

UNIVERSIDAD EMPRESARIAL SIGLO 21



CARRERA: ABOGACIA

TRABAJO FINAL DE GRADUACION

**“REGIMEN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN
LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES”**

Alumno: Luis Oscar Inchauspe

DNI: 29751513

Nº de Legajo: VABG36102

Índice

1. Resumen.

2. Introducción.

3. Capítulo 1:

El Instituto de la Propiedad Horizontal en la Legislación comparada

- a) Marco histórico
- b) Legislación comparada americana
- c) Legislación comparada europea
- d) Conclusiones parciales

Capítulo 2:

Modificaciones del derecho real de Propiedad Horizontal con la incorporación de la Ley 13.512 al Código Civil y Comercial de la Nación.-

- a) Derecho real de propiedad Horizontal. Legislación vigente. Comparación con la Ley 13.512.
- b) Consorcio como persona jurídica. Ley 13.512. Doctrina Positiva. Doctrina Negativa. Jurisprudencia. Legislación nacional vigente.-
- c) Asambleas.-
- d) Conclusiones parciales.-

Capítulo 3:

El Instituto de la Propiedad Horizontal en la República Argentina

- e) Marco Teórico. Legislación nacional vigente, artículo 2052 del CCyC y sus consecuencias
- f) Reglamento de la Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires. Disposición Técnica 14-10 del Registro de la Propiedad inmueble
- g) Conclusiones parciales

Capítulo 4:

Requisitos para la modificación del Reglamento de P.H. y las mejoras.

- a) Requisitos para la modificación de un reglamento. La implicancia de ser titular dominial.

- b) Instrumentos judiciales para la modificación del reglamento
- c) Conclusiones parciales

4. Conclusiones

5. Bibliografía. -

1) Resumen.

El presente trabajo final desarrolla una investigación sobre el proceso de modificación de un reglamento de propietarios en el marco del instituto de Propiedad Horizontal. En pos de poder llegar a una conclusión más certera y fundada sobre la necesidad de modificación y adaptación de la actual normativa Argentina a la realidad humana, es que se desarrolla un análisis de la normativa de otros países de la región y de Europa. Se realiza un análisis de la incorporación de la Propiedad Horizontal al derecho real, y sus principales consecuencias. Se hace un exhaustivo estudio de las normas bajo la cual lo habitantes argentinos nos regirnos actualmente, tomando como ámbito de aplicación la Provincia de Buenos Aires. Este trabajo se centra en un punto muy conciso de todo el instituto de la propiedad horizontal como es la modificación del reglamento, especialmente en cuanto a las mejoras incluidas en el artículo 2052 del Código Civil y Comercial de la Nación. No es una mera enumeración de normas si no que realmente se realiza una examinación y observación de las reglas actuales para lograr fundamentar la necesidad de un cambio.

2) Introducción

El trabajo final de investigación buscar analizar y resolver los inconvenientes que se producen cuando el/los propietarios buscan realizar la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante Reglamento P.H.) de partes privadas que afectan el porcentaje sobre la parte común en la Provincia de Buenos Aires. Es en este proceso, a través del trabajo de campo, donde se encuentran algunos impedimentos para llevarlo a cabo y llevan a la necesidad de profundizar y buscar soluciones para el mismo.

¿Porque esta temática? Este régimen nace como una solución casi exclusiva para los problemas de vivienda de las grandes ciudades superpobladas y cargadas de edificios. Pero esta realidad cambio. Actualmente, en las ciudades del interior de la provincia de Buenos Aires es común ver como se han construido una gran cantidad de edificios y/o complejos de viviendas, oficinas y cocheras, bajo esta figura, lo que demuestra que su uso se va incrementado, conllevando la responsabilidad de ir encontrando soluciones que van surgiendo. El sistema debe adelantarse a otros que van a ir apareciendo por el normal desarrollo y evolución de la sociedad.

En una institución tan utilizada por la sociedad en general, que plantea una solución eficiente a múltiples problemas, es importante solucionar el problema de investigación.

La normativa argentina define a este instituto en el Art. 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26994, 2014) como un derecho real sobre un inmueble que le permite a uno usar, gozar y disponer del mismo, pero no solo de su parte privativa sino también de ciertas partes comunes que forman un todo no escindible.

Con respecto al Reglamento de la Propiedad Horizontal la Jurisprudencia desarrolla varias definiciones bastantes similares a lo largo de diversos fallos, así por ejemplo la Cámara Civil y Comercial de Morón, Sala II lo define como "...el estatuto fundamental y crea el marco legal donde han de actuarse los derechos individuales de los propietarios. Es el estatuto regulador de las relaciones entre copropietarios..." (Montiel Suárez, Roberto c Adorno Ibarra, Ramona E, 7/9/1988, CCIV Morón, Sala II, LL, 1990-B-357). Es importante destacar que está totalmente firme el concepto de que el reglamento y sus cláusulas obligan como la ley misma (24/05/1994, CNCiv, Sala C, ED, 160-616)

Si uno toma el instituto de la Propiedad Horizontal y lo divide en un principio, desarrollo y final se podría considerar que el instituto de Propiedad Horizontal atraviesa estos tres momentos mediante su constitución, modificación y disolución. La constitución, se produce cuándo se manda a inscribir en el respectivo registro de Propiedad Inmueble el Reglamento de Propiedad Horizontal (en adelante Reglamento de P.H.), la modificación del Reglamento de P.H., se produce cuando uno o varios propietarios buscan realizar una modificación del edificio, ya sea en su parte común o privada, y por último cuándo se extingue el mismo, o sea se disuelve el mismo, ya sea porque se derrumba la construcción o porque todas las unidades funcionales pasan a ser del mismo propietarios.-

El punto de análisis del presente trabajo radica en el segundo momento, fundamentalmente en la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal. Para poder realizar la modificación de reglamento de P.H., de cosas y partes propias (en una Unidad Funcional por ejemplo) que afecte el porcentaje sobre partes comunes, y/o para una obra nueva (una nueva Unidad Funcional o nuevas cocheras), que igualmente afecta el porcentaje sobre partes comunes, se necesita la aprobación por unanimidad de todos los titulares de dominio de la totalidad de las unidades funcionales.

En esta etapa es donde surgen los problemas, ya que se dan diferentes situaciones que no permiten realizar la modificación, que tardan un tiempo excesivamente largo o que se deba realizar un juicio, todas situaciones que llevan un perjuicio al derecho de libre disponibilidad de la propiedad privada, causando daños y perjuicios a él/los propietarios.

La hipótesis del trabajo es que el trámite de modificación de reglamento actual lo que busca es evitar que un propietario, para ampliar o mejorar su derecho, perjudique a otro propietario o a terceros interesados en el mismo. Es por eso que para obras que modifiquen la propiedad exclusiva o propia, para mejorar su derecho, y que modifique el porcentaje de copropiedad de los propietarios, ya sean en mayor o menor medida, sobre las partes comunes, necesita unanimidad de los mismos.

Acá es donde radica el origen del problema, y por lo tanto lleva a que la legislación no sea clara en el concepto de los derechos que tiene un propietario sobre partes comunes en relación con las partes propias.

El método que mejor se adapta al problema de Investigación planteado es el Método cualitativo, ya que por medio de la Hipótesis se busca explorar en el significado, alcance y efectos en la práctica sobre el derecho Real de Propiedad Horizontal. -

Al observar un problema práctico, que ocurre diariamente en un área del derecho como es la notarial, se plantea la situación de como el derecho afecta negativamente a la persona física y jurídica, desde una perspectiva social y económica.

Desde el ámbito notarial se observan constantemente diferentes inconvenientes en la aplicación práctica del instituto del derecho real de Propiedad Horizontal a raíz de las normas aplicables, sin encontrarse una solución adecuada o acabada. A partir de este análisis exploratorio de documentación, a nivel nacional e internacional, se realiza una crítica del Código Civil y Comercial de la Nación, resolución, decreto y diferentes libros de la doctrina y jurisprudencia para buscar una aproximación a los diferentes institutos que están relacionados.

En el desarrollo del marco teórico se utiliza la Ciencia del Derecho o Dogmática y hermenéutica, partiendo de una definición de los conceptos a raíz del análisis documental realizado anteriormente, así como la estructura dentro del cual está inmerso el derecho real de Propiedad Horizontal.

El objetivo general es poder generar una propuesta de modificación de la legislación vigente a los fines de poder superar estas dificultades. Los distintos derechos que hoy se ven afectados en la modificación de reglamento de P.H. deben ser separados y tratados independientemente, para que la institución de derecho real de Propiedad Horizontal se continúe utilizando y evolucionando hacia soluciones integrales de vivienda, comercio, etc.

Para llegar al objetivo general se parte de objetivos menores con el propósito de ir abarcando esta institución desde la generalidad hacia la particularidad misma de la Provincia de Buenos Aires. Es necesario partir desde un contexto general e internacional de la propiedad horizontal desarrollando un primer capítulo con un pequeño marco histórico y análisis de la parte de la legislación tanto americana como europea. Luego ya si se ingresa en las particularidades propias de puntos específicos como el Art. 2052 del CCYCN y sus consecuencias, la Disposición técnica 14-10 del

Registro de la Propiedad inmueble en el segundo capítulo, con el fin de detallar la legislación argentina vigente. Finalmente, el tercer capítulo toma los requisitos que implican un menoscabo al libre ejercicio del derecho de propiedad a partir de lo exigido y explicado en el capítulo anterior y trata de dar a conocer como se ve afectado este instituto a partir de su uso cotidiano.

Si el fin de este trabajo es intentar demostrar el desequilibrio que existe entre la legislación vigente y la realidad de los argentinos, es sumamente importante partir desde una comparación internacional del mismo instituto. Es sabido que la Argentina no es pionera en el ámbito de la Propiedad Horizontal, por lo que no hay que menospreciar como avanzó este instituto en otros países, y poder tomar estos cambios adecuándolos a nuestra realidad para ver si generarían una mejora en nuestro país. De esta forma se menciona la Ley N° 19.537 de la República de Chile, la normativa N° 10.751 y sus modificatorias de la República Oriental del Uruguay y la Ley 49/1960 y posteriores del Reino de España.

Sumado a esto, es oportuno realizar un informe exhaustivo de la normativa y tratar de captar por qué se legisló de esta manera, para poder así descubrir que quizás fue tan solo el normal devenir de cambios sociales lo que generó este desequilibrio entre las normas y la realidad. Analizando profundamente las normas actuales se llegará a una propuesta de modificación que sea aplicable en nuestro ordenamiento jurídico. Tomando el Código Civil y Comercial de la Nación, Libro IV, Título V, Capítulo I al X, de los Art. 2037 al 2072, Decreto Provincial Reglamentario N° 18.734/1949 y Decreto provincial N° 2.489/1963 y un correcto estudio de la Disposición Técnico Registral del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires N° 14/10 se logra un panorama íntegro del régimen de la Propiedad Horizontal.

3) Capítulo 1: Instituto de la Propiedad Horizontal en la Legislación comparada.

a) Marco histórico.

El instituto de la propiedad horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza en el siglo XIX, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas. No se sabe con exactitud donde y cuando nace este instituto, habiendo varias teorías al respecto. Mario Bendersky (1964) detalla extractos de autores donde se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos. Revisando fragmentos del digesto se podrían encontrar algunos aspectos de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble, principio vigente en la conocida propiedad por pisos, por apartamentos o llamada también Propiedad Horizontal.

