plano [...], registrado con la característica [...], copia que agregó a la presente escritura. Tercero: La reforma del plano de mensura particular y división por el régimen de propiedad horizontal reconoce la construcción de [...] (una nueva unidad funcional [...]), por el compareciente [...], quien abonó la totalidad del costo de la obra. Dicha construcción se realizó en base a la autorización para sobreelevar reservada en el reglamento de copropiedad y

administración y ratificada en todas las escrituras de dominio de los propietarios de unidades del edificio. Cuarto: Como consecuencia de la obra nueva, el compareciente, por sus propios derechos y en la representación invocada de la totalidad de los propietarios que integran el edificio, procede, por unanimidad, a modificar la cláusula [...] del reglamento de copropiedad y administración, que queda redactada de la siguiente forma: CLÁUSULA [...] (*descripción de las unidades funcionales según plano ratificado y detalle de porcentuales*). Quinto: La nueva unidad funcional número [...] se transfiere la propiedad de [...] al señor [...], reconociendo como título el contrato de sobreedificación, con la renuncia anticipada y condicionada de los autorizantes en relación a las consecuencias del derecho de accesión sobre las cosas comunes. Sexto: El señor [...] DECLARA: a) Que ACEPTA adquisición de la unidad por él edificada en las condiciones en que se le transmite; b) que se encuentra en posesión; c) que, para todos los efectos derivados del carácter de consorcista, constituye domicilio especial en la unidad funcional que adquiere. HAGO CONSTAR: a) los otorgantes son propietarios de las unidades funcionales que a continuación se mencionan, según surge de sus respectivos títulos: 1) unidad funcional número uno: pertenece a [...], por compra que le efectuara a [...], según escritura del [...], pasada ante el escribano [...], al folio [...] del registro notarial [...], cuyo testimonio se inscribió en el registro de la propiedad inmueble el [...] en la matrícula [...]. 2) unidad funcional número dos: [...]. b) DE LOS CERTIFICADOS del Registro de la Propiedad, que agrego, expedidos el [...], con los números [...] y [...] de inhibiciones y dominio respectivamente, resulta: que las citadas unidades pertenecen a los propietarios mencionados precedente, no registrándose gravámenes, restricciones e interdicciones y no se registran inhibiciones por los titulares. c) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: que de los certificados requeridos oportunamente serán liberados [...]. d) Se acredita la personería del compareciente en el carácter invocado y la extensión de sus facultades con poder especial irrevocable, otorgado el [...] según escritura número [...], pasada ante mí, al folio [...], en este registro notarial, a mi cargo [...].

9.6. *Obra nueva. Provincia de Buenos Aires.*

*Decreto 2489/68, artículo 7; Decreto 947/04, artículo 13
y Disposición 349/05*

Terminada la unidad funcional a construir, siempre que no se modifiquen la superficie total ni los porcentuales de dominio, la

actualización del estado constructivo, en construcción o a construir, estará supeditada a la verificación, por parte del Departamento de PH, del cumplimiento de los supuestos del Decreto 947/04. En estos casos la petición tramitará por expediente administrativo⁵⁵. En la escritura se debe relacionar la superficie originaria y describir la nueva según la cédula catastral. Las superficies parciales que se modifiquen se asentarán en el Registro de la Propiedad, sin modificar reglamento de copropiedad y administración.

NÚMERO [...]. OBRA NUEVA [...]. En la ciudad de [...] de [...] de dos mil [...], ante mí, notaria titular del registro número [...], COMPARECEN: [...], mayores de edad, de mi conocimiento. INTERVIENEN por [...] y dicen: PRIMERO: Que son titulares de la unidad funcional número [...], integrada por el polígono [...], perteneciente al edificio ubicado en la calle [...] de [...], que, según el plano PH [...], se describe: [...] con arreglo a lo que establece el decreto reglamentario de la Ley 13512 de la Provincia de Buenos Aires número 2489/63 en su artículo 6. La unidad funcional descripta forma parte del [...] lote designado como [...], y mide [...]. SEGUNDO: Que les corresponde por los siguientes antecedentes: Por compra que efectuaron por escritura [...] inscripto en el Registro de la Propiedad con fecha [...], en la matrícula [...] del partido de [...]. El reglamento de copropiedad y administración se formalizó por esc [...], inscripto en dicho registro, en la matrícula [...] con fecha [...]. TERCERO: El inmueble tiene la siguiente NOMENCLATURA CATASTRAL: [...]. CUARTO: De acuerdo al plano PH [...] y al mencionado reglamento de copropiedad, la unidad funcional [...] que se encontraba en construcción. QUINTO: Los comparecientes por la presente formalizan la modificación del estado constructivo de la unidad funcional, según el artículo 6 bis del Decreto 2489/63, modificado por el 947/2004, reglamentario de la Ley 13512 de la provincia de Buenos Aires. QUINTO: Agregan que la edificación de la respectiva unidad está de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, verificación llevada a cabo a través del relevamiento parcelario y según surge del certificado catastral, en que se indican las siguientes superficies: [...]. SEXTO: De los elementos relacionados surge que no ha habido modificaciones en su descripción, ni el porcentual que le corresponde a la unidad funcional y su incidencia en las partes comunes. SÉPTIMO: Los comparecientes declaran por construida la unidad funcional [...] e incorporada a los fines fiscales, en virtud de lo dispuesto en la norma reglamentaria de la Provincia de Buenos Aires Buenos Ai-

