

# Unidades complementarias en el Código Civil y Comercial de la Nación

*Marcela H. Tranchini*

*SUMARIO: 1. Consideraciones generales. 2. Características de las unidades complementarias. 3. Consecuencias de la caracterización de las unidades. 4. Interpretación de las facultades del dueño respecto de las unidades complementarias. 5. Las cocheras como unidades complementarias (apuntes de teoría y práctica). 6. Reflexión final.*

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

La unidad complementaria no estaba prevista en la ley N° 13.512 sino en reglamentaciones catastrales y registrales locales.

Es el caso de las cocheras, bauleras, depósitos e incluso lavaderos y tenderos. La unidad complementaria es un conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí, pero que carecen de la independencia de las unidades funcionales pues, precisamente, están destina-

das a servir las o complementarlas<sup>1</sup>. En algunas demarcaciones se las designa con letras y en otras con números romanos.

Con el argumento de que la prohibición sólo surgía de las legislaciones locales y que a éstas les estaba vedado prohibir facultades del consorcista que debían estar consagradas en la normativa de fondo, en las transferencias de dominio o en la constitución de derechos reales se admitió la disposición de las unidades complementarias a terceros no propietarios de unidades funcionales y, a la inversa, que el propietario se desprendiera de la unidad funcional y mantuviera el dominio sobre su complementaria<sup>2</sup>. Por nuestra parte sostuvimos que: “No se nos escapa que esta restricción administrativa de orden local, por su propia índole, encontraría un lugar adecuado en una futura reforma de la ley de fondo, pero no menos cierto es que ellas son asumidas por los particulares al otorgar el reglamento que, de tal manera, se autolimitan. Es el titular de dominio (o los condóminos) del terreno quien al decidir la afectación al régimen puede escoger si los sectores destinados a cocheras o a bauleras, serán configurados como unidades funcionales o complementarias, o aún si se ubicarán en sectores comunes, en la medida que se cumpla con los recaudos exigidos por las normas locales”<sup>3</sup>.

---

1 A título de ejemplo, la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos, en sus “Normas para la ejecución de mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro”, Capítulo VI, da la siguiente definición de unidad complementaria: “...6. 1. 2. Definiciones: (...) d- Unidad Complementaria: Es el conjunto de superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas comunicadas entre sí, que por su naturaleza intrínseca, no pueden constituir una Unidad Funcional, ya que su uso debe complementar a alguna de estas últimas existentes en el edificio, debiendo forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo. No pueden ser objeto de tal dominio por personas que no sean al mismo tiempo titulares dominiales de alguna Unidad Funcional. Por lo dicho anteriormente las Unidades Complementarias son las destinadas a Servicios accesorios de Unidades Funcionales...”

2 En contra, VILLARO, Felipe P. “Derecho Registral Inmobiliario”, en *Función Notarial*, tomo 2, Natalio P. Etchegaray coordinador, Astrea, 2010, pág. 239. Entendía sobre la base del régimen anterior, con argumento en el art. 1197 del Código Civil y art. 19 de la Constitución Nacional, que no se puede obligar al adquirente de una unidad funcional a que adquiera la complementaria asignada a ella, como tampoco exigir al transmitente de una unidad funcional a que la enajene a un tercero. No obstante la fuerza del argumento, aun antes de la sanción del Código Civil y Comercial sostuvimos que: “...la cuestión debe ser planteada desde otra óptica. En cuanto al enajenante, porque no puede desconocer el reglamento en el que se consignó la restricción de la unidad y que es parte integrante de su título. En cuanto al adquirente, por cierto que no está compelido a aceptar la unidad funcional junto con la complementaria y por tanto no le queda más que buscar otra alternativa en el mercado inmobiliario” (“Edificios con distintos destinos en materia de propiedad horizontal (con particular referencia a los espacios guardacoches)”, Lexis Nº 0003/015214, Suplemento Jurisprudencia Argentina, 24/11/2010).