A pesar de esta inclusión romana, la primera referencia legal a la propiedad horizontal aparece en el Código Civil francés de 1804, conocido como “Código Napoleón”. Este código legisla sobre el caso en el cual distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios y establecía una serie de reglas rudimentarias referidas a las obligaciones de dichos propietarios respecto de las mejoras y el mantenimiento del edificio. El Dr. Mario Bendersky (1964) realiza una brillante recopilación del tema y muestra como basados en ese artículo, la jurisprudencia y la doctrina empezaron a elaborar teorías jurídicas acerca de la naturaleza de esta especie de propiedad común, y a partir de allí muchos códigos civiles de distintos países incorporaron el concepto. Así, su trabajo recopila las diferentes legislaciones y detalla que la primera ley que reguló esta institución con sus características actuales se promulgó en Bélgica en el año 1924, y en el continente americano, el país a la vanguardia fue Brasil el que promulgó su Ley especial del 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal.

En la República Argentina este instituto ingresa por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico como una prohibición. En el código de Vélez Sarsfield, en su artículo 2617 el legislador argentino específicamente sancionó una normativa que decía que "El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato ni por actos de última voluntad". (Ley 340, CODIGO CIVIL, República Argentina, 1869).

Esta prohibición inicial fue derogada por el art. 18 de la Ley N° 13.512, B.O. 18/10/1948, ley mediante la cual se incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal y se establecieron una serie de requisitos para su organización y buen funcionamiento.

b) Legislación comparada americana.

Para poder lograr un correcto abordaje del tema planteado en el presente trabajo, es de suma importancia tomar diversas legislaciones para poder realizar una mínima comparación y tomar conocimiento de cómo se desarrolla la normativa del caso en países americanos y europeos.

Como punto de referencia inicial, en el continente americano, por ser países limítrofes y con mayor similitud en cuanto a estilo y forma de vida, la referencia es la legislación chilena y uruguaya.

En la República de Chile el régimen se denomina Copropiedad que es un régimen de propiedad inmueble en el cual coexisten tanto bienes comunes, como aquellos de cada propietario. El sistema se rige bajo la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y el Reglamento de la Ley N° 19.537, así como el Reglamento de Copropiedad que determinen los copropietarios, sin perjuicio de la legislación de urbanismo que resulte aplicable. El régimen es muy similar al de la Argentina en cuanto a que los copropietarios deben organizarse en una asamblea, a la cual deben asistir personalmente o representados, formar un comité de administración, elegir a un administrador, dictar un reglamento y abrir una cuenta bancaria exclusiva para la copropiedad. Con respecto al punto de estudio sobre el cual versa el trabajo, la ley 19537 fue modificada por última vez en 2014 por ley 20741. Es importante citar el artículo 17 y 19 de la ley para mostrar cómo se rige la modificación del reglamento. El

artículo 19¹ en su párrafo 3 exige para la modificación del Reglamento la asistencia del 80% de los derechos del condominio a la asamblea, y para la votación el voto favorable del 75% de los derechos del condominio. El 4 párrafo del mismo artículo hace una aclaración para cuando la modificación del reglamento incida en los porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes. En esos casos aumentan los porcentajes al 90% para la asistencia y al 85% para la votación.

Este fue modificado en el 2014. Previo a la reforma se requería la unanimidad para las modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común.

Se observa como el legislador chileno fue hacia una suavización del requisito de unanimidad para poder modificar el reglamento de copropiedad en Chile. Donde antes se necesitaba unanimidad hoy se exige una asistencia del 90% a la asamblea y una aceptación del 85 % para poder realizar los cambios. Sigue siendo un porcentaje alto, para no desnaturalizar el concepto de la copropiedad, pero evita la unanimidad para poder hacerlo algo más realista y posible. En los fundamentos del proyecto se habla de modificaciones para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento. Es una clara muestra de una avanzada a la que podría apuntar la legislación argentina para favorecer más el pleno ejercicio del derecho a la propiedad.

En la república de Uruguay por otro lado, este instituto se rige por la ley N° 10.751. En su redacción inicial del año 1946 el proyecto estableció en su artículo 12 que cualquier innovación o mejoramiento deberían ser por unanimidad de propietarios². En una modificación del año 1976 este artículo fue modificado y donde antes se pedía

¹Artículo 19: “Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 5 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.” Ley 20741, 2014, República de Chile

² “Las innovaciones tendientes al mejoramiento, o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen a la estabilidad y seguridad del edificio, así como las que alteren el aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por unanimidad de los propietarios.” Artículo 12 – ley 10751, 1946, República Oriental del Uruguay

unanimidad ahora se solicita que sean resueltas en una asamblea convocada a ese efecto y exige una mayoría de 2/3 de los votos que representen al menos los ¾ del valor del edificio fijado por la autoridad correspondiente³.

Con respecto a la modificación del reglamento en general se cambió el artículo 7 inc. B, donde se estableció que todo lo relativo a la modificación del reglamento de copropiedad debe ser acordado por la mayoría de los componentes especialmente llamada a ese efecto pero que además representen el ¾ del valor del edificio⁴.

Es una muestra más de como la legislación americana fue cambiando el requisito de unanimidad que nuestra legislación aún mantiene. Mantiene la necesidad de una aprobación por parte de la asamblea, pero no mediante unanimidad si no mediante 2/3 de los componentes que representen el ¾ del valor del edificio.

c) Legislación comparada europea.

El continente europeo es sin duda la base de la gran mayoría de los ordenamientos jurídicos americanos. Como legislación a comparar en este caso se toma el sistema español, donde para algunas cosas permite modificaciones especiales con mayorías determinadas, pero para otras exige la unanimidad.

En España el instituto se encuentra nombrado dentro del Código Civil mezclado junto al instituto de la copropiedad. Los conceptos legales de ambos institutos jurídicos están diferenciados en el Código civil pero enumerados dentro del mismo capítulo⁵. De este modo, podemos decir que ambas tienen en común la norma jurídica en la que están

³. "Artículo 2°.

Sustituyese el artículo 12 de la citada ley por el siguiente:

"Artículo 12. Las innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen la estabilidad, seguridad y salubridad del edificio, así como las que alteren su aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por la asamblea de copropietarios convocada al efecto por una mayoría de dos tercios de votos del total de componentes, que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio, fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces"" Ley 14560, 1976, República Oriental del Uruguay

⁴. Artículo 7°.

Compete a la asamblea de copropietarios: (...)

B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio; en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio;" Ley 14560, 1976, República Oriental del Uruguay.

⁵:"TÍTULO III - De la comunidad de bienes - Artículo 392 – 406" Real decreto 24/07/1889

definidas, aunque es cierto que hay que tener en cuenta el hecho de que la denominación propia de la propiedad horizontal se encuentra en la Ley 49/1960.

En cuanto a los distintos conceptos de ambas figuras, se encuentran claras diferencias, pero a pesar de esto la ley civil española elaboró un escape a la P.H. con la posibilidad brindada por el artículo 13 de la Ley 49/1960 donde permite que, en las comunidades de vecinos con menos de cuatro propietarios, la organización será la característica de la comunidad de bienes si los estatutos lo permiten y ellos lo disponen.

La ley 49/1960 rige la propiedad horizontal y fue modificada varias veces. La última con respecto al tema de la tesis fue mediante la ley 8/2013. Uno de los puntos que se modificó fue las mayorías necesarias para los acuerdos de la Junta de propietarios, y en lo que respecta a la aprobación de mejoras se estableció en su punto 4 que para realizar mejoras no necesarias se necesitaba las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación⁶.

A pesar de este permiso, se deja estipulado en el punto 6 del mismo artículo que el resto de las aprobaciones o modificaciones de las reglas del título constitutivo de la propiedad horizontal se realizarán mediante la unanimidad. Se deja de esta forma un régimen aparte para el sistema de mejoras, donde además se creó una forma de exceptuar al copropietario que no quiera participar de las mejoras cuando estas superen el monto de 3 mensualidades ordinarias, a pesar de que puede participar de las ventajas posteriormente, abonando los gastos.

⁶“artículo 17: (...)

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso. (...)” ley 8/2013, Reino de España.

Previo a esta ley el régimen era aún más laxo en algunas cuestiones. El artículo estipulaba una unanimidad para aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo pero la simple mayoría de propietarios para el resto, en las que encuadraban las mejoras.

d) Conclusión parcial.

Haciendo un análisis de parte de la legislación comparada sobre el tópico llego a una conclusión sencilla, donde se detalla que la República Argentina es uno de los regímenes más cerrados en cuanto a la posibilidad de realizar mejoras en el régimen de Propiedad Horizontal. Mientras la legislación chilena y uruguaya circularon en los últimos años hacia una flexibilización de los requisitos exigidos para modificar el reglamento y poder realizar mejoras, la legislación del Reino de España endureció estos requisitos, pero estando aún muy lejos de la unanimidad exigida en nuestro país.

Cada nación cuenta con realidades diferentes y lo que se realiza a nivel legislación extranjera no implica que deba ser copiado, pero si es un índice a tener cuenta, especialmente en dos países limítrofes y parecidos sociológicamente. Los legisladores argentinos deben legislar para los habitantes de la Republica, pero a la hora de establecer estas normas se debe mirar otros ordenamientos y estudiar sus normas y aplicación para lograr el mejor plexo normativo en la cuestión.

Capítulo 2: Modificaciones del derecho real de Propiedad Horizontal con la incorporación de la Ley 13.512 al Código Civil y Comercial de la Nación.-

- a) Modificaciones del derecho real de propiedad Horizontal. Legislación nacional vigente, comparación con la Ley 13.512 y el ante proyecto del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Con la incorporación de la Ley 13.512 en el CCYCN y en consecuencia al derecho real, la Propiedad Horizontal tuvo una actualización, lo que implica modificaciones en el mismo.- Es por eso que es importante analizarlas, haciendo una comparación entre la Ley 13.512, el Proyecto del Código Civil y Comercial de la Nación y el actual Código Civil y Comercial de la Nación.-

Para un análisis ordenado, lo voy a realizar título por título, marcando las diferencias que se encuentran en cada uno.

En el capítulo 1, del artículo 2037 al 2044, comprende los siguientes temas: a) Concepto; b) Constitución; c) Unidad Funcional; d) Cosas y partes comunes; e) Cosas y partes necesariamente comunes; f) Cosas y partes comunes no indispensables; g) Cosas y Partes Propias y h) Consorcio.-

La primera diferencia la encontramos en el punto a), en el concepto de Propiedad Horizontal.- En la Ley 13.512 el mismo no estaba definido positivamente, sino por las distintos derechos y obligaciones que implicaban ejercer el mismo.- Pablo M. Corna realiza un interesante trabajo de análisis del instituto de Propiedad Horizontal en el anteproyecto del CCYCN.- Afirma que se tuvo cuenta el hecho de que no existía un concepto, y que basándose en el artículo 1972 del proyecto de 1988 y recogiendo el concepto adoptado por la Doctrina y la Jurisprudencia, definieron el mismo.⁷ El CCYCN tomo el concepto del anteproyecto, y lo definió en el artículo 2037 de la siguiente manera, “...*La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se*

⁷ (Corna, P. MPropiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012 [en línea]. En Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012.)

tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible...”.- Sin duda es muy importante este concepto, ya que permite tener un criterio claro y unificado, evitando la ambigüedad, y una mejor aplicación del Instituto de P.H.-

Otra diferencia la encontramos en el punto c), la definición de Unidad Funcional. La Ley 13.512, en su artículo 1 y 2, establecía algunos conceptos comunes con la legislación vigente, pero no la definía como tal, mezclando conceptos con cuestiones prácticas.- El anteproyecto del CCYCN, recoge el concepto adoptado por la Doctrina y aceptado por la Jurisprudencia, que consideraban que la Ley no lo hacía claramente,⁸ y definieron el mismo tal cual lo define el art. 2039 del CCYCN, que dice: “...*El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla...*”. Es importante volver a remarcar que en el derecho es importante tener conceptos claros, debido a los argumentos ya esgrimidos, ya que entre lo que dice la Ley y la aplicación del mismo puede haber distintas interpretaciones no siempre compatibles entre sí.-

En los otros temas, como Constitución, se mantiene lo que venía sosteniendo la Ley 13.512. El CCYCN no mantuvo exactamente la forma de los artículos de la vieja ley. En algunos casos, por cuestiones de paso del tiempo y evolución de las cosas, agregó cuestiones superfluas, como el artículo 2042, que establece el uso de las cosas partes comunes no indispensables, que antes no existían o eran poco frecuentes, pero que no implican cambios en los conceptos, derechos y obligaciones que estaban establecidos.