55. También puede utilizarse lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto 2489/63 y, a medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del legajo especial, pudiendo realizarse por escritura de obra nueva.

res, y solicitan se expida copia para su inscripción en el Registro de la Propiedad. HAGO CONSTAR: a) DEL CERTIFICADO de dominio expedido por el Registro de la Propiedad bajo el número [...], con fecha [...], resulta que el dominio de la unidad funcional [...] consta inscripto a nombre de ambos otorgantes, no se encuentra afectado por embargos, hipotecas ni otros derechos reales ni medidas cautelares, ni sometido a regímenes especiales a excepción de la propiedad horizontal, y b) tengo a la vista certificado catastral número [...] de fecha [...]. LEO [...].

Notas extendidas

1. MARIANI DE VIDAL, Marina, *Derechos reales*, Buenos Aires, Zavallía, 2010, tomo 2, pp. 261 y ss. ABELLA, Adriana N., *Derecho inmobiliario registral*, Buenos Aires, Zavallía, 2008, p. 460. MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, A. N., “Propiedad horizontal. El consorcio dueño de unidades funcionales”, en *El Derecho*, tomo 208, p. 1022.

2. La división por planos en la propiedad horizontal es admisible si se hace en función del destino de la cosa exclusiva, siempre que llene los requisitos legales y permita que el aprovechamiento según su fin pueda llenarse con autonomía de las restantes partes que sean objeto exclusivo.

3. Según el artículo 2 de la Ley 13512: “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 [...]”.

4. Los porcentuales *fiscales* para cada unidad funcional han sido calculados por el profesional interviniente en el plano y la exactitud de los mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad.

14. Artículo 113, Decreto 2080/80, t. o. en 1999 por Decreto 466/99. En la provincia de Buenos Aires, según el Decreto 2489/63, reglamentario de la Ley 13512, artículo 1: “La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en el régimen de la Ley 13512 se regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación”. Artículo 6: “Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el artículo 1 del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen, según los casos, las siguientes condiciones: 1. Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes. 2. Las unidades de dominio [...] sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio. Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción que no reúna las condiciones citadas anteriormente no gozarán de los beneficios del presente artículo [...]. Los instrumentos que se pretendan inscribir deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada”.

16. En la provincia de Buenos Aires, según el Decreto 2489/63, reglamentario de la Ley 13512, artículo 7: “A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del legajo especial, pudiendo realizar este acto por escritura de obra nueva. Si al ratificar el plano de división las medidas

lineales y/o se superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el reglamento de copropiedad y administración y las escrituras de adjudicación correspondientes”.

20. Decreto 2080, artículo 115: “No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de copropiedad y administración en lo referente a aspectos constitutivos de la propiedad horizontal cuando los mismos no fueren otorgados por todos los integrantes del consorcio. Si la modificación solo implicare variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificadorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiere previsto en el reglamento de copropiedad y administración”. La DTR 32 de la Provincia de Buenos Aires del año 1993 dispone: “Artículo 1. La calificación de escrituras de modificación de reglamento de copropiedad y administración, en cuanto a las mayorías necesarias, se limitará a las que establece la ley o el reglamento; no pudiendo, en este supuesto, ser inferior al tope legal (dos tercios, art. 9 de la Ley 13512). Artículo 2. Será motivo de calificación dentro de la mayoría legal (dos terceras partes o más) la comparecencia de los titulares de las unidades funcionales que se modifican como así también de aquellos que sufrieran variaciones en la proporción del derecho de copropiedad, en las cosas comunes”.

23. MARIANI DE VIDAL, Marina, *op. cit.* (cfr. nota 1), p. 286. La jurisprudencia mayoritaria tiene decidido que la reforma del reglamento puede lograrse por vía judicial porque, al igual que todas las diferencias entre partes sin solución privada, la solución tiene que ser la judicial.

32. Artículos 2 y 3, Ley 13512. El Proyecto de Unificación de 1998 distingue entre *cosas y partes necesariamente comunes* (art. 1976) y *partes necesariamente propias* (art. 1977). Dice el artículo 1976: “Son cosas y partes necesariamente comunes: a) el terreno; b) las que comuniquen unidades y a estas con el exterior; c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares y d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; e) los locales e instalaciones de los servicios centrales. Las cañerías que conduzcan fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional; f) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas; g) los muros exteriores y los divisorios de unidades con cosas y partes comunes; h) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas o para casos de siniestro”. Y el artículo 1977: “Cosas y partes propias. Son necesariamente propios con respecto a las unidades funcionales las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos, no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y aportes que, susceptibles de un derecho exclusivo, sean previstas como tales en el reglamento de copropiedad y administración, sin perjuicio de las restricciones que imponga la convivencia ordenada”.

