

# Compraventa

## Omisión de individualizar la unidad complementaria en el poder\*

Mario G. Szmuch

### RESUMEN

Se analiza una escritura de compraventa de una unidad funcional y una unidad complementaria integrantes del mismo edificio, otorgada por un apoderado del vendedor en uso de un poder que individualiza solo la cosa principal (unidad funcional), a la luz de la función calificadora del escribano, traducida en obligación. Ello en función de la naturaleza del negocio que constituye su objeto y la de las cosas objeto de la prestación, con un estricto sentido de responsabilidad profesional, atendiendo a los inconvenientes reales y dejando de lado las meras formalidades.

### PALABRAS CLAVE

Compraventa; poder; naturaleza del negocio; objeto de la prestación; cosa principal; interpretación restrictiva; extensión legal de la obligación de dar.

*Sesión del Consejo Directivo que dispone publicación: 5/9/2019, acta N° 4104*

*Publicado online: 9/12/2020*

*Sumario: 1. Doctrina. 2. Antecedentes. 3. Consulta. Opinión del consultante. 4. Dictamen. 4.1. Unidades complementarias. 4.2. Obligación de dar del vendedor. 4.3. Obligación del mandatario. 4.4. Extensión del poder. 5. Conclusión.*

### 1. Doctrina

- El escribano debe hacer el bastanteo del poder o el análisis de su suficiencia teniendo en cuenta la naturaleza del negocio que constituye su objeto y la de las cosas objeto de la prestación, y con un estricto sentido de responsabilidad profesional, atendiendo a los inconvenientes reales y dejando de lado las meras formalidades.
- Si bien el poder especial debe interpretarse restrictivamente respecto del acto encomendado y las facultades expresadas, ello no interfiere en la extensión legal de la obligación de dar.

\* Dictamen producido por el escribano Mario G. Szmuch y aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 22/8/2019 (expediente 16-01450-19).



## 2. Antecedentes

- Por escritura de fecha 22 de diciembre de 2015, M, en representación, como apoderada, de P, vendió a A y otra la unidad funcional 22 y la complementaria XXIV destinada a cochera, ambas de un edificio sito en esta ciudad.
- M acreditó la personería invocada con el poder especial de fecha 3 de septiembre de 2015 otorgado ante el cónsul argentino en Estocolmo, Suecia.
- En la escritura de venta se relaciona el reglamento de propiedad horizontal y se transcribe su nota según la cual las unidades complementarias del edificio no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio.
- M adquirió dichas unidades a título de compra otorgada en escritura de fecha 2 de mayo de 2008, en la cual también se relacionó el reglamento y se transcribió la referida nota.
- El acto por el cual P confirió el poder especial de representación a M, que esta invocó para otorgar la venta relacionada, individualiza la unidad funcional (UF) pero no la unidad complementaria (UC) vinculada.

## 3. Consulta. Opinión del consultante

Pregunta el consultante si la escritura de venta que autorizó es observable por haberse omitido en dicho poder la individualización de la UC. Opina que la venta de la UF sola no podría ser inscrita dada la accesoriedad de la complementaria.

## 4. Dictamen

### 4.1. Unidades complementarias

La propiedad de una UF puede abarcar una o más unidades complementarias UC. Mientras que la UF es, sin entrar en mayores detalles, un espacio aprovechable con **independencia** funcional, integrante de un inmueble dividido en propiedad horizontal, la UC está –por definición legal– **destinada a servir** a una o más UF (art. 2039 *in fine* del [Código Civil y Comercial](#) [CCyC]). Según el diccionario de la lengua española, la palabra “complementar” significa, en sus dos primeras acepciones, dar complemento a algo, servir de complemento a algo; “complemento” significa: 1) cosa, cualidad o circunstancia que se añade a otra para hacerla íntegra o perfecta, y 2) integridad, perfección o plenitud a que llega algo; y, por último, “complementaria” es el adjetivo femenino que se emplea para denotar que esa cosa sirve para completar o perfeccionar algo –en nuestro caso, la UF–.

La UF sirve a su destino –el que debe estar expresado en el reglamento– con prescindencia de la UC, es decir, es autosuficiente, permite por sí misma satisfacer ese destino (vivienda, oficina, estudio, etc. La UC le agrega a la UF algo que objetivamente no es imprescindible (p.ej.: una baulera o un espacio guarda vehículo) pero que la hace

más completa. La UF es la cosa principal; puede existir por sí misma (art. 229 CCyC). Por el contrario, la UC, dado que su existencia está determinada **para servir** a una o más UF del mismo edificio, es **accesoria** (art. 230 CCyC).<sup>1</sup>

La categoría de cosa accesoria implica una relación de subordinación de una cosa respecto de otra. Por esta razón, la constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo **sobre la UF comprende la UC**, y no puede realizarse separadamente de esta (art. 2045 CCyC). El régimen jurídico de la cosa accesoria es el de la principal (art. 230 CCyC), lo que significa tanto como que la enajenación o gravamen de la UF **se extiende** a la UC, pero no ocurre lo mismo a la inversa (puede, p.ej., venderse la UC en forma separada).