Por último, en el punto h) Consorcio, encontramos la diferencia más importante que incorporó el CCYCN al derecho real de P.H. A partir de su entrada en vigencia, el consorcio de propietarios es una persona jurídica. Esto implica una serie de derechos y obligaciones que venían sosteniendo la Doctrina y Jurisprudencia pero que la Ley no contemplaba. Este tema lo voy a desarrollar en el punto b) del presente capítulo, debido a su relevancia jurídica.

⁸ (Corna, P. M. (2012). Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012 [en línea]. En Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012.)

El capítulo 2, comprende los siguientes temas: a) Facultades; b) Obligaciones; c) Prohibiciones; d) Gastos y contribuciones; e) Defensas y f) Obligados al pago de expensas.-

En este capítulo no encontramos diferencias respecto a la Ley 13.512.- Sin embargo, voy a destacar ciertos puntos esenciales y distintivos del instituto que estamos analizando.- El punto a) Facultades de los propietarios, es una característica esencial del derecho de Propiedad Horizontal, y es importante decir que no hay diferencias a lo que disponían en parte al art. 2 y 4 de la Ley 13.512.- El propietario puede seguir disponiendo con absoluta libertad e independencia de los demás copropietarios de su U.F, UC, y el porcentual de las partes comunes que le corresponden.- Al respecto, el Código Civil y Comercial de la Nación comentado de Julio César Rivera dice "...el artículo bajo comentario no tiene innovación alguna respecto al régimen anteriormente vigente al conceder al titular del derecho de propiedad horizontal amplias facultades de disposición jurídica respecto de su unidad funcional, con la aclaración (tal como lo hacía el art. 3º, ley 13.512) que en el acto de disposición que se realice quedan comprendidas las unidades complementarias, si existieran, y las cosas y partes comunes...".⁹

Otra característica esencial, y particular que posee este instituto, es el punto b) Obligaciones de los propietarios. Si bien la legislación vigente es similar y busca el mismo fin que los art.- 5 y 8 de la Ley 13.512, que buscan establecer la obligaciones principales y no taxativas que posee cada propietario, en este punto encontramos una diferencia del derecho real de P.H. con respecto al resto de los derechos reales.- Cuando alguien adquiere una U.F., con todos sus derechos, al mismo tiempo está adquiriendo las partes comunes, el Reglamento de P.H. y todas las obligaciones que conlleva respecto a los demás copropietarios. Al respecto, el CCYCN comentado de Rivera dice "*...Una de las notas sobresalientes del derecho de propiedad horizontal respecto de los demás derechos reales enumerados en el Código, es que juntamente con su adquisición, el titular queda obligado al cumplimiento de ciertas obligaciones y, entre ellas, al pago de los gastos de conservación y reparación del inmueble común. Es decir: la adquisición del derecho real que implica facultad, señorío del sujeto respecto de la cosa u objeto de su derecho, hace surgir también para el titular una obligación personal. Ello así porque la ley y el reglamento de propiedad horizontal dictado de conformidad con las*

⁹ (J.C. Rivera. CCYC Comentado, página 4688.-)

pautas legales, hacen surgir un plexo de relaciones personales que se entrecruzan con el derecho real y lo conforman (conf. art. 2038).”- (Rivera, J.C. CCYCN comentado Páginas 4689 y 4690.-)

Por último, es importante destacar los puntos c) Gastos y contribuciones y e) Obligación al pago de expensas.- Como afirma J.C. Rivera en el CCYCN comentado, La ley 13.512 ya consignaba en los artículos 5, 8 y 11 obligación de mantener y conservar las partes propias, contribuir a la administración y reparación de las partes comunes, como al pago de expensas.- Es importante destacar estos puntos, ya que continúa la misma obligación, pero con la legislación vigente, el consorcio de propietarios posee nueva personería jurídica, y esto produce obligaciones y consecuencias que antes no se había para con los propietarios que no cumplan con las mismas.-¹⁰

El capítulo 3, comprende los siguientes puntos: a) Mejora u obra nueva que requiere mayoría; b) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad; c) Mejora u obra nueva en interés particular; d) Reparaciones urgentes y e) Grave deterioro o destrucción del edificio.

Este capítulo es el tema central de la tesis. Estos puntos no han tenido modificaciones respecto a la Ley 13.512, y continúan vigentes los mismos criterios que sostenían la Doctrina y Jurisprudencia.

El Capítulo 4 comprende los siguientes temas: a) Contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal y b) Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Con respecto a estos dos puntos, cabe destacar la diferencia en la nominación del derecho. Con la legislación vigente, paso a denominarse Reglamento de Propiedad Horizontal, cuándo antes era de copropiedad. Este cambio de denominación aporta a dejar claramente establecido que el derecho de P.H. es un derecho real autónomo e independiente, que incluye además de las partes propias, la copropiedad sobre las partes comunes.

Al respecto, J.C. Rivera en el CCYCN comentado, afirma que “...*En primer término cabe señalar el cambio de nominación con relación al régimen anterior. En la ley 13.512 se lo señalaba como reglamento de copropiedad, en tanto ese era el régimen jurídico que se entendía aplicable a las partes y cosas comunes; en este capítulo queda*

¹⁰ (JC Rivera, CCYCN comentado.- Página 4697.- Fuentes: Proyecto de Código Unificado de 1998, arts. 1987 y 1992.)

identificado como reglamento de propiedad horizontal , teniendo en cuenta que la propiedad horizontal es un derecho real autónomo integrado que abarca la unidad funcional que incluye las complementarias y las partes comunes...” (J.C. Rivera, CCYCN comentado, Página 4719) .

Asimismo, con respecto al contenido del Reglamento de P.H., cabe destacar que comparando el art. 2056 del CCYCN con el art. 9 de la Ley 13.512, se han incorporado un gran número de cláusulas obligatorias en el mismo, debido a la evolución del derecho y las diferentes situaciones que se fueron generando en el transcurso del tiempo. Al respecto, J.C. Rivera afirma que “...*Si comparamos la enumeración contenida en el art. 2056, con su antecedente (art. 9º, ley 13.512) y con el art. 1998 del Proyecto utilizado como fuente, queda en evidencia el incremento en la cantidad de cláusulas obligatorias, producto de la experiencia acumulada en los años de vigencia del régimen de propiedad horizontal. En ese sentido se han incorporado los incs. k) destino de las partes comunes; m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios y su periodicidad; ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; s) plazo de ejercicio de la función de administrador; t) fijación del ejercicio financiero del consorcio; u) facultades especiales del consejo de propietarios..”*¹¹

Con respecto a la modificación del reglamento de P.H., se mantiene vigente la Ley 13.512 en el art. 2057 del CCYCN, manteniendo las minorías y mayorías para las distintas modificaciones según lo que se pretende realizar/modificar. J,C, Rivera hace una distinción importante, marcando la relación entre lo que se quiere modificar con la minoría/mayoría necesaria. Al respecto, dice: “...*En cuanto al mínimo de dos tercios consignado en la ley cabe efectuar dos aclaraciones: 1º) la mayoría señalada es la mínima aceptada, lo cual implica que cada reglamento puede establecer una mayoría mayor, por ejemplo unanimidad; 2º) cuando la modificación que se pretende altera cláusulas estatutarias y con ello derechos adquiridos de contenido patrimonial, la mayoría requerida debe ser unanimidad...*”. Al respecto, la jurisprudencia, a través de diferentes fallos sigue el mismo criterio que la Doctrina “...*Ello así por cuanto, cuando un copropietario ingresa en el régimen de propiedad horizontal adquiere un derecho al statu quo que solo puede ser alterado con su consentimiento (CNCiv., sala L, 12/19/1997, LA LEY, 1998-C, 753). En consecuencia, la mayoría de dos tercios sería*

¹¹ (J.C. Rivera, CCYCN comentado, página 4719)

insuficiente para alterar el porcentual de los propietarios para el pago de las expensas (CNCiv., sala E, 3/2/1993. JA, 1993-IV-síntesis); o para alterar o modificar el destino de las unidades funcionales (CNCiv., sala C, 24/5/1994); o para convertir partes comunes en privativas...”. Es importante destacar en este punto que hay coincidencia entre la legislación vigente, la Doctrina y la Jurisprudencia.

El capítulo 5, comprende la Asamblea como órgano del consorcio de propietarios. Este tema, debido a su relación con el tema de esta tesis será desarrollado íntegramente en un capítulo aparte. Página 4723 del CCYCN comentado por Rivera.

En los restantes capítulos, se tratan los siguientes temas a) Capítulo 6. Consejo de Propietarios. Atribuciones; b) Capítulo 7- Administrador.- Representación legal; Designación y remoción; derechos y obligaciones; c) Capítulo 8. Subconsorcios. Sectores con independencia; d) Capítulo 9. Infracciones. Régimen; y d) Capítulo 10. Prehorizontalidad. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal. Seguro obligatorio.

Con respecto al punto a) Consejo de Propietarios, la Ley 13.512 no lo regulaba, aunque si lo hacía la Doctrina y la Jurisprudencia. El anteproyecto del CCYCN toma éste asunto y lo incorpora, asignándoles las atribuciones que tiene. Al respecto, P.C. Corna, en su análisis afirma lo siguiente “...La función del consejo de propietarios también llamado consejo de administración es fundamentalmente la de contralor de los gastos del consorcio. En muchos casos se prevé que los gastos mayores de cierta suma debe ser previamente autorizado por este consejo y hasta la firma de los cheques pueden ser establecidas conjuntamente con el administrador. En caso de ausencia o renuncia del administrador el reglamento suele autorizar al consejo de propietarios administrar el consorcio debiendo llamar en un plazo perentorio a asamblea extraordinaria para designación de nuevo administrador, cuestión recogida del proyecto de 1998 y retomada por el proyecto de 2012...”¹² páginas 9 y 10). El CCYCN toma el anteproyecto, deja de ser facultativo para tornarse obligatorio. Analizando las atribuciones que tiene, la principal son las de control de los gastos y la de ejercer la función de administración excepcionalmente en caso de vacancia. El hecho de que el consorcio sea una persona jurídica, hace que el consejo sea indispensable para el control y buen funcionamiento del mismo. Es importante destacar que para ser parte del consejo es requisito formal ser propietario. Con respecto a esto, J.C. Rivera afirma que “...*el Consejo de propietarios*

¹² (Corna, P. M. (2012). Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012 [en línea]. En Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012.)

es obligatorio y constituye uno de los órganos del consorcio...”. Con respecto a las atribuciones, sostiene que “...Este órgano de control y vigilancia...el consejo de administración cumple una función de contralor del manejo de los fondos del consorcio por parte del administrador, ya sea examinando las rendiciones de cuentas y balances anuales y exponiendo su dictamen en la asamblea ordinaria que debe aprobarlos, revisando los trabajos efectuados en el edificio y su concordancia con los presupuestos aprobados, o autorizando la disposición de los fondos depositados en cuentas bancarias a la orden del consorcio provenientes del fondo de reserva, intereses moratorios u otros rendimientos...” Por último, respecto al ejercicio de la administración del consorcio afirma que “...el consejo de administración no puede arrogarse tal representación, sólo podría ser dejado de lado en caso de acefalía por cualquier motivo que fuere, es decir: renuncia, ausencia temporaria, remoción o muerte del administrador. Claro está que esa función, extraordinaria para un consejo de administración será desarrollada hasta que la asamblea designe al nuevo administrador...”.¹³

En los restantes puntos no se encuentran diferencias al incorporarse al CCYCN y al derecho real de P.H.-

b) Consorcio como persona jurídica. Ley 13.512. Doctrina Positiva.
Doctrina Negativa. Jurisprudencia. Legislación nacional vigente.