3 TRANCHINI, Marcela H. En *Función Notarial*, Natalio P. Etchegaray coordinador, Astrea, 2010.

Si alguna duda cabía albergar antes de la sanción del código, parece que la cuestión ha quedado definitivamente clausurada con las categóricas disposiciones de los arts. 2039 y 2045.

El Código Civil y Comercial, siguiendo al proyecto de 1998<sup>4</sup>, luego de introducir el concepto de unidad funcional en el art. 2039, en el segundo párrafo aclara que: “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”.

Esa idea de que las unidades complementarias son aquellas que están al servicio de la unidad funcional, exhibe su principal consecuencia en el art. 2045, cuando aclara que: “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 éstas”.

Decía JORGE ALTERINI, con relación a igual disposición del proyecto de propiedad horizontal de 1992<sup>5</sup> que: “El objeto del derecho de propiedad horizontal, proyectado sobre la unidad funcional, abarca tanto las partes comunes como las unidades complementarias. Nadie podrá sostener seriamente ya que se puede negociar la unidad complementaria separadamente de la unidad funcional”.

Sin embargo, una norma incompatible con este esquema parece desprenderse del art. 2056, inc. k, que al referirse a las cláusulas que debe contener el reglamento, dispone sobre la: “...determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios”.

Este y otros temas (teóricos y prácticos) vinculados a las unidades complementarias trataremos en el presente, con la mira puesta en los cambios introducidos por la nueva codificación, tema al que nos referiremos en el presente estudio.

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES COMPLEMENTARIAS

El propietario de una unidad funcional puede ser titular de una o más unidades complementarias, tal como se desprende del art. 2039. A su vez cada

4 El CCyC, según se expresa en los “Fundamentos”: “...tomó una cantidad de normas del Proyecto de 1998”. A su vez este proyecto sigue los lineamientos del proyecto de ley de propiedad horizontal de 1992, que fue incluido en el proyecto de la Comisión Federal de 1993.

5 ALTERINI, Jorge H. “La propiedad horizontal”, *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Buenos Aires, abril-junio de 1993, N° 83, págs. 329 a 343.

unidad complementaria puede pertenecer en condominio a dos o más titulares de unidades funcionales, o incluso a todos ellos; en este caso no estamos frente a cosas y partes comunes<sup>6</sup>, sino frente a un condominio.

Sus características son:

### **a) En cuanto a su vínculo con la unidad funcional al momento de otorgar el reglamento**

Estas unidades, aunque en vínculo inescindible con la unidad funcional, no se asignan necesariamente a una unidad funcional específica, sino que depende de lo que se acuerde en el reglamento. Así puede ocurrir que en el reglamento las unidades complementarias lo sean de determinadas unidades funcionales (por ejemplo, la unidad complementaria "A" lo es de la unidad funcional "Uno"; la unidad complementaria "B", de la unidad funcional "Dos", etc.), o que esa vinculación ocurra con posterioridad al otorgamiento de aquel cuando se adquiere una unidad funcional y una complementaria, por ejemplo: Pedro compra la unidad funcional "Uno" y la unidad complementaria "A". En suma, en el origen (reglamento de propiedad horizontal) pueden o no estar vinculadas a una unidad funcional determinada, aunque todo ello, claro está, depende de las regulaciones locales. Obsérvese que la nota que las normas catastrales piden colocar en los planos de propiedad horizontal, es la siguiente: "Las Unidades Complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de un dominio exclusivo sino por titulares de alguna de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio". Es decir, se exige que pertenezcan a titulares de una unidad funcional, pero no a una determinada.

### **b) En lo que respecta al nexo jurídico con las unidades funcionales**

Conviene distinguir la relación de "inseparabilidad" que media entre las partes privativas y comunes, del vínculo de "accesoriedad" que hay entre la unidad funcional y la complementaria.