Si el reglamento de propiedad horizontal no lo prohíbe, la UC puede desvincularse de la UF si **a la vez** se vincula a otra UF del mismo edificio, de propiedad de la misma persona u otra. En este último caso, la UC habrá de ser el objeto de una venta, donación u otro título a su favor. La UC puede transmitirse junto a la UF a la que sirve o –a menos que el reglamento lo prohíba– separada de ella, pero, dado que **esencialmente está destinada a servir a una UF**, solo puede transmitirse a favor de quien sea propietario de una UF del edificio. Para que el título a la UC sea suficiente, la legitimación del adquirente del derecho sobre ella viene dada por la titularidad (anterior o coetánea) del derecho sobre la UF.

En sede catastral porteña, las denominadas “normas para la presentación de los planos de mensura con división por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley N° 13512”, aprobadas por la [Ordenanza 24411/1969](#) de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires,<sup>2</sup> establecen la obligación de que la planilla de unidades complementarias lleve abajo una nota que rece “Las unidades complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio”, y establecen que esta circunstancia debe constar en el reglamento de copropiedad y administración y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio.<sup>3</sup>

En igual sentido, la [Disposición 75/1958](#) de la Dirección General Inmobiliaria de la Provincia de Buenos Aires<sup>4</sup> y las Disposiciones [314/1982](#) y [2389/1993](#) de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.<sup>5</sup> El artículo 2.a.2. de la disposición mencionada en último término brinda la siguiente definición de unidad complementaria:

1. En sentido similar, Urbaneja considera que “el vínculo que la unidad complementaria mantiene con la funcional debe catalogarse como ‘dependencia o ‘accesoriedad’, que inclusive podría leerse como una manifestación de lo dispuesto por el art. 230” (URBANEJA, Marcelo E., “Panorama de la propiedad horizontal a más de un año de vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 982, 2016, p. 726; en <http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN982-2016-doc-urbaneja.pdf>; última consulta: 22/8/2019).

2. Publicada en BM N° 13.590, del 4/7/1969. La [Ordenanza 24411/1969](#) está vigente según el [Digesto Jurídico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires](#), texto consolidado por [Ley 6017](#) al 28/2/2018.

3. [N. del E.: Ordenanza 24411/1969 [texto consolidado por Ley 6017](#), anexo A, capítulo III “Normas a que debe ajustarse la confección del plano”, apartado C “Instrucciones especiales para la composición de planillas”, punto 3° “Planilla de unidades complementarias”, p. 21].

4. Texto actualizado por Disposición 94 del 15/4/1959, y por Disposición 122 del 20/7/1960.

5. [N. del E.: la fuente de los tres hipervínculos proporcionados por la *Revista del Notariado* en esta oración es [normativas.org.ar](http://normativas.org.ar), web que contiene una compilación de normativas en materia de agrimensura realizada por los

Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias que por su naturaleza no constituyen unidades funcionales, pero que es voluntad que su uso deba complementar alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. **Por ello deberá ser objeto de propiedad exclusiva por personas que integren el consorcio de copropietarios del edificio.**<sup>6</sup>

El carácter accesorio de las UC está reconocido expresamente en el artículo 117 del [reglamento](#) de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal:<sup>7</sup>

Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como **acesorias** de una unidad funcional, con excepción del supuesto en el que se transmitan a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, o la adquiera simultáneamente. En tal caso, la unidad complementaria quedará asignada a la funcional de propiedad del adquirente.

Ya vigente el CCyC, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal dictó la [Disposición técnico registral \(DTR\) 2/2016](#), cuyo artículo 5 prevé que continúa siendo de aplicación el mencionado artículo del reglamento. Asimismo, el artículo 4 de esa DTR admite, a los efectos del artículo 2045 [CCyC](#), que la enajenación de la UF no comprenda la o las UC que le acceden cuando estas se transmitan en forma previa o simultánea a favor del **titular o titulares de otra UF del mismo edificio**; y prevé que igual criterio se seguirá en el supuesto de previa o simultánea vinculación de la o las UC con una UF de titularidad del disponente. *A contrario sensu*, la enajenación de la UF comprende la o las UC que le acceden cuando estas no se transmitan en forma previa o simultánea a favor del titular o titulares de otra UF del mismo edificio, o si no media previa o simultánea vinculación de la o las UC con una UF de titularidad del disponente.