La Ley 13.512 omitió el tema de la personalidad jurídica del consorcio. En ausencia de esto, fue la Doctrina y Jurisprudencia las que fueron de alguna manera abarcando la cuestión y contribuyendo al desarrollo del mismo. Como afirman Nelson G.A. Cossari y Maximiliano N.G. Cossari, “...En la República Argentina, pese a la ausencia de un texto legal expreso, la doctrina y la jurisprudencia en forma casi unánime se han pronunciado por que el consorcio de propietarios de propiedad horizontal es una persona jurídica distinta a los miembros que lo integran...”. (Nelson G.A. Cossari y Maximiliano N.G. Cossari, Responsabilidad Civil del consorcio de Propiedad Horizontal y de los consorcistas de la República Argentina). Es así como la Doctrina fue elaborando distintas posturas respecto al tema, tanto a favor como en contra.

La Doctrina negativa, esgrime entre otros, los siguientes argumento para afirmar que de ninguna manera un consorcio de propietarios puede ser considerado una persona

¹³ (CCYCN comentado por J.C. Rivera, páginas 4739, 4740)

jurídica; a) El artículo 9 de la Ley 13.512, al hablar del consorcio de propietarios, lo hace con fines de administración las partes comunes, y no como entidad jurídica que puede contraer obligaciones distintas a la de los propietarios; b) La inexistencia a través de toda la Ley 13.512 de la creación de un consorcio como una entidad jurídica. c) La omisión respecto a todo patrimonio común. Al respecto, entre los autores que avalan estos argumentos, podemos citar a Zannoni, que afirma “...en fallo emanado de la C. Nac. Civ., sala A (5/6/1984)⁽⁷⁸⁾ considera que resulta impropio calificar al consorcio como persona jurídica basándose para tal conclusión en lo siguiente...” y que “...Cuando la ley 13.512 alude al "consorcio de propietarios" en el art. 9º no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones distinta de los integrantes de ella, sino más bien se refiere al conjunto de los copropietarios sometidos a un específico o particular modo de administrar y conservar las cosas comunes...” Para concluir con la siguiente afirmación “...la relación del administrador con los copropietarios es de derecho personal. El hecho de que el administrador perciba sumas de dinero, que es su misión para atender los gastos que devengan los elementos y sectores comunes, no constituye la personalidad consorcio sino que se dan créditos o débitos que los propietarios tienen con el administrador...”¹⁴

Laquis, por su parte, es otro autor que respalda estos argumentos, al afirmar que “...además de sostener que la ley no ha investido con personería jurídica al consorcio ni existen elementos que la configuren, basan gran parte de su negativa a admitir la personalidad en la inexistencia de un sujeto de derecho en el condominio...” (Laquis, Manuel, y Siperman, Arnaldo, *La propiedad horizontal en el derecho argentino*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966, p. 91.), aportando como argumento práctico, la cuestión de la responsabilidad por deudas contraídas por el consorcio persona jurídica, haciendo nota la imposibilidad de afrontar sus deudas, al afirmar que “...consorcio de propietarios” de patrimonio autónomo, si fuere condenado al pago de obligaciones contractuales o extracontractuales, el acreedor obtendría una condena que no se podría hacer efectiva, en la medida que se considere que el obligado es el “consorcio de propietarios” como persona jurídica distinta de sus integrantes” ...”¹⁵

¹⁴ (Capítulo XIV - Propiedad horizontal. Reglamento de propiedad consorcio de copropietarios. Por Lilian N. Gurfinkel de Wendy).

¹⁵ (Nelson G.A. Cossari y Maximiliano N.G. Cossari, Responsabilidad Civil del consorcio de Propiedad Horizontal y de los consorcistas de la República Argentina)

Por ultimo, Molinario es uno de los autores que mejor expone la teoría negativa, fundándose en tres razones, que son: 1. la inexistencia de todo texto en la ley que ordene la creación de un ente dotado de personalidad jurídica o dé pie para ello; 2. la inexistencia de todo patrimonio común; 3. la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal y las relaciones de derecho personal que exige el funcionamiento de ese derecho real Consorcio de Propietarios como Persona Jurídica.¹⁶

Por otro lado, la gran mayoría de los autores y jurisprudencia, exponen lo opuesto, afirmando que el consorcio es una persona jurídica. Los principales argumentos para afirmar esto, es que el consorcio posee los atributos de una persona jurídica, que son Nombre, domicilio, patrimonio y capacidad. Asimismo, destacan la organización del mismo, muy similar a las otras personas jurídicas, como un órgano deliberativo y control (Asamblea de propietarios), de administración (Administrador). Por último, es importante destacar posee un objeto social. Si bien es amplio, y en consecuencia muy abarcativo, lo expresa claramente, siendo él mismo toda acción que tienda a la administración del edificio, conservación y mejora del mismo.

Como dijimos, la gran mayoría de la doctrina y jurisprudencia, avala esta postura, siendo Lilian N. Gurfinkel de Wendy, en su libro ya citado, la que afirma que *“...se ha consolidado la postura que admite la personalidad jurídica del consorcio de propietarios con muy pocas contradicciones. Se nutre de las teorías realistas de la personalidad jurídica, apoyada fundamentalmente en los factores humanos y materiales concretos: órgano de administración y decisión, exteriorización de la voluntad, preeminencia de las mayorías e intereses trascendentes a los de cada uno de los componentes del grupo social...”*. Con respecto a la organización del mismo manifiesta que *“...se halla organizada su gestión facilitan la consideración de la personalidad del consorcio, cuando interviene en función de la comunidad. Esta voluntad común así formada delibera por intermedio de su órgano deliberativo: la asamblea de propietarios y se expresa por su órgano representativo: el administrador, que es el encargado de velar por la marcha normal de todo lo atinente a la comunidad. Aparece aquí un fin utilitario, distinto del individual, perteneciente al conjunto y que supera a este último...”*. Spota, por su parte, es otro de los autores que argumenta positivamente, diciendo que *“...el objeto fin social perseguido y la organización para alcanzarlo*

¹⁶ (Nelson G.A. Cossari y Maximiliano N.G. Cossari, Responsabilidad Civil del consorcio de Propiedad Horizontal y de los consorcistas de la República Argentina).

constituyen el sustrato material de la existencia de las personas jurídicas, entendiendo esta última expresión en sentido lato, es decir, comprendiendo las simples asociaciones y las sociedades civiles y comerciales..."¹⁷ Respecto a lo argumentado por Spota, L.N. Gurfinkel de Wendy afirma que todas las atribuciones de las personas jurídicas son cumplidas por el consorcio de propietarios, y agrega un interesante análisis del art. 33 del Código civil derogado, analizando que "...el inc. 2º incorpora a la enumeración de las personas jurídicas privadas a entes que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones aunque no tengan autorización del Estado. Esta inclusión revela la voluntad legislativa de asimilar los conceptos de personas jurídicas y de existencia ideal, en la medida de que puede haber entidades con el carácter de personas jurídicas aún sin la autorización estatal...". Por último, en la misma argumental, Alterini, en su análisis del art. 30 del Código civil, sostiene que la persona es definida por su capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones, y sin dudas el consorcio los tiene.¹⁸

Por último, el XIII Congreso Nacional de derecho Registral, en el año 2004, llegó de manera contundente a las siguientes conclusiones: "*...El consorcio de propietarios de la ley 13.512 es persona jurídica privada, con ajuste a lo preceptuado por el art. 22, segundo párrafo...*"¹⁹ A la misma conclusión se llegó en la XXXVII Jornada Notarial Bonaerense, en el año 2011, afirma que "*...es persona jurídica privada, con ajuste a lo preceptuado por el art. 22, segundo párrafo...*" (CCYC Comentado, anotado y concordado, coordinado por Clusellas, Tomo 7, página 53).

Una conclusión de la doctrina positiva, sería el que hace L.N. Gurfinkel de Wendy, cuando cita a Borda para afirmar que "*...surge naturalmente de la circunstancia de que el consorcio posee los atributos propios de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno, que son el administrador y la asamblea de copropietarios; b) su patrimonio propio, distinto del de cada uno de sus integrantes...*" Para finalizar diciendo que "*...la misma ley lo dota de órganos de gobierno perfectamente establecidos y diferenciados...*".

¹⁷ (Capítulo XIV - Propiedad horizontal. Reglamento de propiedad consorcio de copropietarios. Por Lilian N. Gurfinkel de Wendy).

¹⁸ (Capítulo XIV - Propiedad horizontal. Reglamento de propiedad consorcio de copropietarios. Por Lilian N. Gurfinkel de Wendy).

¹⁹ (CCYC Comentado, anotado y concordado, coordinado por Clusellas, Tomo 7, página 53).

En el Código Civil y Comercial Comentado, anotado y concordado, coordinado por E.G. Clusellas, encontramos respecto a la doctrina positiva, la siguiente jurisprudencia.

“El consorcio de copropietarios posee capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, debiéndosele reconocer por lo tanto personalidad colectiva como ente colectivo” (CNCiv, Sala B, 5/3/81, JA, 1981-IV-344).

“La personalidad no es, por su misma sustentividad, propiedad que se pueda detentar de manera disminuida. Lo que se puede tener es más o menos capacidad, pero no la personalidad que hace a la existencia del sujeto y,...se es o no persona de derecho, pues es inconcebible que exista una categoría de semisujetos” (CNCiv, Sala D, 2/10/81, LL, 1982-A-294).

“El consorcio de propietarios es un verdadero ente jurídico, integrado por diversos propietarios de pisos o departamentos en cuanto son condóminos del terreno y de las partes comunes del edificio que están en condominio de indivisión forzosa entre todos los propietarios de las unidades funcionales” (CNEspCivCom, Sala I, 29/4/82, LL, 1982-C-305)

“El consorcio de copropietarios, emergente del sistema de propiedad horizontal, es un ente con personalidad jurídica, que puede adquirir derechos y contraer obligaciones y es distinto de los miembros que lo integran” (C1 CivCom Mar del Plata, sala II, 6/2/79, RepLL, XL-1911).

