

39 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – MAR DEL PLATA 2015

CONCLUSIONES

TEMA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL

1.- PLANIMETRÍA

PLANOS ANTERIORES A LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO UNIFICADO. Ratificando lo resuelto en el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Rosario 2015) y la Orden de Servicio 45/2015, los planos aprobados o en trámite de aprobación antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, constituyen una situación jurídica consumada por lo que no se requiere ratificación alguna, sin perjuicio, claro está, de que el reglamento de propiedad horizontal se redacte conforme al Título V del Libro IV del CCyCN.

2.- OBJETO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1. PARTES PRIVATIVAS:

UNIDAD FUNCIONAL. De los casos susceptibles de conformar una unidad funcional, de acuerdo al artículo 2039, el que marca la diferencia más importante con la ley 13.512 es el referido a “los espacios de aprovechamiento por su naturaleza o destino”. De dicha expresión se concluye que para la ley de fondo, no resulta imprescindible que las unidades se encuentren edificadas.

La parte privativa puede estar constituida por una determinada fracción de terreno, sin construcción alguna, delimitada por el plano PH con la condición de que tenga salida a la vía pública directamente o por un pasaje común y sea susceptible de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino.

ESTADO CONSTRUCTIVO: la palabra “edificio” que surge del artículo 2077 del CCyCN debe interpretarse en un sentido amplio comprendiendo a las unidades construidas, a construir o en construcción, en armonía con el término inmueble utilizado en varios artículos del Título V, incluido el artículo 2037 citado, si el plano fue visado y aprobado por el organismo catastral correspondiente.

El término “edificio” establecido en la Ley 13.512 no fue modificado por el CCyCN por lo tanto son de aplicación las normas reglamentarias provinciales que permiten constituir y transmitir derechos reales con relación a UF a construir o en construcción, cumplidos determinados requisitos, en tanto no se dicten nuevas reglamentaciones.

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 observa-

ciones 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).

2.2.- PARTES COMUNES A TODAS O A ALGUNAS DE LAS UNIDADES. Las partes y cosas comunes conforme lo dispone el artículo 2040, pueden serlo a todas o a algunas unidades, sin perjuicio de que ellas, a su vez, puedan estar afectadas al uso exclusivo de una unidad funcional o de varias.

PARTES NECESARIAMENTE COMUNES: la enumeración de partes y cosas necesariamente comunes contenidas en el artículo 2041, deben ser interpretadas fundándose en el principio general que emana de los artículos 2039 y 2040, en cuanto a que serán tales, en la medida en que sean de utilidad común o indispensables para la seguridad del inmueble. No corresponderá calificar de comunes las cosas o partes que aún enumeradas en el artículo 2040 no reúnan estos requisitos ya que dependerá de circunstancias de hecho de cada caso.

2.3.- INMUEBLES CON CUERPOS INDEPENDIENTES DE EDIFICACIÓN. Los inmuebles con unidades construidas, a construir o en construcción con independencia constructiva, pueden tener marco legal tanto en la propiedad horizontal como en los conjuntos inmobiliarios; y si se trata de estos últimos (propiedad horizontal especial) aún cuando no cumplan con todas las condiciones requeridas por el artículo 2074 del CCyCN. La elección corresponde a los particulares interesados de conformidad con las normas locales administrativas y decretos reglamentarios (artículos 281, 2075 y concordantes).

3.- CONSORCIO

3.1- PERSONALIDAD. El consorcio de propietarios es persona jurídica conforme lo dispuesto en el art. 148 inc. h) y art. 2044 del CCyCN.

El nuevo Código no se expide sobre el inicio de la persona jurídica consorcio, sin embargo cabe interpretar que se inicia con el otorgamiento del reglamento aún cuando el inmueble tenga un solo propietario, por aplicación de lo que dispone el artículo 142 del CCyCN relativo al comienzo de la existencia de la persona jurídica en general.

3.2.- CAPACIDAD. La capacidad del consorcio para adquirir derechos y contraer obligaciones, en virtud de la especialidad que rige en materia de personas jurídicas, está limitada por su finalidad. La capacidad para adquirir bienes registrales excede la función de calificación del registrador y corresponde al funcionario autorizante del documento.

3.3.- PATRIMONIO. El nuevo Código no contempla la integración del patrimonio y lo delega a la voluntad del propietario que otorgue el reglamento (artículo 2056 inciso e) CCyCN).