Del art. 2037, que define a la propiedad horizontal a través de su objeto, se desprende claramente el vínculo entre las partes privativas y las partes comunes. El derecho real de propiedad horizontal recae sobre una unidad funcional

---

6 Conf. PAPAÑO, Ricardo J.; Kiper, Claudio M.; Dillon, Gregorio A. y Causse, Jorge A. *Derechos Reales*, tomo III, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1990, pág. 21.

(parte privativa o exclusiva) consistente en pisos, departamentos, locales u otros espacios, y su proyección en las cosas y partes comunes (art. 2039). Las cuotas o partes ideales representan el derecho que se atribuye a cada propietario respecto de los sectores y partes comunes. El art. 2056, inc. f, alude a la "parte proporcional indivisa" en la propiedad horizontal<sup>7</sup>.

Ambos sectores conforman un objeto único en el que confluyen distintas facultades. La última parte del art. 2037 califica como interdependientes e inescindibles a las diversas partes del inmueble y a las facultades que sobre ellas tienen los propietarios.

La relación inescindible entre partes propias y comunes lleva a que en: "...la constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional" comprenda necesariamente a las cosas y partes comunes y no pueda realizarse separadamente de éstas (conf. art. 2045, segundo párrafo). Es lo que, en otros términos, disponía el tercer párrafo del art. 3º de la ley Nº 13.512.

La conformación de un objeto complejo pero único conduce a que sólo las partes privativas, por su aptitud para funcionar independientemente y pertenecer a propietarios distintos, tengan identidad registral y catastral propias. En cambio, las partes comunes -aunque descritas en el plano carecen de tales atributos- no tienen designación, como sí ocurre con las unidades funcionales o complementarias, y tampoco son objeto de matriculación en el registro de la propiedad.

De la vinculación entre la unidad complementaria y la funcional a la que sirve, no debe predicarse su inescindibilidad o inseparabilidad, sino el carácter accesorio de la primera con referencia a la unidad funcional a la que sirve.

La unidad complementaria es accesoria a la o las unidad/es funcional/es. Así están concebidas en las normas catastrales locales y en los planos de propiedad horizontal<sup>8</sup>, pues tienen por objeto asistir a las unidades funcionales añadiéndoles a éstas la posibilidad de mayores beneficios. Por ello los reglamentos contienen como restricción la nota que se indicó al comienzo, que debe reproducirse en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, lo que impide a sus titulares transmitir las a personas ajenas al edificio.

Las unidades complementarias son accesorias en el sentido expuesto por el art. 230, primer párrafo del CCyC ya que, no obstante su individualidad, se hallan relacionadas de tal manera con las unidades funcionales que no es po-

---

7 Para profundizar sobre este tema remitimos a nuestro comentario a los arts. 2039 a 2043, en los que se desarrollan las características del objeto exclusivo y del objeto común.

8 A título de ejemplo, en la Provincia de Entre Ríos, las "Normas para la ejecución de mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos", capítulo VI.

sible concebirlas sin la existencia de éstas. Por ello es que un edificio puede estar sólo integrado por unidades funcionales pero nunca exclusivamente por unidades complementarias. Del mismo modo que el objeto exclusivo puede estar integrado sólo por una unidad funcional o una unidad funcional y una complementaria, pero no exclusivamente por una unidad complementaria.

### **c) En cuanto al carácter parcial de la accesoriedad. Actos jurídicos de los que pueden ser objeto las unidades complementarias**

La accesoriedad predicada no es total, tal como sostuvimos en el régimen anterior (y ahora se desprende del art. 2056, inc. q): "...pues nada obsta a que el titular de la unidad complementaria -salvo que ello esté prohibido en el reglamento-, constituya derechos reales de disfrute o dé en arrendamiento o comodato la unidad complementaria a terceros ajenos al consorcio, sin hacer lo propio con su unidad funcional"<sup>9</sup>. En definitiva, se trata de la prevención que resulta del art. 230:

### **d) En punto a su identidad y determinación**

Ahora bien, la accesoriedad impuesta a la unidad complementaria no implica en manera alguna negar su individualidad<sup>10</sup>, su carácter independiente, entendiendo por tal la aptitud para funcionar autónomamente de acuerdo a su destino. Por ello es que, al igual que las unidades funcionales, deben estar determinadas en el reglamento (art. 2056, inc. b) y corresponde asignarles una proporción de dominio (art. 2056, inc. f). Asimismo sus titulares tienen a su cargo el pago de expensas comunes (art. 2056, inc. k).