La legislación vigente, basándose en la doctrina y Jurisprudencia, regula el consorcio de propietarios en el artículo 2044 del CCYCN, definiéndolo de la siguiente manera: *“...El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario...”*. De esta forma, el CCYCN decide de manera categórica que el consorcio es una persona jurídica, en concordancia con la doctrina generalizada y la jurisprudencia, enunciando además sus atributos, que son el domicilio y los órganos que lo componen. Así como enumera sus atributos, omite realizar definiciones sobre cuestiones esenciales, tal cual o hacía el Ante Proyecto de 1998, como la responsabilidad ante las deudas, su patrimonio, constitución y entrada en vigencia, la responsabilidad solidaria de los consorcistas, etc. Todas cuestiones de las

que se derivan una gran cantidad de consecuencias que merecen ser analizadas particularmente. Al respecto, Lilian N. Gurfinkel de Wendy afirma que “...*El reconocimiento de la personalidad independiente del consorcio constituye el punto de partida para considerar los efectos que se derivan del mismo, pues ello incide directamente en la posibilidad de que el consorcio pueda ser parte en juicio, en la probabilidad de ser condenado, en la responsabilidad por las deudas contraídas y en la alternativa de ser concursada...*” y continúa su análisis, planteando una serie de interrogantes que el CCYCN no resuelve, “...*La cuestión central consiste pues en determinar si una vez constituido el consorcio, acta de nacimiento mediante, éste conforma una entidad distinta e independiente de sus miembros, tiene patrimonio propio, sus derechos y obligaciones no se confunden con la de los consorcistas y si estos últimos pueden desaparecer o cambiarse sin que se altere la subsistencia de la entidad "consorcio"...*”²⁰

La legislación actual hizo un gran aporte haciendo la consagración expresa del consorcio de propietarios como persona jurídica, sin embargo hay algunas cuestiones esenciales que omitió legislar, como el contenido del Patrimonio y la Responsabilidad del consorcio y de los consorcistas por deudas del consorcio.

Respecto del contenido del patrimonio, como la doctrina mayoritaria afirma, y el art. 2045 del CCYC regula, la partes y cosas comunes del edificio no son parte del patrimonio del consorcio. Al respecto. L.N. Gurfinkel de Wendy afirma que “...*hay que recordar que en el régimen de la propiedad horizontal las partes privativas y las comunes conforman un todo inescindible, de modo tal que el derecho real que corresponde a cada copropietario sobre las partes comunes no puede ser enajenado o gravado en forma independiente, según lo dispone expresamente el art. 2045. Sin embargo los propietarios se desprenden de algunos de sus derechos de administración sobre los bienes comunes a favor del consorcio, sin perder por ello las facultades que su derecho real de propiedad horizontal les confiere...*”. Asimismo, continúa aclarando cómo es la composición del mismo para la mayoría de la doctrina, afirmando que “*El patrimonio del consorcio queda pues conformado por: expensas percibidas; fondo de reserva; intereses que devenguen las cuentas bancarias existentes en cabeza del consorcio; intereses punitivos por expensas atrasadas; créditos por expensas; créditos respecto de terceros*”. En este mismo sentido se encuentra establecido en el CCYC

²⁰ (Capítulo XIV - Propiedad horizontal. Reglamento de propiedad consorcio de copropietarios. Por Lilian N. Gurfinkel de Wendy).

comentado, al afirmar que las cosas y partes comunes no constituyen el patrimonio de la persona jurídica consorcio, de acuerdo a lo regulado por el art. 2056, inc f.²¹ Asimismo, el mismo libro afirma que de manera generalizada se admite que el patrimonio está constituido por las expensas devengadas, los créditos por las expensas impagas y sus intereses. También se acepta que el consorcio es titular del denominado fondo de reserva que está formado por aporte de los consorcistas, utilizado para circunstancias especiales.

Respecto a la Responsabilidad del consorcio y de los consorcistas por deudas del consorcio, también la doctrina mayoritariamente manifiesta que las deudas contraídas por el la persona jurídica consorcio son propias, y debe responder con su patrimonio, pero que en caso de no alcanzar, responden subsidiariamente los consorcistas. En esta misma línea argumenta Alterini, que afirma que luego de excutidos los bienes del consorcio podrá greirse los de los consorcistas, quienes responderán ante los terceros. El autor afirma que la responsabilidad es subsidiaria.²² L.N. Gurfinkel de Wendy, por su parte, es parte de la Doctrina que afirma que la responsabilidad de los consorcistas es subsidiaria. Al respecto afirma que *“Aceptada la personalidad del consorcio éste responde con su patrimonio y sólo en caso de resultar insuficiente cabe analizar la responsabilidad que les cabe a los propietarios de las unidades funcionales. Se ha sostenido que éstos son subsidiariamente responsables en caso de insolvencia del consorcio o insuficiencia de su activo. Para fundamentar tal posición se hace aplicación analógica de la normativa que rige en materia societaria. Partiendo de la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas, como lo hace gran parte de la doctrina (Highton⁽¹²⁰⁾, Kemelmajer⁽¹²¹⁾, Areán⁽¹²²⁾, Gurfinkel de Wendy⁽¹²³⁾) no se podrá ejecutar el patrimonio de éstos en forma directa, sino que previamente se deberá proceder a la excusión de los bienes del consorcio, extremo que deberá quedar acreditado en el expediente y que debería ser cuidadosamente meritudo por el juez de la causa en forma previa a decretar el embargo de bienes de los propietarios”*²³

Por último, J.C. Rivera realiza una argumentación donde sostiene la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas. Al respecto afirma que *“...El consorcio debe responder con su patrimonio por las deudas generadas por la gestión del administrador en cumplimiento de sus facultades; sólo en caso que éste resulte insuficiente cabe analizar*

²¹ (CCYC Comentado, anotado y concordato por E. G. Clusellas, tomo 7, página 56).

²² (CCYC Comentado, anotado y concordato por E. G. Clusellas, tomo 7, página 58).

²³ (L.N. Gurfinkel de Wendy . Derechos Reales, Tomo 2.)

la responsabilidad que les cabe a los propietarios... los consorcistas son subsidiariamente responsables en caso de insolvencia del consorcio o insuficiencia de su activo... se mantiene la tesis que ésta es subsidiaria y accesorio, al igual que la de los socios, pues responden a la manera de los fiadores, tienen derecho a ser oídos y, por lo tanto debe dárseles traslado de la sentencia por un plazo determinado para que opongan sus defensas (Reyes). Partiendo de la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas, como lo hace gran parte de la doctrina (Highton, Kemelmajer, Areán, Gurfinkel de Wendy) no se podrá ejecutar el patrimonio de éstos en forma directa, sino que previamente se deberá proceder a la excusión de los bienes del consorcio, extremo que deberá quedar acreditado en el expediente y que debería ser cuidadosamente meritudo por el juez de la causa en forma previa a decretar el embargo de bienes de los propietarios... ”²⁴

Sin embargo, a pesar de lo que afirma la doctrina mayoritaria, ambos están pendientes de una solución definitiva, tanto para la Ley, como para la Doctrina y Jurisprudencia.

c) Asambleas.

Se encuentra legislado en los siguientes artículos del CCYC:

- 1) Art. 2058. Facultades de la asamblea.
- 2) Art. 2059. Convocatoria y quórum.
- 3) Art. 2060. Mayoría absoluta.
- 4) Art. 2061. Conformidad expresa del titular.
- 5) Art. 2062. Actas.
- 6) Art. 2063. Asamblea judicial.

Facultades de la Asamblea. Sin duda este es el artículo más importante, ya que establece la competencia que tiene la misma, y es por eso que voy a citar el artículo 2058, a los fines de poder hacer un análisis completo de las mismas. El mismo establece que: “a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal; b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto; c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del

²⁴ (J.C. Rivera CCYC comentado, página 4691 y 4692).

personal del consorcio; d) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.”.

A importante destacar, que este tema estaba sin legislar en la Ley 13.512, siendo el reglamento de P.H. el que regulaba las cuestiones que hoy se encuentran en este capítulo. Además le otorgaba una función secundaria, era la de realizar las cuestiones que no le corresponderían al administrador.

Actualmente, siendo el consorcio una persona jurídica, la Asamblea para a ser el órgano deliberativo de los propietarios, desde dónde pueden abarcarse todos los temas. J.C. Rivera lo manifiesta de la siguiente manera: “...*En este sentido las asambleas de propietarios constituyen el órgano máximo de representación de la voluntad de la comunidad, a cuyo cargo se halla el cuidado de la buena marcha y normal funcionamiento de los intereses de ésta. En materia relacionada con los bienes comunes, mientras obren dentro de los límites fijados por la ley y de sus atribuciones reglamentarias, sus poderes son soberanos y sus resoluciones imperativas aún para los partícipes disidentes (Racciatti)...*”²⁵

Es importante destacar que las decisiones que toma, son obligatorias para todos los propietarios, obligando a al minoría a respetarlas. Al respecto, L.N. Gurfinkel de Wendy afirma que “...Las decisiones tomadas por la asamblea son obligatorias para todos los propietarios. La ley nada dice al respecto pero tal aseveración se infiere del art. 2056, inc. ñ), cuando al referirse a la asamblea, delega en el reglamento de propiedad horizontal fijar las mayorías necesarias para la toma de las distintas decisiones. En el ámbito de la propiedad horizontal la mayoría obliga a la minoría...”²⁶

Asimismo, la Asamblea posee funciones expresas. Al respecto, J.C. Rivera hace una enumeración de las mismas, “*Entre sus funciones, podemos mencionar las siguientes: a) nombrar y remover al administrador y al consejo de propietarios; b) aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes; c) aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, , que no fueran de incumbencia directa del administrador; d) aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interno; e) decidir la realización de obras nuevas o mejoras en partes comunes*

²⁵ (J.C. Rivera CCYC Comentado, Página 4725).

²⁶ (L.N. Gurfinkel de Wendy . Derechos Reales, Tomo 2., Capítulo X).

(arts. 2051, 2052); f) resolver la demolición del edificio o su reconstrucción (art. 2055); g) conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.²⁷

Con respecto a la convocatoria, el artículo establece algunas pautas obligatorias, como el establecimiento de un orden del día, siendo nulos los temas tratados fuera de dicho orden, excepto que fuera por unanimidad. Respecto a cómo se debe notificar la convocatoria, delega la formalidad en lo que establezca el Reglamento de P.H., tal cual lo hacía la Ley. 13.512. Al respecto, L.N. Gurfinkel de Wendy afirma que “Cualquiera sea el tipo de asamblea a realizar —ordinaria o extraordinaria— habrá un temario a tratar denominado orden del día. La determinación, de manera concreta, de los puntos a tratar en la reunión es fundamental pues tiene por finalidad que los propietarios estén debidamente informados y preparados para la deliberación de modo tal que puedan obtener anticipadamente asesoramiento técnico o información que le permita que su voto sea fundado”.²⁸ Continuando con la misma línea argumental, J.C. Rivera manifiesta “No se trata del cumplimiento de actos meramente formales, es necesario que cada uno de los titulares de la propiedad horizontal no sólo conozca el orden del día, sino que se interiorice de las distintas circunstancias de la situación a resolver, presupuestos, costos finales, incidencia en el monto final de expensas a pagar, etc. antes de prestar su consentimiento —o disentir— con la medida propuesta (CNCiv., sala D, 7/2/1964, LA LEY, 113-631).²⁹

Asimismo, en el párrafo 2 regula la auto convocatoria de la misma, pero establece una mayoría de dos tercios para que sean válidas las decisiones adoptadas. Esto es una novedad, ya que la Ley 13.512 no regulaba distintos tipos de asambleas.

Por último, afirma que aún sin convocatoria de Asamblea, pero con la totalidad de los propietarios, las decisiones tomadas por estos son válidas. Esto implica que es más importante la voluntad de los propietarios que la formalidad de los requisitos. Sin duda que los mismos deben ser cumplidos normalmente, pero esta excepción muestra que la Ley le da una soberanía respecto de los demás órganos del consorcio a los propietarios que antes no tenían.-

Mayoría Absoluta. El artículo plante tres cuestiones. Al principio establece que la misma se calcula sobre la totalidad de los propietarios, y se forma con la doble

²⁷ (J.C. Rivera CCYC Comentado, Página 4725).

