

Propiedad horizontal. Código Civil y Comercial de la Nación*

Adriana N. Abella

* Trabajo elaborado por la autora para su exposición en el LXIX Seminario Teórico Práctico “Laureano A. Moreira”, desarrollado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los días 4 y 5 de junio de 2015.

Academia Nacional del Notariado

La ley N° 26.994 deroga la ley N° 13.512. El CCyC, en el Libro IV, Título 1: “Disposiciones generales”, Capítulo 1, “Principios comunes”, enumera a la propiedad horizontal como derecho real (art. 1887 inc. e). Es un derecho real sobre cosa propia (art. 1888) que recae específicamente sobre un inmueble edificado. En el Título V se regula la propiedad horizontal en diez capítulos que tratan: Capítulo 1: Disposiciones generales; capítulo 2: facultades y obligaciones de los propietarios; capítulo 3: modificaciones en cosas y partes comunes; capítulo 4: reglamento de propiedad horizontal; capítulo 5: asambleas; capítulo 6: consejo de propietarios; capítulo 7: administrador; capítulo 8: subconsorcios; capítulo 9: infracciones; capítulo 10: prehorizontalidad.

El art. 2037 CCyC dice: “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 que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

El art. 2038 CCyC dice: “...a los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. *El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional*”. El propietario (o propietarios) del inmueble que resuelva(n) afectarlo a propiedad horizontal debe(n) encargar a un agrimensor la confección del plano de división. La sola existencia del plano y su aprobación no produce cambio en la situación jurídica del inmueble, ya que para ello será necesario que se otorgue la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal.

OBJETO

El art. 2039 CCyC dice: “Unidad funcional. *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”.

El régimen de la propiedad horizontal combina un derecho exclusivo sobre ciertos sectores, y un derecho común sobre otros, que es su accesorio y que existe, precisamente, para posibilitar el completo ejercicio de aquel.

El Código nuevo amplía el concepto de unidad funcional a los locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El reglamento de propiedad horizontal es el contrato otorgado por escritura pública por el o los titulares del dominio del inmueble, que manifiestan su voluntad de afectar el inmueble a la propiedad horizontal.

La inscripción de la escritura de afectación al régimen en el Registro de la Propiedad Inmueble es necesaria para la oponibilidad a terceros interesados.

Las normas del reglamento de propiedad horizontal regulan las facultades y restringen el ejercicio del derecho de los consorcistas, la utilización de las partes comunes del edificio y las prohibiciones o limitaciones al uso de las partes privativas; instauran los límites al derecho que los propietarios se han impuesto convencionalmente para regir sus relaciones dentro del edificio en cuestión, y desempeña un rol fundamental en la propiedad horizontal, ya que permite un régimen sólido con características propias del sistema.

CLÁUSULAS DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los requirentes acuerdan someter al régimen de la PROPIEDAD HORIZONTAL el inmueble: *-determinación del terreno-* Según plano... *Característica y demás datos*. El reglamento regirá en el edificio para todos los propietarios presentes y futuros y los ocupantes por cualquier título, de las unidades que lo integran, conforme las siguientes cláusulas, y las normas del Título V del Código Civil y Comercial de la Nación.

PRIMERA. DIVISIÓN HORIZONTAL. Queda dividido por el sistema de PROPIEDAD HORIZONTAL y afectado al régimen legal el inmueble ubicado en la calle..., y de conformidad con el plano... que se agrega, consta de... unidades funcionales, independientes, con entrada común por calle... número..., cuyo detalle es el siguiente: *-determinación de las unidades funcionales y complementarias, de corresponder-*: UNIDAD NÚMERO...

El art. 2039, en su segundo párrafo, dice: "...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".

Academia Nacional del Notariado

Respecto a las cosas y partes propias, dispone el art. 2043: "...Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada".

SEGUNDA. CONSORCIO: El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituyen la persona jurídica "CONSORCIO DE PROPIETARIOS XXXX", que tiene su domicilio legal en la calle... número..., de la Ciudad de..., o donde posteriormente lo fije la asamblea de propietarios.

TERCERA. ENUMERACIÓN DE LAS COSAS Y PARTES COMUNES: las partes comunes son las que indica el plano a que se ha hecho referencia y las que establece el artículo 2041 del CCyC.

CUARTA. COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO DEL CONSORCIO.

