

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. INNECESARIEDAD DE EXPEDICION DE COPIA PARA INTEGRAR EL TITULO.

El artículo 2038 del Código Civil y Comercial, última parte, dispone que “el Reglamento de Propiedad Horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional”, la norma recoge la jurisprudencia que, sin hesitaciones, sostenía estos alcances por lo que su acatamiento “es esencial en el sistema organizado” (ver vgr., CNCiv, Sala E, 11/8/1993, “Consortio Agüero 927/35 c. Riesco S.A.”, cit. en Código Civil y Comercial Comentado Dir. Alterini Jorge. H. Tomo IX, pág. 732); consecuencia de ello es que ninguno de los propietarios puede desconocer o resolver el Reglamento de Propiedad Horizontal ni separarse de derechos y obligaciones, mientras sean titulares de alguna de las unidades funcionales que integran el edificio. Con el otorgamiento del Reglamento nace el estado de propiedad horizontal, interpretándose que este derecho comienza con la primera enajenación a una persona distinta (coexistencia de dos o más titulares de distintas unidades). No hay derecho real de propiedad horizontal sin Reglamento; sus cláusulas delimitan los alcances de tal derecho.

Lo expresado anteriormente, en modo alguno importa sostener que, a los efectos previstos en el artículo 23 de la Ley 17801, debe tenerse a la vista en los casos de disposición del derecho de Propiedad Horizontal sobre una unidad , primera o ulterior copia del Reglamento de Propiedad que rige el edificio; por el contrario, solo será menester la correspondiente al último documento inscripto- aun cuando éste no fuere un título transmisor-, conforme la opinión de las Asesorías de este Colegio, receptadas por el Consejo Directivo.

Por lo expuesto y, no habiendo las normas citadas innovado en la aplicación de los criterios doctrinarios expuestos, se recuerda a los colegiados, que a los efectos de cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente, **no es necesaria la expedición de primera o ulterior copia del Reglamento de Propiedad Horizontal para integrar el título de cada unidad funcional.**