Ha generado ciertas dudas interpretativas lo dispuesto en el artículo 2056 inciso q) CCyC: “El reglamento de propiedad horizontal debe contener: [...] q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios”. Para algunos, la norma permite que la UC sea enajenada a terceros no propietarios de UF, salvo que el reglamento lo prohíba.<sup>8</sup> Para otros, la norma no permite la enajenación a terceros en forma separada de la UF sino solo la constitución

---

agrimensores Elsa Rabitti y Ariel Carricondo con la colaboración y actualización a cargo del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires; última consulta: 16/9/2020].

6. [N. del E.: [Disposición DPCT 2389/1993](#), anexo, capítulo I “Generalidades y definiciones”, art. 2, inc. 2.a.2. “Unidad complementaria”. El destacado pertenece al autor del dictamen].

7. Decreto 2080/1980 (t.o. por Decreto 466/1999). El destacado me pertenece.

8. Ver CORNEJO, Américo A., “El reglamento de propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial”, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, 26/6/2015, cita online AR/DOC/2000/2015. La 39 Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata, 2015) se pronunció en igual sentido (tema 15 “Propiedad horizontal”, apartado 2 “Objeto del derecho real de propiedad horizontal”, punto 2.1 “Partes privativas”): “Unidades Complementarias. Conforme lo establecido en el artículo 2056 inc. q) del CCyCN, es posible disponer o locar unidades complementarias, inclusive a terceros no propietarios, salvo que estuviera prohibido expresamente en el reglamento. La registración de las unidades complementarias debe realizarse en matrículas independientes como se registra actualmente en la Provincia de Buenos Aires. Esta técnica permitirá admitir sin observaciones la venta de unidades complementarias separada de las unidades funcionales. Todo ello sin perjuicio de que cuando del plano PH o del reglamento surja la vinculación entre una UC y una UF, esta vinculación debe constar en ambas matrículas para que se publicite la obligación de venderlas conjuntamente (artículo 2045 CCyCN)”. [N. del E.: ver conclusiones [aquí](#); fuente: CEPBA; última consulta: 16/9/2020].

de derechos reales de disfrute (incluso de anticresis) o personales.<sup>9</sup> Otros entienden que la norma permite únicamente la cesión de uso personal a terceros.<sup>10</sup>

Por mi parte, considero que es posible corregir vía interpretación la desarmonía literal entre los artículos 2039, 2045 y 2056 inciso q) en orden a descartar la titularidad de una UC en forma autónoma. En efecto, si se tiene en cuenta que el derecho de propiedad horizontal se determina en la UF (art. 2039) mal podría determinarse solo en una UC. Además, como el consorcio está constituido por “el conjunto de los propietarios de las **unidades funcionales**” (art. 2044), el titular de una UC desvinculada de una UF no sería parte de ese consorcio. Por otro lado, dado que en la propiedad horizontal las decisiones se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las **unidades funcionales** (art. 2060), una UC suelta carecería de voto numérico y parece ilógico que se reconozca un derecho sobre una UC desvinculada y, a la vez, se le niegue a su titular injerencia en las decisiones consorciales. ¿Cuál sería el derecho real que se determina exclusivamente sobre una UC? La ley no lo contempla, por lo que tal posibilidad no cabe en nuestro sistema cerrado de derechos reales (art. 1884). Por último, si complementar significa servir de complemento a algo, admitir la titularidad de una UC suelta aparece como una *contradictio in terminis*.

Estos argumentos me persuaden de la imposibilidad jurídica de ser propietario de una UC desvinculada de una UF del mismo edificio.

#### 4.2. Obligación de dar del vendedor

“El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida” (art. 1137 CCyC). Esta “debe entregarse con sus accesorios” (art. 1140). La entrega de los accesorios se corresponde con lo dispuesto en el artículo 746, en lo atinente a las obligaciones de dar, en cuanto a que el deudor, en este caso el vendedor, está obligado a entregar la cosa “con sus accesorios, aunque hayan sido momentáneamente separados de ella”.

En el caso presentado a consulta, la UF y la UC fueron adquiridas por el vendedor en una misma escritura de compra. Su vinculación viene dada de manera ostensible desde un comienzo y sin solución de continuidad. El título de propiedad del vendedor y el registro inmobiliario exteriorizan de manera permanente esa relación objetiva. No hay elemento alguno que evidencie voluntad del vendedor de separar de manera definitiva la UC de la UF para vincularla a otra UF del mismo edificio. Mal podría pretenderse que el vendedor quede como propietario exclusivo de una UC.