### **e) En cuanto a la registración**

La registración de estas unidades tiene ciertas peculiaridades según la jurisdicción de que se trate. Así, el decreto N° 2080/80 (t.o. 1999) establece acertadamente que: "Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como accesorias de

9 TRANCHINI, Marcela H. Ob. cit. Conf. SING, Víctor. "La unidad complementaria en el acontecer registral", *Revista del Notariado*, N° 818, págs. 769 a 780. HIGHTON, Elena I. *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, Hammurabi, Buenos Aires, 2007, pág. 86.

10 HIGHTON, Elena I. y Wierzba, Sandra. En Areán, Beatriz. *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, tomo 5, Bueres, Alberto J. director, y Highton, Elena I. coordinadora, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1997, pág. 39. Refieren que la accesoriedad no implica negarle, a la cosa que reviste tal carácter, su individualidad.

una unidad funcional, con excepción del supuesto en el que se transmitan a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, o la adquiera simultáneamente. En tal caso, la unidad complementaria quedará asignada a la funcional de propiedad del adquirente” (art. 117). En suma, sin negarles identidad, por su carácter accesorio se las vincula técnicamente con determinada unidad funcional, practicando las notas respectivas. En cambio, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires no calificaba la enajenación de la unidad complementaria en forma separada de la unidad funcional, ni menos, a la inversa. De tal manera, existe un sinnúmero de transmisiones en las que la unidad complementaria termina siendo de propiedad de terceros ajenos al consorcio, sea porque se les enajenó directamente o porque quien era titular de la unidad funcional se desprendió de ésta, manteniendo la titularidad de la unidad complementaria sin ya pertenecer al consorcio. Si la situación podía justificarse en el marco del régimen anterior, ahora debe adoptarse el criterio de la mayoría de las jurisdicciones locales que tienen similar postura a la del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

### 3. CONSECUENCIAS DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES

Como resultado de las características señaladas, debe colegirse que:

a) El titular de la unidad funcional no puede transmitirla sin hacer lo propio con la unidad complementaria, a menos que al mismo tiempo transmita ésta última a otro titular de una unidad funcional del mismo edificio, o la destine a complementar otra principal que ya tiene o adquiere en el mismo acto<sup>11</sup>.

b) La unidad complementaria no puede transmitirse en forma independiente de la unidad funcional a la que accede, excepto para convertirse en complementaria de otra unidad funcional del edificio.

c) La unidad complementaria no puede hipotecarse en forma independiente de la unidad funcional ya que, en caso contrario, cabría la posibilidad de que en el juicio hipotecario sea adquirida por terceros ajenos al consorcio<sup>12</sup>.

---

11 En este sentido, el art. 4° de la disposición técnico registral N° 2/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires dice: “A los efectos del artículo 2045 del C.Civ, se admitirá que la enajenación de la unidad funcional no comprenda la o las unidades complementarias que le acceden cuando estas se transmitan en forma previa o simultánea a favor del titular o titulares de otra unidad funcional del mismo edificio. Igual criterio se seguirá en el supuesto de previa o simultánea vinculación de la o las unidades complementarias con una unidad funcional cuyo dominio pertenezca al disponente”.

12 Así se resolvió que no procede la toma de razón en el registro de la propiedad inmueble de las hipotecas constituidas sobre los espacios destinados a guarda de automóviles

#### 4. INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL DUEÑO RESPECTO DE LAS UNIDADES COMPLEMENTARIAS

Es de hacer notar que mientras el art. 2045 sigue a su fuente, en el proyecto de 1998, el inc. q. del art. 2056 es una novedad del nuevo código.