²⁸ (L.N. Gurfinkel de Wendy . Derechos Reales, Tomo 2., Capítulo X)

²⁹ (J.C. Rivera CCYC Comentado, Página 4726 y 4727).

exigencia, de cantidad de titulares y la proporcionalidad que representan los mismos. El CCYC al otorgarle relevancia a la Asamblea, le exige mayores requisitos para tomar las decisiones. Después afirma que los propietarios ausentes pueden proponer decisiones, pero para que sean tomadas como aprobadas debe notificarse fehacientemente a cada propietario, que cuenta con un plazo máximo de quince días para oponerse, con la mayoría suficiente para rechazar la propuesta.

Por último, establece el plazo de 30 días para promover la acción de nulidad judicial de la Asamblea.

Conformidad expresa del titular. Este artículo le pone un límite a la Asamblea. Como ya vimos, son amplias las facultades que tiene, por lo tanto los controles que ejerce la ley son mayores. En este punto establece que para afectar derechos ya establecidos a las U.F. debe contar con el consentimiento expreso, no alcanza con notificar y que no medie oposición.

Actas. Como todo órgano deliberativo de una persona jurídica, la Asamblea debe tener el libro de Actas de Asamblea y el de Firmas, de manera obligatoria. El de Actas debe tener el registro de todas las reuniones, contenidos, decisiones y propuestas realizadas, los propietarios que se opusieron y apoyaron las mismas.

En el libro de firmas debe estar firmado por los propietarios, a los fines de poder cotejarlas con las firmas del libro de Actas de Asamblea.

Al respecto, J.C. Rivera hace un análisis del contenido que debe tener el libro de Actas, afirmando que *“El acta labrada en ocasión de celebrarse la asamblea deberá contener: lugar, fecha y hora de realización, los nombres de los propietarios presentes, el orden del día, la descripción del debate acerca de cada uno de ellos, las mociones presentadas, la votación, las mayorías obtenidas. Por mandato legal esa acta deberá redactarse en el libro de actas del consorcio”*.³⁰

Por último, la ley le da a los propietarios otra herramienta excepcional para convocar a una asamblea en caso de que no lo hagan el administrador o el consejo de propietarios. La Asamblea Judicial puede ser convocada con solo el 10% del total de los propietarios, y para tomar decisiones le exigen mayoría simple. Es importante aclarar que para que la misma pueda ser convocada, deben agotarse todas las formas que normalmente establece la ley. Comprando estos requisitos con los exigidos en las Asambleas convocadas normalmente, es que interpreto que lo que busca el legislador es

³⁰ (J.C. Rivera CCYC Comentado, Página 4725).

otorgarle una herramienta a los propietarios para que puedan ejercer las facultades que le asigna la ley.

d) Conclusiones parciales.

Dado lo abarcado en el capítulo, observamos un gran desarrollo de la Propiedad Horizontal al incorporarse al derecho real. El CCYC, basándose en la Doctrina y Jurisprudencia mayoritaria, contempla e incorpora una gran cantidad de situaciones que la Ley 13.512 no regulaba, lo que permite una mejor aplicación del Instituto.

Sin duda, uno de las mayores innovaciones es el reconocimiento expreso del consorcio como persona jurídica. Como ya analizamos, la Doctrina realiza una crítica importante, al considerar que no se contemplaron situaciones importantes que si lo hacían algunos anteproyectos, pero es sin duda una gran evolución, ya que establece una base que va a permitir continuar desarrollando el Instituto, a través de la propia Doctrina y Jurisprudencia.

Por último, y como consecuencia de consorcio persona jurídica, vemos como la Asamblea se torna un órgano deliberativo fundamental, con facultades expresas que le confiere la ley, como una herramienta eficaz para que los propietarios puedan ejercer sus derechos y obligaciones. Es sin duda esta es una de las novedades más importantes para los propietarios.

Capítulo 3: Instituto de la Propiedad Horizontal en la República Argentina

a) Marco Teórico. Legislación nacional vigente, artículo 2052 del CCyC y sus consecuencias.

Ya desarrollado un mínimo pantallazo histórico y análisis comparado, s importante recordar el comienzo negativo del instituto en la Argentina. La ley 13512 vino a terminar con esto y abrir este nuevo camino que significaba la Propiedad Horizontal. Esta ley fue no solo una adecuación de la Republica a la situación que se comenzaba a desarrollar en esta tierra si no que fue la que introdujo la gran mayoría de los conceptos que luego fueron utilizados a lo largo de los cambios que le sucedieron.

Con respecto a las mejoras y obras nuevas, un tema que es cuestión de estudio en por ser la finalidad última de la modificación del reglamento de P.H. que está siendo analizada, en su artículo 7 estableció que “(...) Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.” (Ley 13512, “PROPIEDAD HORIZONTAL”, B.O. 18/10/1948, República Argentina, 1948, p. 1).

En relación a la modificación del Reglamento de P.H. dejaba estipulado que solo podía modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios y que esta modificación debía también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Todo este sistema que regía la P.H. fue modificado mediante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26994. Con la unificación de ambos códigos se incluye en el Código Civil y Comercial de la Nación, Libro IV, Título V, Capítulo I al X, de los Art. 2037 al 2072.-

El código define con exactitud el derecho real de Propiedad horizontal, cada elemento del mismo, los derechos y obligaciones de los propietarios y la relación jurídica con terceros. Específicamente este trabajo yace sobre el capítulo 3, artículos 2051, 2052 y 2053, donde el legislador incluyó lo relativo a mejoras dentro de la P.H.

El artículo 2051 establece cuál es la mayoría necesaria y el procedimiento que deben llevar a cabo los propietarios para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes. Estas mejoras son aquellas construcciones o modificaciones que se realizan sobre cosas y partes comunes que no alteran sustancialmente al edificio, siendo simples innovaciones que requieren para su realización una mayoría absoluta, a

diferencia de la unanimidad requerida en los artículos siguientes. Quizás para entender mas esta diferencia corresponde citar a Ernesto Gabás, quien dice que “Desde un punto de vista lógico y aún de equidad, el criterio restrictivo de la ley es correcto; no puede disponerse de una cosa de todos, sin el consenso unánime de los comuneros”. (Gabás, Ernesto A., 1994, “Derecho práctico de Propiedad Horizontal, t. 2,” Bs. As., Argentina, Hammurabi.)

Este trabajo busca justamente contradecir este postulado de Gabás, porque no parece correcto que en algunos casos pueda disponerse de cosas comunes con cierta mayoría y en otros no, turbándose la plena disposición del derecho como propietario.

El artículo exige la mayoría absoluta (siguiendo el criterio establecido por el artículo 2060 del CCyC) y fija también una mayor intervención del juez para autorizar las obras o suspenderlas si son excesivas, haciendo intervenir a un profesional mediante un informe técnico. Es importante señalar que este examen del profesional autorizado debe expedirse respecto a las características de la obra a realizar, su viabilidad, y los requisitos que debe cumplir respecto a las disposiciones legales vigentes del código de edificación de la jurisdicción que corresponda, ente otros aspectos. Este informe debe ser expedido con anterioridad a la asamblea a celebrarse a los fines de someter a decisión asamblearia la realización de las mejoras y/o obra nueva.

El artículo 2052 también establece cuál es la mayoría necesaria y el procedimiento que deberá llevarse a cabo para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, pero cuando la obra gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial o sólo beneficia a un propietario. En este caso se le exige al propietario la unanimidad para realizar los cambios. Implica una excepción al art. 2051 CCyC, puesto que establece la unanimidad de los propietarios del consorcio, cuando esa obra —llevada a cabo por el propietario o por el consorcio— gravita o modifica sustancialmente la estructura del inmueble o cuando sin dicho requisito, la obra es llevada a cabo por un propietario en su interés particular. Pero además de esto, en complementación con el artículo 2053, exige la asunción de gastos producidos como consecuencia de esa obra en beneficio particular. Obliga al propietario a hacerse cargo de los gastos de modificación del reglamento de propiedad y su inscripción en el registro de la propiedad inmueble.

Esta unanimidad exigida es uno de los puntos de análisis. La propiedad es un derecho inviolable y esta constitucionalmente amparado en nuestro país. Nadie duda de su aplicación y resguardo, así como también la propiedad horizontal se encuentra doctrinariamente y jurisprudencialmente aceptada. El derecho de P.H. como bien quedo definido en la introducción del presente trabajo implica un derecho semejante al dominio sobre determinadas fracciones del edificio y un derecho similar al condominio sobre las partes comunes. Así Highton, Elena, lo considera como

...un derecho real con autonomía. Es un derecho análogo al dominio y condominio sobre distintas partes de un edificio. No es ni uno ni otro, tampoco la suma de ambos. El propietario tiene sobre su departamento (exclusivo) un conjunto de facultades materiales y jurídicas similares al dominio, y las que tiene sobre las partes comunes son similares al condominio... (Highton, Elena I., 2000, "Propiedad horizontal y pre horizontalidad", Buenos Aires, Argentina, Editorial Hammurabi.)

Por otra parte, Jorge C. Resqui Pizzarro (2014) define a la P.H. como un derecho real de dominio, que combina la propiedad sobre partes propias y sobre partes comunes, ambas partes de un todo indiviso. De la misma forma, Edmundo Gatti lo define como

...el derecho real de uso y goce y disposición jurídica sobre una cosa propia, consistente en una unidad funcional de un inmueble unificado, que está integrado por una parte privativa consistente en una fracción del edificio y por una cuota parte sobre el terreno y sobre las partes y cosas comunes del edificio...(Edmundo Gatti, Edición 2006, "Teoría General de Derecho Reales", Buenos Aires, Argentina, Editorial LAJOUANE)

Asimismo, otro autor como Lilian N. Gurfinkel de Wendy (2015), en su libro sobre derechos reales, lo define como un derecho de propiedad sobre las partes consideradas privativas y un derecho de copropiedad sobre las partes consideradas comunes. La Jurisprudencia también lo considera un derecho real autónomo, nuevo y diferente a los que regula el CCYCN en el art. 2053, que recae sobre una unidad funcional formada por un objeto exclusivo (el departamento) y un porcentaje sobre cosas comunes.

El espíritu que trae la legislación actual, y el sentido final de la P.H., es que cada titular pueda tener un dominio exclusivo sobre una unidad funcional, y necesariamente para ello se exige que haya partes comunes. Este hecho, sin embargo, no tiene que confundirse con la relativa importancia de los porcentuales sobre las partes comunes, en especial cuando el porcentual disminuye. Ahora dado el conjunto de requisitos que se le piden al propietario para realizar una modificación, pareciera que se forma una contradicción, dando a entender algo contrario a lo precedentemente expuesto.

Si un propietario desea hacer valer su propio derecho como propietario realizando modificaciones sobre cosas y partes propias, no puede exigírsele que requiera unanimidad porque esta modificación afecte el porcentaje sobre las cosas comunes, ya que los derechos sobre las partes comunes no son proporcionales si no que es para todos iguales. Entonces un propietario ve turbado su derecho, teniendo que recurrir a la vía judicial o teniendo que esperar tiempos prolongados y arduas negociaciones para poder valerse de su derecho.

**b) Reglamento de la Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires.
Disposición Técnica 14-10 del Registro de la Propiedad inmueble.**

En la Provincia de Buenos Aires el régimen de P.H. comienza a regirse a partir de la ley 13512 y su decreto reglamentario N° 18.734/1949. La provincia, mediante los decretos números 16.440/1950, 5.700/1958 y 1.636 /1961 recepta esta normativa y comienza a funcionar el régimen en territorio bonaerense.