9. Esta es la postura de TRANCHINI, Marcela H., “Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 981, 2016, pp. 323-336; en <http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN981-2016-doc-tranchini.pdf>; última consulta: 22/8/2019. Y parece ser la postura de Cossari (ver COSSARI, Nelson G. A., [comentario al art. 2045], en Alterini, J. H. [dir. gral.] y Alterini, I. E. [coord.], *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegetico*, t. 9, Buenos Aires, La Ley, 2015).

10. Ver conclusiones de la XXXII Jornada Notarial Argentina (Buenos Aires, 2016), tema 4 “Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial: derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados”, subtema 4 “Propiedad horizontal”, punto 2: “La lectura armónica del artículo 2039 CCC en su última parte en combinación con el artículo 2056 inc. q) CCC permite considerar que las unidades complementarias no pueden transmitirse ni gravarse en forma independiente a las funcionales a las que acceden permitiéndose únicamente la cesión de uso personal a terceros”. [N. del E.: ver [aquí](#); fuente: CFNA; última consulta: 16/9/2020].

Referido el objeto principal del derecho real en el poder especial, no cabe reprochar la falta de individualización del accesorio, pues la obligación de transferir este último reconoce causa en las normas supletorias *supra* mencionadas. Para neutralizar este efecto legal, es necesaria una declaración de voluntad en ese sentido.

#### 4.3. Obligación del mandatario

La apoderada del vendedor no cometió exceso en ejercicio del poder al incluir en la venta la UC sino que observó fielmente las obligaciones que la ley le impone al mandatario: cumplir los actos comprendidos en el mandato conforme a la naturaleza del negocio que constituye su objeto (art. 1324 inc. a] CCyC). La manda de vender la UF y el poder especial de venta no pueden interpretarse en el sentido de excluir del acto la UC, pues tal proceder le generaría a la parte compradora un título del cual el registro (por aplicación de lo establecido en el citado art. 117 Decreto 2080/1980) no tomaría razón definitiva.

Parece absurdo interpretar que el mandato debe ejecutarse (vender solo la UF) en el sentido de generar una responsabilidad frente al comprador, por no lograr este el emplazamiento definitivo de su título en el registro inmobiliario; o de dejar al vendedor como propietario de una UC sin ser a la vez propietario de una UF del mismo edificio.

#### 4.4. Extensión del poder

Respecto de la extensión de la representación, el artículo 360 CCyC prevé que alcanza a los actos objeto del apoderamiento, a las facultades otorgadas por la ley y también a los actos necesarios para su ejecución. Por otro lado, las facultades contenidas en el poder son de interpretación restrictiva (art. 375).

El acto para el cual se dio el poder determina las facultades conferidas al apoderado, según los usos y prácticas del tráfico y las reglas de la buena fe. Teniendo en cuenta esto, si la venta del accesorio UC –la que, salvo muy raras excepciones, se enajena con la UF– hubiese sido para el poderdante un supuesto no autorizado en los términos del artículo 361 CCyC, debería haberlo expresado en el acto de apoderamiento a fin de que el comprador pudiera conocerlo. Si bien el poder especial debe ser interpretado restrictivamente, ello es así respecto de los actos encomendados<sup>11</sup> y de las facultades expresadas. Pero tal proceder no interfiere de ninguna manera en la extensión del objeto de la prestación (art. 746 CCyC: el deudor de una cosa cierta debe entregarla con sus accesorios).

Por último, reitero lo siguiente del dictamen emitido por esta comisión en el expediente N° 16-01927-17:

Desconocerle facultades al poder mencionado es desconocer el alcance jurídico de los poderes, de los mandatos, de la compraventa [...] Es importante que cada profesional del derecho, cuando revise un acto anterior, lo haga con ojo crítico, buscando los

11. No puede extenderse a actos análogos, aunque pudieran considerarse consecuencia natural del acto encargado. Vélez ejemplificaba así: el poder para vender no sirve para hipotecar y viceversa, el poder para cobrar deudas no comprende el de demandar a los deudores (arts. 1883 y 1888 del Código Civil).

inconvenientes reales y los mencione en forma clara y precisa a fin de que el interesado pueda conocer a ciencia cierta los inconvenientes que puede tener el título. La revisión debe ser una revisión responsable, separando los inconvenientes reales de los de mera forma. No podemos observar “por las dudas”, ya que en los tiempos que corren, el “por las dudas” es muy costoso.<sup>12</sup>

## 5. Conclusión

No merece observación la escritura de compraventa de una UF y una UC del mismo edificio otorgada por un apoderado del vendedor empleando un poder especial de venta en cuyo texto se individualiza solo la cosa principal.

12. [N. del E.: ver GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Alfonso, “Poder especial irrevocable para vender. Error en la individualización del inmueble” {[online](#)}, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 935, 2019. Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 16/8/2018].