Ahora, si tratamos de componer el art. 2045 en cuanto dispone que 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 éstas", con el inc. q del art. 2056 que exige que en el reglamento se determinen: "...las eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios", rápidamente se advierte una contradicción ya que la letra de este último parece admitir que mientras no se prohíba en el reglamento, el titular de la unidad complementaria puede "disponer" de ella a favor de un tercero no propietario de otra unidad funcional en el inmueble.

Ahora, hemos dicho que las unidades complementarias por su propia caracterización no pueden enajenarse en forma independiente de la unidad a la que acceden, a menos que se lo haga a favor de un propietario de otra unidad del inmueble. Tampoco pueden hipotecarse ni embargarse sin hacer lo propio con la unidad funcional. Sí, en cambio, admitimos derechos reales de disfrute o personales como la locación o el comodato.

El fundamento de esta diferenciación en cuanto a facultades prohibidas y permitidas radica en que las unidades complementarias nacieron como una respuesta a la necesidad de que algunas unidades sirvan a otras unidades del mismo inmueble, lo que conduce a que ellas no puedan ser de titularidad de terceros ajenos al consorcio. Esa necesidad que parte de la propia naturaleza de las unidades complementarias es atendida en el art. 2045. En cambio, en el inc. q del art. 2056 el legislador tuvo en miras satisfacer otra necesidad: la problemática específica que se da en el seno de los consorcios, respecto de la posibilidad de que terceros no propietarios usen y gocen de las unidades

---

ubicados en el sótano del edificio y sobre un baño que está en la planta baja del edificio sometido al régimen de la ley N° 13.512, por cuanto se trata de partes complementarias o accesorias de la cosa principal no susceptibles de ser hipotecadas (arts. 2º, 3º -apartado 3-, 4º, y 14 de la ley; y arg. art. 3110 CC). Además, como el consorcio ha establecido que esas unidades sólo pueden ser objeto de dominio exclusivo por los titulares de las unidades funcionales, si se advirtiera la constitución del citado gravamen podría ocurrir que resulte violada la citada norma, ya que en caso de ejecución cabría su adquisición por terceros ajenos al consorcio al venderse en subasta pública (CNCiv, Sala D, autos "Wuille-Bille, Horacio A.", La Ley, 10/7/1973, fallo N° 69.154, T. 151; *Revista del Notariado*, N° 730, julio-agosto de 1973, pág. 1587. Por el mismo fundamento tampoco podría embargarse separadamente de la unidad funcional a la que acceden.



complementarias y que han llegado a los tribunales<sup>13</sup>. La polémica se suscita entre el propietario que quiere arrendarlas y el consorcio que quiere resguardar la privacidad y seguridad del inmueble. Y entonces resolvió que si no está prohibido en el reglamento, esas facultades pueden ejercerse.

Es cierto que es criticable el uso de la palabra “disposición”, pues la facultad de disposición jurídica alude precisamente a la transmisión o constitución de derechos reales, que son los actos referidos en el art. 2045 a fin de prohibirlos respecto de la unidad funcional en forma separada de la complementaria.

De manera que cabe interpretar que las facultades a las que se refiere el inciso mencionado son las correspondientes a los derechos reales de disfrute, pero en manera alguna alcanza a la transmisión del dominio horizontal, consideración que se ve reforzada por el añadido de la locación, que es precisamente el que guarda paralelismo con ellos (particularmente con el usufructo) en el marco de los derechos personales. Admitir lo contrario, esto es, que si el reglamento lo permite pueden transmitirse a extraños al consorcio, significaría tanto como decir que las complementarias pueden funcionar por sí mismas, por lo cual dejarían de ser tales para equipararse justamente a las funcionales<sup>14</sup>.