El consorcio puede ser titular de unidades en el mismo inmueble, o de otros inmuebles, en la medida de que se incluya en sus fines.

4.- ÓRGANOS OBLIGATORIOS

4.1.- ASAMBLEAS

MAYORÍAS. El artículo 2060 del CCyCN establece como mayoría residual a la mayoría absoluta. Las mayorías se computan con relación a la totalidad de propietarios de unidades funcionales, independientemente de que estén presentes o ausentes, o se hayan abstenido, con la doble exigencia del número de unidades y de la proporción con relación al conjunto.

QUORUM. La novedad es que no se exige un quórum mínimo de propietarios presentes para que la asamblea comience a deliberar.

SISTEMA DE ADHESIONES TÁCITAS. Este sistema opera en aquellos casos en que no se han alcanzado las mayorías necesarias para adoptar una decisión (artículo 2060 CCyCN).

4.2.- ADMINISTRADOR

FACULTADES. Para delimitar el marco en el que puede actuar el administrador deberá considerarse lo establecido en el CCyCN (artículo 2067), reglamento de propiedad horizontal, reglamento interno y decisiones tomadas en las asambleas.

Se lo faculta expresamente (art. 2067 inc m) para representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de un representante legal.

DESIGNACIÓN. No es necesaria la escritura pública para designar al administrador posterior al designado en el reglamento, basta la decisión de la asamblea sin que ello importe modificación del reglamento (artículo 2066 CCyCN).

CERTIFICADOS DE DEUDAS DE EXPENSAS. El CCyCN impone al administrador la obligación de expedir a pedido de parte interesada, dentro del plazo de tres días hábiles, el certificado de deudas y créditos con la constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre seguros vigentes (artículo 2067 inc. l)

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El consejo de administración no es un órgano obligatorio sino facultativo de la asamblea conforme dispone el art. 2064.

9.- **MAYORÍAS.** Las mayorías previstas en el CCyCN pueden ser modificadas por las partes acordando una mayor exigencia, pero en todos los casos constituyen un mínimo que no puede modificarse.

10. **Administrador.** Se supera la exigencia de la Ley 13.512 de designación por escritura pública. El administrador será designado en el reglamento y los sucesivos por la asamblea sin que ello importe reforma del reglamento (art. 2066).

11. **ASAMBLEAS. DECISIONES.** Las decisiones se toman por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de UUFF. No se requiere presencia de los propietarios en la asamblea. Los presentes pueden proponer decisiones que se comunican a los ausentes y se tienen por aproba-

das a los 15 días de notificadas excepto que se opongan con mayoría suficiente.

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1.- **Concepto.** El *conjunto inmobiliario* se desarrolla en un solo plano horizontal cualquiera sea la topografía del terreno afectado. Las unidades privativas que lo componen se asientan sobre terreno propio y cada una de ellas guarda autonomía funcional y edilicia, con salida a la vía pública directa por vía directa o indirecta (art. 2077), con las características previstas en el art. 2074 y los recaudos previstos por las normas administrativas (arts. 2075, 2079).

2. **Partes privativas. Partes comunes. Destino.** La planificación y desarrollo del conjunto inmobiliario depende de diversos factores: destino, emplazamiento geográfico, extensión, infraestructura y determinación de las partes que serán privativas y comunes, conforme lo autoricen las normas administrativas (art. 2079).

Son comunes las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, accesos y comunicación y de toda otra parte afectada al uso comunitario (art. 2076).

La unidad funcional es privativa y la parcela en que se asienta también. La superficie y ubicación varían según se encuentre afectada a la construcción de una vivienda o de una planta industrial, de una chacra o de un viñedo, de un local comercial, de una oficina, de un centro médico o un establecimiento educacional, etcétera; o sea que depende del destino y de las características propias del conjunto inmobiliario.

3.- **Estado constructivo.** El art. 2077 dispone que la unidad funcional puede encontrarse “construida o en proceso de construcción”. No todo conjunto inmobiliario se destina a la construcción, por ejemplo los pueblos de chacras o los conjuntos vitivinícolas que se han desarrollado en el interior del país. En consecuencia un criterio razonable es entender que “en construcción” puede referirse a las obras básicas de infraestructura del conjunto, sus instalaciones y la provisión de servicios públicos que debe aprobar la autoridad administrativa para que la unidad funcional cumpla su destino dentro del conjunto.