La ley 13512 en su artículo 19 establecía que la ley sería reglamentada por el Poder Ejecutivo estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos y otros aspectos a los que la ley se refiere. Este decreto establece como es el trámite de inscripción del reglamento de P.H., que requisitos mínimos debe contemplar, y como deben proceder los escribanos. -

El decreto provincial N° 2.489/1963, plantea la necesidad de modificaciones que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la propiedad horizontal y realiza una recopilación de la normativa del tema. En el año 2010, la Provincia de Buenos Aires, a través de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad pública la Disposición Técnica Registral 14/2010 para arribar a un criterio unificado, que redunde en la correcta calificación del documento de afectación,

modificación y desafectación al régimen de Propiedad Horizontal. Así establece criterios, tanto para la afectación al régimen de Propiedad Horizontal, como para constituir, modificar, transmitir o extinguir derechos reales sobre las unidades de uso exclusivo.

Esta disposición reglamenta los decretos reglamentarios y establece en sus artículos 5 y 6 exigencias para la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

El artículo 5° solicita certificado de dominio respecto de las unidades funcionales y complementarias cuando se modifica el Reglamento de Copropiedad y Administración.

El artículo 6° especifica además que se podrá pedir el certificado de anotaciones personales respecto a la totalidad de los titulares de dominio de las unidades funcionales y/o complementarias que integren el régimen de Propiedad Horizontal, sin tener en cuenta si sus unidades son objeto de modificación del Reglamento de Propiedad y Administración. Establece además como excepciones la modificación para dar por construida alguna unidad, el cambio de cláusulas reglamentarias y la variación en la configuración de unidades determinadas, sin alteración en más o en menos de los porcentuales de dominio.

Esta atribución que se toma el registro de la Propiedad de solicitar inhibiciones personales de todos los propietarios y que además los mismos deben ser titulares de dominio restringe aún más la posibilidad de modificar el reglamento y convierte este trámite en algo realmente muy difícil. En pos de cumplir con la publicidad registral que solicitaba la vieja ley 13512 se produce una extralimitación en cuanto a la posibilidad de cambiar el reglamento de P.H.

Mediante la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial se modificó el derecho de P.H, siguiendo lo que venía manifestando la doctrina y la jurisprudencia. Quedo establecido, como ya se explicó ut supra, que el derecho real de Propiedad Horizontal significa que cada propietario tiene pleno y exclusivo derecho sobre su parte propia, y es copropietario, sin ningún derecho exclusividad sobre las partes comunes, sin importar el porcentaje del cual es copropietario. -

Si continuamos con este principio del cual surge claramente que el derecho sobre la parte propia y copropiedad sobre la parte común no se ve afectado por lo que realizan otros copropietarios como tampoco se ven afectados los derechos de terceros interesados, llegamos a un punto donde los requisitos exigidos mediante estas disposiciones no coinciden con el espíritu de la ley.

c) Conclusión parcial.

Dado lo expuesto en el capítulo en cuestión, se observa una contradicción entre el espíritu de la ley y lo que realmente queda estipulado mediante el Código Civil y Comercial y las disposiciones técnicas registrales de la Provincia de Buenos Aires. El espíritu de la legislación es que los derechos sobre las partes comunes no son proporcionales si no que son para todos los propietarios iguales. Pero al tomar lo exigido para modificar el reglamento y los requisitos extras que solicita la disposición técnica registral de la provincia, se puede llegar a la conclusión que la misma establece que el valor económico de la unidad funcional, en todos los casos se ve afectada cuando el propietario ve disminuido o aumentado su porcentaje en las partes comunes.

Por otro lado, se produce un choque de derechos donde la autonomía de la voluntad de un propietario es más importante que el derecho de propiedad y sus implicancias. La voluntad de un propietario que no tiene interés en que se produzca una modificación de reglamento es más importante que la de un propietario que quiere ejercer su derecho constitucional de disponibilidad de la propiedad privada, ya que puede oponerse a realizar el acto de forma arbitraria, y la legislación no prevé ninguna sanción específica.

Capítulo 3

Requisitos para la modificación del Reglamento de P.H. y las mejoras

a) Los requisitos para la modificación del reglamento. La implicancia de ser titular dominial.

El reglamento de P.H. puede ser modificado por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad. Esta es la mayoría mínima requerida por la ley, pudiendo estipularse mayoría más agravadas por disposición de los propietarios. El propietario es quien tiene la facultad de llevar a cabo todas las opciones de enajenación, transmisión y disposición de la cosa con los exclusivos límites que establezcan las leyes ("uso, disfrute, disposición e inscripción en registros"). En estos casos el propietario debe ser titular dominial, que implica estar registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires con tal. Las distintas formas de adquirir la titularidad dominial se establecen en el Libro cuarto, título primero, capítulo segundo de Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. Así, las distintas formas de adquirirlas son mediante compraventa, donación, adjudicación y permuta, cesión de derechos, y cesión de derechos hereditarios.

Tal cual fue mencionado anteriormente, dada la disposición técnica registral 14/10 y la legislación nacional, se exige para la modificación del reglamento una serie de requisitos que traen complicaciones y perturban la libre disposición del derecho de la propiedad horizontal.

Hoy en día el escribano debe tener en su poder el plano aprobado por el ente correspondiente de modificación realizado por el Agrimensor, solicitar certificado de inhibición del propietario y de todos los copropietarios, debiendo los mismos ser titulares dominiales del bien, y certificado de dominio de las Unidades Funcionales a modificar.

Estos requisitos generan contradicciones dentro de la misma legislación. En la disposición técnica registral 14/10, hay un choque entre el artículo 3 y el 6, ya que según art. 3 para constituir el derecho de P.H. no exige el certificado de anotaciones personales, sin embargo, para modificar dicho derecho si lo hace. Es mucho más difícil modificar el reglamento que constituir un derecho de P.H.

Por otro lado, hay una contradicción entre el art. 5, que establece que solo se solicita certificado de dominio de la UF afectadas en la modificación, por lo que, si alguna propiedad se encuentra hipotecada o embargada no es un impedimento, pero por otro lado el Art. 6 exige el certificado de anotaciones personales de todos los titulares dominiales. Entonces por un lado se pide solo de los afectados, y por otro de todos los titulares de unidades funcionales del edificio para que no surja ningún impedimento para disponer de sus bienes.

La exigencia de solicitar certificado de anotaciones personales de todos los propietarios y que los mismos no se encuentren inhibidos puede interpretarse únicamente con que la legislación considera que si el porcentaje sobre las partes comunes aumenta o disminuye se ve perjudicado su derecho y por lo tanto el de su acreedor, cuando la misma legislación y los hechos demuestran que no es así. Sin duda que un aumento o disminución en el porcentual sobre las partes comunes de ninguna manera implica una disminución de su derecho de propiedad privado, así como tampoco implica disminución económica sobre valor de la Unidad Funcional.

Otro caso que se genera a partir de la exigencia de que quien preste conformidad para la modificación deba ser titular dominial y que crea más inconvenientes es cuando el titular dominial fallece, dado que los herederos deben iniciar el juicio sucesorio, solicitar la declaratoria de herederos, denunciar los bienes en el mismo, protocolizar la declaratoria de herederos y realizar la partición de herencia.

Exigir que el que debe firmar la autorización de modificación de P.H. deba ser titular dominial, implica que la legislación establece que el mismo es un acto de disposición por parte del propietario de la unidad funcional que no modifica la propia, y no de administración. Si la legislación considerara que modificar el reglamento es un acto de administración, el mismo encuadraría dentro del artículo 2280 del CCyC “Situación de los herederos. Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor”.(Ley 26994, CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, Boletín Oficial N° 32.985, República Argentina, 08 de octubre de 2014.)

Sin embargo, al considerarlo un acto de disposición, jurídicamente implica que, en caso de fallecimiento de un titular dominial, se obliga a los herederos a iniciar el juicio

sucesorio, solicitar la declaratoria de herederos, denunciar los bienes en el mismo, protocolizar la declaratoria de herederos y realizar la partición de herencia. Este requisito genera muchas preguntas a las que la ley no establece una solución. ¿Tiene legitimación quien quiere modificar el Reglamento de P.H. para solicitar judicialmente a los herederos y forzarlos a realizar los distintos actos jurídicos que implica que de otro modo no están obligados a hacer? ¿En caso de tener el derecho a iniciar el juicio de escrituración y obligar a los herederos a realizar la sucesión, quien se hace cargo de los costos que implica la misma? ¿Cuán es el plazo que tiene el heredero para iniciar el mismo y concluirlo? ¿ En caso que no tenga para pagar los costos, que tiene que hacer?.-

Con la aplicación de la D.T.R. 14/10 no se brinda respuesta a estas inquietudes, abriendo el juego a resoluciones judiciales, ámbito que no es el acorde para legislar.

b) Instrumentos judiciales para la modificación del reglamento.

El artículo 2038 del CCyC de la Nación establece que el reglamento de P.H. debe ser constituido mediante escritura pública e inscripto en el registro inmobiliario. El reglamento se integra al título suficiente sobre la unidad funcional que tenga el titular, teniendo que constar en cualquier escritura de enajenación de una de las unidades funcionales que el adquirente conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal.

Esta obligación de escriturar va en consonancia con los artículos 969, 1017 y 1018 del CCyC. En el artículo 969 se clasifican los contratos, y el contrato de Propiedad Horizontal encuadra dentro de los mencionados en el art. 1017, aquellos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles cuando la transmisión no se opera por subasta judicial o administrativa. Estos son considerados contratos sujetos a una formalidad relativa, que son aquellos donde el cumplimiento de la formalidad no es exigido bajo sanción de nulidad. Si bien no quedan concluidos hasta que no se dé cumplimiento a la solemnidad prevista, valen como contratos en los que las partes se obligan a cumplir la formalidad pendiente, en este caso la escritura pública.

En estos casos cuando no se cumple la forma legalmente exigida el instrumento realizado constituye, de acuerdo a lo establecido por el art. 1018 CCyC, una obligación de hacer, que puede ser suplida por el juez en representación de quien evidencia una

actitud remisa al cumplimiento de la obligación; ello, en tanto se encuentren cumplidas las contraprestaciones o asegurado su cumplimiento, lo que posibilita la conversión formal del acto, permitiendo que alcance plenitud en sus efectos. Como las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal deben realizarse también vía escritura pública, puede llegar a aplicarse estas disposiciones. De todas formas, si bien hoy existen métodos alternativos de solución de conflictos menos costosos y eficaces, los mismos no son obligatorios, por lo que el propietario que desea realizar la modificación sigue dependiendo de la buena voluntad del otro, y en todo caso exigir judicialmente mediante un juicio de escrituración. Pero este proceso, además de conllevar todos los problemas y costos que un litigio genera, no asegura una respuesta favorable, más si tomamos en cuenta lo estipulado jurisprudencialmente por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, que estableció que “Como la facultad de modificar el reglamento compete únicamente a quienes lo redactaron o adhirieron incondicionalmente a la redacción hecha por el propietario vendedor, sólo excepcionalmente puede aceptarse la intervención de la justicia para obtener la reforma” (Passarelli, María Rosa c. Cons. de Prop. Av. San Juan 3417/19, 06/11/2009, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, La Ley Online.)