---

13 “Recondo Guillermo Horacio c/ Consorcio de Propietarios Avenida Santa María de Tigre 6385 s/ cumplimiento de reglamento”, SCBA, 2/7/2010, confirma la sentencia de cámara que aceptó como razonable la limitación impuesta por el reglamento de copropiedad a la libre locación de las amarras de propiedad del actor: “...pues la urbanización de marras se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal y, por ende, al reglamento de copropiedad y administración del consorcio, a lo cual se aduna la naturaleza complementaria de las unidades a las que pertenecen las discutidas amarras, particularidades éstas que fueron debidamente recogidas por el tribunal para aceptar como razonable la limitación a la libre locación de tales amarras”.

14 Es coincidente la opinión de ALTERINI, Jorge H.; y Alterini, Ezequiel I. *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, tomo X, Nelson A. Cossari director, Ed. Thomson Reuters, en comentario al art. 2045: “Asimismo, se predica la misma inseparabilidad respecto de las unidades complementarias (v. gr., cochera o baulera) que pudieran ser anejas a la unidad principal. Es decir, que si la cochera o baulera están ligadas a otra unidad como complementaria de la misma no podrían realizarse los actos enunciados separadas de ésta.

Respecto de las unidades complementarias, esto no es del todo exacto, dado que el art. 2056, inciso q), reza que el reglamento de propiedad horizontal puede contener la determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios. En consecuencia, no habría óbice para que se constituyan derechos personales, e incluso reales, sobre la unidad funcional en favor de terceros consorcistas en forma separada de la unidad funcional. Incluso, de no haber prohibición y si la unidad complementaria tuviera características tales que permitan su separabilidad material es concebible la constitución de derechos reales de disfrute o personales respecto a terceros e incluso de anticresis”.

### 5. LAS COCHERAS COMO UNIDADES COMPLEMENTARIAS (APUNTES DE TEORÍA Y PRÁCTICA)

Utilizaremos indistintamente las expresiones cochera/s, espacio/s guarda-coches y garaje, entendiendo por tales el sitio o lugar destinado a guardar uno o más automóviles en un inmueble sometido al régimen horizontal. En las normas catastrales la palabra más frecuente para aludir al destino de una unidad funcional o complementaria es “cochera/s”.

Dejando de lado el supuesto en que todo el edificio sometido al régimen horizontal esté dispuesto para cocheras establecidos como unidades funcionales, nos ocuparemos de aquellos que tienen un destino mixto (viviendas/oficinas/locales comerciales y cocheras).

El primer aspecto que debe considerarse es el relativo a su configuración desde el punto de vista del objeto del derecho real de propiedad horizontal. Así, los espacios guarda-coches pueden estar configurados como: partes privativas, sean unidades complementarias o unidades funcionales; o como partes comunes, de uso común de todos los consorcistas, o de uso exclusivo de algunos de ellos.

Dado el límite de nuestro trabajo nos ocuparemos de las cocheras conformadas como unidades complementarias.

Pueden darse dos supuestos:

#### **Primer caso**

Unidades complementarias independientes entre sí y susceptibles de pertenecer a distintos consorcistas. Cada una generalmente tiene espacio para un automóvil (las normas municipales fijan sus medidas mínimas). Pueden pertenecer a distintos titulares siempre que lo sean también de unidades funcionales del edificio. Todas las unidades funcionales pueden tener como accesoria una complementaria o sólo algunas, si el número no es equivalente.

Este supuesto no presenta problemas desde el punto de vista del objeto pues cada espacio con el mencionado destino tiene entidad catastral y registral y se refleja en el reglamento como se indica a continuación:

“CLAÚSULA...: DESTINO DE LAS UNIDADES: Las unidades complementarias ‘A’ a ‘O’ a cocheras; las unidades funcionales dos a cuarenta y tres, a vivienda familiar; y la unidad uno, a local de negocio”.

#### **Segundo caso**

Unidad complementaria de grandes dimensiones que pertenece en condominio a todos o algunos de los consorcistas. Se trata de una unidad de gran

tamaño que tiene espacio para albergar un buen número de vehículos. Si bien puede pertenecer al titular de una unidad funcional, usualmente corresponden en condominio a todos o a algunos de los propietarios de unidades funcionales, de acuerdo a un número de espacios guardacoches.