QUINTA. DETERMINACIÓN DE LA PARTE PROPORCIONAL INDIVISA DE CADA UNIDAD:

1. Porcentuales: sin perjuicio del coeficiente aprobado por la Dirección de Catastro, que se ha consignado precedentemente, para cada una de las unidades *-la determinación del porcentual de dominio-:...*
2. Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes...

SEXTA. USO Y GOCE GENERAL DE LAS COSAS Y PARTES COMUNES y PROPIAS.

El CCyC dice en el art. 2040 que: "Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. *Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.* Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios".

"Son cosas y partes necesariamente comunes: a) el terreno; b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el

exterior; c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares; d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; e) los locales e instalaciones de los servicios centrales; f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional; g) los locales para alojamiento del encargado; h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas; i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes; j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común; l) los locales destinados a sanitarios o vestuarios del personal que trabaja para el consorcio. Esta enumeración tiene carácter enunciativo” (art. 2041).

“Son cosas y partes *comunes no indispensables*: a) la piscina; b) el solarium; c) el gimnasio; d) el lavadero; e) el salón de usos múltiples. Esta enumeración tiene carácter enunciativo” (art. 2042).

2. Uso y goce de los bienes del consorcio.

SÉPTIMA. DESTINO. 1. Destino de las unidades funcionales. 2. Destino de las partes comunes.

OCTAVA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: El propietario está obligado a: a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay; b) conservar en buen estado su unidad funcional; c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa; d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay; e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación; f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional (art. 2046).

Expensas comunes. Liquidación y pago de expensas comunes (arts. 2048, 2049 y 2050).

“Cada propietario debe *atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional*.

Asimismo debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguri-

Academia Nacional del Notariado

dad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros”.

“Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”.

NOVENA. PROHIBICIONES (art. 2047): Les está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal; b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia; c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble; d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

DÉCIMA. ASAMBLEAS.

1. Facultades de la asamblea de propietarios (art. 2058).

2. Determinación de la forma de convocar a asamblea. El Código en el art. 2059 dice: *“Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema. La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea”.*

El art. 2060 dispone que: *“Las decisiones de la asamblea se adoptan por la mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.*

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los QUINCE (15) días de notificados, excepto que estos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta (30) días contados desde la fecha de la asamblea”.

3. Periodicidad.

4. Forma de notificación.

5. Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de la unidad funcional para representar a otros en asambleas.

6. Actas.

El art. 2062 regula sobre las actas y dice: "Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un libro de actas de asamblea y un libro de registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia.

Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y DOS (2) propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas".

7. Mayorías. Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones (arts. 2060, 2051, 2052, 2053, 2055 y 2057).

Mejora u obra nueva que requiere mayoría

"Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraría al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa" (art. 2051).

Mejora u obra nueva que requiere unanimidad

"Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, *gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.*

También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario" (art. 2052).

Mejora u obra nueva en interés particular. Unanimidad

“Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos” (art. 2053).

Grave deterioro o destrucción del edificio

“En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.

Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial” (art. 2055).

Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal (arts. 2057, 2052 y 2053)

“El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios”.

Conformidad expresa del titular

“Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares”.

Forma de computar las mayorías

Asamblea judicial (art. 2063): “Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento (10%) del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio”.

DÉCIMAPRIMERA. PROHIBICIONES PARA LA DISPOSICIÓN O LOCACIÓN DE UNIDADES COMPLEMENTARIAS A TERCEROS NO PROPIETARIOS (art. 2056 inc. q)

“Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. *La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de este*” (art. 2045).

DÉCIMASEGUNDA. 1. ADMINISTRADOR. El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica (art. 2065).

“El administrador designado en el reglamento de propiedad y administración cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, *sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa*”.

2. FACULTADES Y OBLIGACIONES (ART. 2067). “El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial, debe: a) convocar a la asamblea, redactar el orden del día y labrar el acta respectiva; b) ejecutar las decisiones de la asamblea; c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales; d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios; e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad y administración; f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo del consejo de propietarios; g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria; h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir; i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local, también debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones; j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas; k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio; l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de

Academia Nacional del Notariado

reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes; m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal”.

DÉCIMATERCERA. PLAZO DEL EJERCICIO FINANCIERO DEL CONSORCIO

DÉCIMACUARTA. CONSEJO DE PROPIETARIOS: FACULTADES DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS (art. 2064) Según el art. 2064: “La asamblea debe designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo; b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios; d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los TREINTA (30) días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones”.