4. **Afectación a propiedad horizontal especial.** Los conjuntos inmobiliarios se deben someter a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, con las modificaciones que establece el Título VI, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial (art. 2075).

La afectación requiere el plano de sometimiento a propiedad horizontal especial o división jurídica del inmueble en conjunto inmobiliario, en partes privativas (art. 2077) y partes comunes con los respectivos porcentuales (art. 2076), debidamente aprobado por la autoridad catastral (arts. 1 incisos a) y b) y art. 3 incisos a), b), c) y g), arts. 5, 6, 7, 9 y concordantes de la Ley 26.209), conforme a reglamentaciones locales.

El propietario del inmueble debe redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal especial, que se inscribe en el registro inmobiliario.

5. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. El art. 2075 exige la adecuación a propiedad horizontal especial de los conjuntos inmobiliarios que preexisten a la sanción del Código. No impone plazo ni sanción para los conjuntos inmobiliarios que no se adecuen. En consecuencia su cumplimiento no será objeto de calificación registral cuando se requiera la inscripción de constitución o transmisión de derechos reales relacionados con estos conjuntos preexistentes.

Distintos supuestos:

Barrios cerrados bajo el régimen de la Ley 13.512: para las jurisdicciones provinciales que adoptaron el régimen de la Ley 13.512 para los conjuntos inmobiliarios, la adecuación opera como una suerte de convalidación del sistema elegido, adecuando aquellas normas que no encuadren en la nueva normativa, es decir una adecuación propiamente dicha.

Barrios cerrados bajo el régimen de dominio y condominio de indivisión forzosa: derecho real de dominio sobre cada lote o parcela y de condominio de indivisión forzosa sobre los accesos y calles interiores, será más complejo estructuralmente la adecuación a propiedad horizontal especial, en especial si los propietarios no acuerdan por unanimidad la adecuación al marco legal, dado que es necesario que el acto jurídico de adecuación por escritura pública sea otorgado por todos ellos, salvo resolución judicial que lo disponga imperativamente.

En esta hipótesis los lotes o parcelas habrán de convertirse en las partes privativas del conjunto y los accesos, calles interiores y también otros espacios comunes (plaza, quincho, piscina, etcétera) en las partes comunes.

Barrios cerrados – Clubes de campo. Persona jurídica titular de espacios comunes con constitución de servidumbres o barrios privados organizados bajo las normas de loteo donando en algunos casos las calles al municipio, con o sin cierre del barrio y acceso restringido, y en otros casos sin calles internas ni cerramiento del barrio.

Evidentemente, estos supuestos tienen escollos prácticamente insalvables para lograr la adecuación estructural del complejo inmobiliario a la propiedad horizontal especial. La falta de plazo y sanciones ya citado seguramente implicará que estos barrios no se adecuarán en tanto no esté reglamentado y aclarados los recaudos para ello y se obtengan las conformidades de los propietarios.

INCONSTITUCIONALIDAD DE LA OBLIGACIÓN DE ADECUAR. Un sector de la doctrina entiende que la norma que dispone la adecuación es inconstitucional porque afecta derechos adquiridos. En sentido opuesto, se afirma que la norma establece una excepción al artículo 7° del Código, en tanto consagra

un supuesto de retroactividad de la ley; y que en su caso habría que demostrar judicialmente que se afectan derechos constitucionales adquiridos.

Consideramos que en los casos de imposibilidad jurídica de adecuación “estructural” del complejo existente a la propiedad horizontal especial, la adecuación será “operativa” en la oportunidad que el juzgador deba resolver un conflicto. Por ejemplo, el cobro ejecutivo de los gastos y contribuciones comunes (arts. 2081 y 2048) procede independientemente de la estructura jurídica del conjunto preexistente; el cumplimiento del reglamento convencional preexistente, especialmente en materia de construcciones, infracciones, sanciones (art. 2080); la aplicación del seguro obligatorio de la prehorizontalidad (arts. 2070 y 2071); la constitución del consorcio de propietarios dotado de personalidad jurídica (art. 2044); la conformación de subconsorcios no previstos (art. 2068), etcétera.

De esta manera se alcanza la interpretación integradora y sistemática del art. 2075 con el art. 7°, en tanto se aplica el régimen de la propiedad horizontal especial y general a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes en los conjuntos inmobiliarios con distinto formato jurídico, si ello redundaría en soluciones que sean más favorables para su subsistencia y desarrollo.