En tales casos se adquieren partes indivisas. Si, por ejemplo, se adquiere una treinta y seis avas parte indivisa de una unidad con destino a cochera, debe entenderse que en ese ámbito hay espacio para treinta y seis automóviles.

Generalmente las cláusulas del reglamento lo consignan como de indivisión forzosa. Consideramos que el art. 2004 CCyC referido a la indivisión forzosa perdurable sobre accesorios indispensables, es plenamente aplicable al supuesto en estudio, pues se dan todos los requisitos impuestos en ella: a) dos inmuebles pertenecientes a propietarios distintos, en el caso los propietarios de las unidades funcionales; b) condominio sobre cosas accesorias: la unidad complementaria en condominio es accesoria a las unidades principales; c) afectación como accesorios indispensables al uso común: la unidad complementaria está destinada a las necesidades de las unidades funcionales, en interés de las cuales ella ha sido dejada indivisa (arg. art. 2714 CC). Las normas relativas al uso de este gran espacio suelen estipularse en un reglamento interno. Pero fuera de esas normas la organización básica de estas cocheras, debe establecerse en el reglamento.

A su vez consideramos tres variantes:

*a. Caso de unidad sin asignación de lugares predeterminados para los vehículos*

Este supuesto requiere de un reglamento interno que ordene el desplazamiento de los vehículos, pues su ubicación irá variando de acuerdo al orden de ingreso y, por lo regular, será necesario un dependiente de los condóminos para colocar y moverlos.

“CLÁUSULA...: UNIDAD GUARDACOCHES: La Unidad Complementaria... con destino cochera ubicada en el primer subsuelo podrá pertenecer a dos o más titulares de unidades funcionales del edificio y constituirá un condominio de indivisión forzosa de conformidad al artículo 2004 del Código Civil y Comercial de la Nación. Cada consorcista tendrá una porción indivisa no inferior a una treinta y seis avas parte. En ella podrán guardarse hasta treinta y seis automóviles de tamaño grande. Para el cómputo del voto de esta unidad en la asamblea sus condóminos deberán unificar representación; si no lo hicieren se calculará su participación en la proporción que le corresponde a la unidad complementaria con relación al valor del conjunto del edificio. Las expensas comunes y demás gastos que correspondan a esta unidad se cobrarán separadamente a cada condómino. La mora de alguno de ellos no

dará lugar a la aplicación de multas o intereses punitivos a los restantes, pero éstos responderán solidariamente por los gastos y expensas impagas y su actualización. Los condóminos otorgarán un reglamento interno por mayoría de condóminos en todo lo relativo al uso y goce de esta unidad”.

### *b. Caso de unidad con asignación de lugares establecidos para los vehículos*

Se trata de una partición de uso y goce que se determina en un croquis o sobre el mismo plano de propiedad horizontal que se agrega a la escritura, de manera que no tiene entidad catastral ni registral; su reflejo registral es el de una unidad en condominio.

“CLÁUSULA... UNIDAD GUARDACOCHEAS: La Unidad Complementaria... con destino cochera ubicada en el primer subsuelo podrá pertenecer a dos o más titulares de unidades funcionales del edificio y constituirá un condominio de indivisión forzosa de conformidad al artículo 2004 del Código Civil y Comercial de la Nación. Cada consorcista tendrá una porción indivisa no inferior a una treinta y seis avas partes. Para cada parte indivisa se fija una parte material de uso y goce exclusivo de conformidad al artículo 1987 del Código mencionado, las que se individualizan en el croquis que se agrega y del que resultan las cocheras identificadas con los números 1 al 36, correspondiendo la guarda de un automóvil tamaño mediano por cada una de ellas. Se prohíbe ceder o transferir este derecho salvo a otros titulares u ocupantes de unidades del edificio. Para el cómputo del voto de esta unidad en la asamblea sus condóminos deberán unificar representación; si no lo hicieren se calculará su participación en la proporción que le corresponde a la unidad complementaria con relación al valor del conjunto del edificio. Las expensas comunes y demás gastos que correspondan a esta unidad se cobrarán separadamente a cada condómino. La mora de alguno de ellos no dará lugar a la aplicación de multas o intereses punitivos a los restantes, pero éstos responderán solidariamente por los gastos y expensas impagas y su actualización. Los condóminos otorgarán un reglamento interno por mayoría de condóminos en todo lo relativo al uso y goce de esta unidad. ESTA CLÁUSULA DEBERÁ CONSTAR OBLIGATORIAMENTE en las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales en las que, además, se adquiera una parte indivisa de esta unidad complementaria con la asignación de la cochera que le corresponde.”