Es importante señalar además que, no obstante que la ley dice que la mayoría requerida para la modificación del reglamento no debe ser inferior a los dos tercios, tanto la doctrina como la jurisprudencia hacen una distinción según el tipo de cláusulas que deben reformarse, quedando reservada aquélla a la de las denominadas reglamentarias, es decir, las que se relacionan con el régimen de administración, el funcionamiento de las asambleas y, en general, con la atención de los asuntos de interés común.

Por el contrario, cuando están en juego cláusulas estatutarias, es necesaria la unanimidad, pues son las que se vinculan con los derechos patrimoniales de todos los titulares de la propiedad horizontal, por ejemplo, las que determinan la naturaleza privativa o común de los distintos sectores del edificio, las que especifican el destino de las unidades, el porcentual que corresponde a cada parte privativa con relación a las partes comunes, o la proporción con que cada una contribuye al pago de las expensas comunes.

c) Conclusión parcial.

Dado lo desarrollado a lo largo de este capítulo, se observa como la legislación argentina entro en un entramado de leyes y disposiciones que termina pisándose entre ellas, convirtiendo la modificación de un reglamento de P.H. en un camino o muy arduo y largo o cuasi imposible. El análisis de los requisitos exigidos a la hora de anotar o buscar realizar una modificación muestra que va en contra de conceptos generales y finalidades de los institutos. La disposición técnica registral de la Provincia de Buenos Aires busco darle más publicidad al acto, pero termino invadiendo principios y derechos, desnaturalizando el sentido de una modificación del reglamento. La situación que se genera a partir de los certificados de inhibiciones y la implicancia de ser titular dominial en el caso de los herederos hace que muchas veces sea más fácil constituir un nuevo derecho de propiedad horizontal que modificarlo.

La última vía que tiene un propietario es buscar el litigio judicial, pero la jurisprudencia se ha mostrado muy reacio a esta opción, dejándola únicamente para cuando hayan clausulas realmente abusivas. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, fue lo suficientemente claro en su fallo Consorcio de Coprop. Calle La Pampa 1839/42 c. Olavarría, Eduardo Jorge, del 22/07/2008 donde estableció que “Así debe tratarse de cláusulas manifiestamente arbitrarias o injustas, o sea que deben concurrir causas graves que justifiquen la actuación judicial como un medio de evitar que se desvirtúen las finalidades de la ley.”

Conclusión Final.

A lo largo de la investigación del tema se fue demostrando como la Argentina goza de un régimen de Propiedad Horizontal con ciertos puntos que no ayudan a su correcta instrumentación. En lo particular, el régimen de mejoras y modificación del reglamento de P.H. quedo amparado y atrapado en un conjunto de normas que dificultan su natural proceso de cambio. Así como la sociedad va mutando a lo largo del tiempo, la legislación debe en cierta medida seguir estos cambios y acompañarlos, en busca de regular los derechos amparados en nuestra Constitución, pero siempre direccionados hacia la mejora constante de la vida cotidiana.

Realizando un desglosamiento de la legislación vigente, se partió desde lo más general hacia puntos bien particulares. Sin dejar de lado la noción de los conceptos propios que abarca la propiedad horizontal argentina, el resto de las legislaciones estudiadas parten de la misma lógica, pero circulan en este momento por caminos diferentes. No es correcto intentar aplicar normas extranjeras en la realidad argentina, porque los receptores de estas normas son diferentes y hay realidades distintas. Sin embargo, sin entrar en los aspectos particulares y específicos de cada régimen de propiedad horizontal internacional, se logra vislumbrar como la República Oriental del Uruguay y la Republica de Chile aplicaron una lógica de cambios orientada hacia una mayor flexibilización, seguramente impulsando una coexistencia más pacífica entre propietarios y con el fin de lograr acuerdos y pactos entre ellos. No es tal el caso del Reino de España, donde en la vereda contraria hubo un endurecimiento de lo requerido, aunque sin llegar a los extremos de nuestra realidad. La Argentina no debe copiar al resto, pero si considero que se debe probar con un camino diferente al actual. A lo largo de la historia de la P.H. se mantuvo las mismas mayorías, quizás sea hora de darle lugar a un régimen un poco más flexible con la posibilidad de favorecer los cambios en el reglamento y darle espacio a un sistema más cambiante y veloz como la sociedad demanda. Los ordenamientos jurídicos internacionales fueron y serán siempre fuente de consulta para los juristas argentinos y es un paso en toda redacción de normas el asesoramiento sobre legislación comparada. En este caso la legislación comparada muestra un sendero que la Argentina todavía no eligió recorrer.

En lo que respecta a la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación se observa una contradicción doctrinaria grave. El espíritu general de la norma actual en

cuanto a los derechos entre partes comunes y propias y porcentaje sobre estas no se encamina junto a la cantidad de requisitos exigidos. No hay correlación entre, la idea de separar el derecho sobre las partes propias y su proporción de afectación en las partes comunes, y la cantidad de recaudos que se proponen para modificar un reglamento, especialmente en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires donde rige la disposición técnica registral 14/10.

De la forma en que se aplica las leyes, reglamentaciones y disposiciones actuales se le da un poder supremo a uno de los propietarios por sobre la voluntad de todo el resto en caso de querer hacer mejoras. Con la sola negativa de un propietario, el resto no puede realizar las mejoras que propone el artículo 2052, dado que se exige unanimidad. Resulta entonces, que la autonomía de la voluntad tiene un rango superior y un poder mayor al derecho de la propiedad consagrado constitucionalmente.

Llegado el caso de contar los propietarios con un pacto para lograr ciertos cambios, el mayor inconveniente a la hora de modificar el reglamento proviene de todo lo que se solicita, y no de la falta de acuerdos o predisposición del resto de los propietarios. Así como de forma correcta nuestro ordenamiento deja librado a la autonomía de la voluntad la facultad de establecer mayorías agravadas para determinados aspectos del reglamento, no veo acertado que si los propietarios optan por las mayorías mínimas establecidas por la ley se vean igualmente perjudicados. El régimen de mejoras debería poder regirse con la mayoría de 2/3 exigida, y llegado el caso de querer estipular una más compleja será voluntad de los propietarios. La obligación de la unanimidad para ciertos casos se torna excesiva.

De acuerdo a los fundamentos de su instrumentación, el fin de la propiedad horizontal era facilitar un modo de dominio instalado de hecho en la sociedad. La disposición técnica registral 14/10 de la Provincia de Buenos Aires parece haber desoído estos motivos y en pos de buscar una mayor publicidad se logró una sobre reglamentación, convirtiendo la modificación del reglamento en algo casi inalcanzable. La exigencia de presentar certificado de inhibiciones es un avasallamiento de la reglamentación hacia el resto de los propietarios. No es justo que se le exija el certificado de anotaciones personales con respecto a la totalidad de los titulares de dominio de las unidades funcionales y/o complementarias que integren el régimen de Propiedad Horizontal, sin tener en cuenta si sus unidades son objeto de modificación. Si

hay unidades que no van a ser modificadas, no puede supeditarse el resto de las modificaciones de las unidades a la situación patrimonial de un propietario.

Si nos adentramos ya en el t3pico del requerimiento de ser titular dominial, no parece pertinente esta imposici3n cuando el acto de modificar un reglamento no implica disponer del bien, sino modificar ciertos aspectos del mismo. No puede considerarse la modificaci3n del reglamento como un acto de disposici3n, porque se acarrea la necesidad de que el titular deba llegar al momento de la partici3n de bienes y protocolizaci3n de la declaratoria de herederos para realizarlo, cuando este deber3a ser un tr3mite judicial parcialmente ajeno. Con las reglas actuales se est3 obligando a un propietario a realizar el juicio sucesorio si resulta que copropietario de propiedad horizontal tiene que realizar una modificaci3n del reglamento.

Todos estos reclamos cobran m3s relevancia aun cuando se observa que la v3a judicial es una senda que la jurisprudencia se ha tomado el trabajo de denegar. Continuamente los fallos judiciales han sentado una posici3n sobre la cuesti3n, haciendo lugar a la instancia del pleito 3nicamente cuando las clausulas a modificar son consideradas realmente abusivas.

Quiz3s una adecuaci3n de la postura de los magistrados a la realidad que enfrenta la P.H. sea el camino m3s r3pido, pero no hay que dejar de lado que cada juez es una persona distinta e interpreta la ley a su manera, pudiendo arribar a conclusiones distintas. Para evitar que se pueda circular por una ancha avenida donde los fallos puedan estar m3s cerca de una vereda o de la otra, es necesario un procedimiento m3s certero que consiste en modificar la legislaci3n vigente. Ser3a un gran paso adecuar todas las modificaciones del reglamento bajo la mayor3a m3nima de los 2/3, adem3s de buscar m3todos alternativos de publicidad, esencialmente en la Provincia de Buenos Aires, para evitar que la difusi3n de cierta informaci3n se convierta en un escollo para el uso y goce de un derecho.

5) Bibliografía.

- Ley 20741, 2014, República de Chile.
- 1804, Código Civil de Francia,
- ley 10751, 1946, República Oriental del Uruguay
- Ley 14560, 1976, República Oriental del Uruguay
- Real decreto 24/07/1889, Reino de España, 1889.
- ley 8/2013, Reino de España
- Corna, Pablo M., 2012, “Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012”, en Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012, [en línea] <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf>
- Gabás, Ernesto A., 1994, “Derecho práctico de Propiedad Horizontal, t. 2,” Bs. As., República Argentina, Hammurabi.
- Highton, Elena I., 2000, “Propiedad horizontal y pre horizontalidad”, Buenos Aires, República Argentina, Editorial Hammurabi.
- ley 13512, “PROPIEDAD HORIZONTAL”, B.O. 18/10/1948, República Argentina, 1948.
- Ley 340, CODIGO CIVIL, República Argentina, 1869.
- Decreto Reglamentario N° 18.734/1949, “REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTACION DE LA LEY 13.512”, Capital Federal, República Argentina, 1949.
- Decreto Provincial N° 2.489, Ciudad de la Plata, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, 1963.
- Disposición Técnico Registral N° 14/10, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, Buenos Aires, República Argentina, 2010.
- Disposición Técnico Registral N° 4/11, Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, República Argentina, 2011.
- Kiper Claudio M., 2013, “El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal”, en Pensar en derecho, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho (UBA), <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/2/el-proyecto-de-codigo-civil-y-comercial-de-2012-y-el-derecho-real-de-propiedad-horizontal.pdf>

- Edmundo Gatti, Edición 2006, “Teoría General de Derecho Reales”, Buenos Aires, República Argentina, Editorial LAJOUANE.
- Lilian N. Gurfinkel de Wendy, 2015, Derechos Reales, 2da edición, República Argentina.
- ley 26994, CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, Boletín Oficial N° 32.985, República Argentina, 08 de octubre de 2014.
- Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Marisa Herrera, 2015, “CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION COMENTADO”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, Infojus,
- Gabriel Clusella, “CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION COMENTADO”, Tomo 7.-
- Mario Bendersky, 1964, Introducción al Estudio de la Propiedad Horizontal, República Argentina, <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/26/introduccion-al-estudio-de-la-propiedad-horizontal.pdf>
- Passarelli, María Rosa c. Cons. de Prop. Av. San Juan 3417/19, 06/11/2009, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, La Ley Online.
- Consorcio de Coprop. Calle La Pampa 1839/42 c. Olavarría, Eduardo Jorge, 22/07/2008, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, Cita online: AR/JUR/6808/2008.
- Montiel Suárez, Roberto c Adorno Ibarra, Ramona E, 7/9/1988, CCIV Morón, Sala II, LL, 1990-B-357
- 24/05/1994, Cámara Nacional Civil, Sala C, ED, 160-616.