36. La Ley 13512, en su artículo 7, dice: “El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos [...]”. La ausencia de otra disposición ocasionó la preocupación de la doctrina con el fin de regular el ejercicio del derecho y abundante jurisprudencia. Ver CNCiv., Sala C, 4/4/2002, “Gómez, Benito c/ Renaud, Ricardo”, en *La Ley*, 23/1/2003, p. 2: “1. Debe demolerse la obra tendiente a elevar un piso nuevo, si la misma afectó muros y demás partes comunes, no medió autorización expresa en el reglamento de copropiedad ni conformidad de los demás condóminos y provocó un acrecentamiento del demandado en perjuicio de aquellos, pues, de mantenerse dicha obra, se consagraria el principio de que todo está permitido en el régimen de propiedad horizontal aras de los hechos consumados”. “2. No reviste carácter abusivo la oposición formulada por un copropietario contra las obras realizadas por otro sin su consentimiento y en violación al reglamento de copropiedad –en el caso, cerramiento de la terraza, elevación de un piso nuevo e instalación de un gimnasio–, si se afectaron partes comunes del edificio dándoles un destino diferente al estipulado en dicho reglamento y perturbando la tranquilidad y el normal desenvolvimiento de la actividad del actor”.

38. Cfr. CNCiv., Sala A, en *La Ley*, fallo 71031. CNCiv., Sala B, 28/12/2001, en *El Derecho*, 15/4/2002. CNCiv., Sala C, 21/8/2001, en *El Derecho*, fallo 51257, 7/2/2002. CNCiv., Sala D, 22/10/2001, en *Doctrina Judicial*, tomo 2002-I, p. 601. CNCiv., Sala K, 18/6/2002, en *El Derecho*, fallo 51668, 19/9/2001. CNCiv., Sala L, 6/3/2002, en *El Derecho*, fallo 51829, 20/12/2002. CNCiv., Sala M, 5/2/2001, en *El Derecho*, fallo 50902, 11/9/2001. CNCiv., Sala K, 13/8/1991, en *Doctrina Judicial*, tomo 1992-I, p. 967.

CNCiv., Sala I, 15/4/1999, “Consortio de propietarios Junín 1479 c/ Maldonado, Marta y otro”, en *La Ley*, tomo 1999-E, p. 427 y *Doctrina Judicial*, tomo 1999-3, p. 558: “1. El copropietario que sobrelevó paredes comunes para apoyar el techo de la construcción efectuada en el último piso del edificio, alterando su fachada, debió contar con la conformidad del resto de los consorcistas; la falta de dicho consentimiento impone confirmar la demolición ordenada”. “2. Si la construcción de la emplazada altera en sí misma la estética del edificio, circunstancia comprobada al efectuarse el reconocimiento judicial, a lo que se suma la limitación que implica para el consorcio el acceso a la azotea provocada por la obra realizada por la demandada y que la misma no resulta indispensable para la propietaria de la unidad sino que solo buscó mejorar su confort, forzoso es concluir que la demolición pretendida en modo alguno puede ser calificada de abusiva”.

SC Buenos Aires, 19/3/2003, “Venturino, María E. y otro c/ Beneyto, María C.”, en *La Ley Buenos Aires*, 2003, p. 976: “1. Corresponde hacer lugar al interdicto de obra nueva y ordenar la demolición de la nueva edificación que vulnera la privacidad de la parte actora –en el caso, desde aquella se observa su patio interno y el dormitorio– y le saca luminosidad a su unidad funcional, pues la conducta de la legitimada pasiva ha soslayado los límites establecidos en el reglamento de copropiedad, realizando inconsultamente una modificación a su inmueble que le causa a la actora un perjuicio [...]”.

52. CNCiv., Sala M, 3/8/2005, “Valenzuela Bavasso, Horacio R. c/ Consorcio Ricardo Gutiérrez 3187/89/91/93 y/o Cuenca 3101/1”, en *La Ley*, 13/1/2006, p. 1.

CNCiv., Sala A, 21/4/2003, “Consortio de Prop. Av. Santa Fe 3336/38 c/ Beltrán, Ramón O.”, en *La Ley*, tomo 2003-C, p. 492: “Las modificaciones del reglamento interno –en el caso, prohibición de tener animales domésticos en el edificio–, aun cuando se hayan adoptado con las mayorías exigidas para reformar el reglamento de copropiedad, son inoponibles a quien adquirió su unidad funcional luego de dicha reforma si no fueron instrumentadas mediante escritura pública ni inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble –arts. 9, Ley 13512 (*Adla*, VIII-254); 975-978 y 1183, Código Civil–, ya que no puede pretenderse que el copropietario esté obligado a compulsar los libros de actas de asambleas para conocer su existencia”.