*c. Caso de unidad con asignación de lugares establecidos para los vehículos a determinadas unidades funcionales*

“CLÁUSULA... UNIDAD GUARDACOCHE: La Unidad Complementaria... con destino cochera ubicada en el primer subsuelo podrá pertenecer a dos o más titulares de unidades funcionales del edificio y constituirá un condominio de indivisión forzosa de conformidad al artículo 2004 del Código Civil y Comercial de la Nación. Cada consorcista tendrá una porción indivisa no inferior a una treinta y seis avas partes. Dicho espacio es adjudicado en USO EXCLUSIVO, de conformidad al croquis que se agrega y forma parte integrante de este Reglamento, a las siguientes Unidades Funcionales: Unidad Funcional 3, Cochera 1; Unidad Funcional 6, Cochera 2; Unidad Funcional 7, Cochera 3; Unidad Funcional 10, Cochera 4 (...) (*sigue la enumeración*) y Unidad Funcional 2, Cochera 36, correspondiendo la guarda de un automóvil tamaño mediano por cada una de ellas. Para el cómputo del voto de esta unidad en la asamblea sus condóminos deberán unificar representación; si no lo hicieren se calculará su participación en la proporción que le corresponde a la unidad complementaria con relación al valor del conjunto del edificio (*este último párrafo supone que el valor del voto en las asambleas corresponde al valor proporcional de cada unidad con relación al conjunto del edificio*). Las expensas comunes y demás gastos que correspondan a esta unidad se cobrarán separadamente a cada condómino. La mora de alguno de ellos no dará lugar a la aplicación de multas o intereses punitivos a los restantes, pero éstos responderán solidariamente por los gastos y expensas impagas y su actualización. Los condóminos otorgarán un reglamento interno por mayoría de condóminos en todo lo relativo al uso y goce de esta unidad. ESTA CLÁUSULA DEBERÁ TRANSCRIBIRSE OBLIGATORIAMENTE en las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales comprendidas en el presente.”

## 6. REFLEXIÓN FINAL

Es evidente que los operadores jurídicos debemos sopesar las consecuencias que se desprenden de la inclusión de las unidades complementarias en el Código Civil y Comercial. La más importante, sin dudas, es que no puede sostenerse la posibilidad de transmitir la unidad complementaria a terceros ajenos al consorcio.

## Doctrina

Debe asesorarse a quien va a someter a propiedad horizontal, entre otras cuestiones y sobre todo cuando de cocheras se trata, respecto del diverso tratamiento que resulta de configurarlas como unidades funcionales o como unidades complementarias, lo que dependerá de las características y de la ubicación del inmueble.

También, en el caso de complementarias, sobre todo las destinadas a cocheras, informar sobre la necesidad de prohibir en el reglamento de propiedad horizontal la constitución de derechos reales o personales de disfrute, si es que desean resguardar la privacidad y seguridad del inmueble

Si del título de propiedad del transmitente o del certificado registral resulta que una unidad complementaria está vinculada a la unidad principal que se desea enajenar, el notario debe asesorar sobre la necesidad de que la operación involucre a ambas, salvo que el transmitente lo sea de otra unidad del edificio.

La mayoría de los registros reflejan la vinculación de las unidades funcionales con las complementarias y ese es ciertamente, a partir de la sanción del nuevo código, el camino correcto.