

PROPIEDAD HORIZONTAL

Derogación

La ley 26.994 deroga la ley 13.512/48 (Ley de Propiedad Horizontal).

Norma

Libro IV, Título V, arts. 2037 a 2069, los cuales se encuentran divididos en 9 capítulos.

Novedades

Concepto

Da un concepto sobre la propiedad horizontal inexistente en la legislación anterior: “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*” (art. 2037 CCyC; el destacado nos pertenece).

Constitución

Se determina, igual que en el régimen anterior, que para la división jurídica del inmueble, el titular de dominio -engloba a la persona física o las personas jurídicas, admitiendo que sea un solo titular- o los condóminos deben redactar por *escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario* (art. 2038 CCyC).

Unidad funcional (art. 2039 CCyC)

Incorpora el concepto de unidad funcional (UF), inexistente en la ley anterior, ampliando el concepto al decir que UF “*consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino*”. En esta última expresión (espacios) se estarían reconociendo las UF no construidas. Se prosigue con el requerimiento que las UF tengan “*independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común*”.

Cosas y partes comunes

Las cosas comunes se clasifican en:

- a) “Necesariamente comunes” (art. 2041 CCyC). Cabe destacar el inc. f): “las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional”, dando una respuesta a un problema común en los edificios, mediante la elección de la solución jurisprudencial más utilizada;
- b) “en cosas o partes comunes no indispensables” (art. 2042 CCyC). Dentro de estas últimas incorpora: a) piscina; b) solárium; c) gimnasio; d) lavaderos; y e) salón de usos múltiples.

Ambas enumeraciones (arts. 2041 y 2042 CCyC) no son taxativas sino meramente enunciativas, pudiendo ser necesariamente comunes o no indispensables otros espacios allí no enumerados.

Consortio

El art. 2044 CCyC es realmente novedoso, ya que termina con una discusión doctrinaria y jurisprudencial de larga data. La nueva norma dice: “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”. En consecuencia, el consorcio tendrá capacidad para adquirir derechos reales y contraer obligaciones. Este concepto se reitera al enumerar las personas jurídicas en el art. 148, inc. h) CCyC.

Desafectación

En la segunda parte del art. 2044, al determinar cómo se extingue la persona jurídica, da -por primera vez en la legislación de fondo- la forma en que se debe realizar la desafectación del régimen de Propiedad Horizontal: “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, inscrita en el registro inmobiliario”.

Reglamento de Propiedad Horizontal

La nueva regulación le da ese nombre; desaparece la expresión “Reglamento de Copropiedad y Administración” a la que estábamos tan acostumbrados. El art. 2056 CCyC establece el contenido que deberá tener el mismo, en una enumeración de 22 incisos mucho más reglamentarista que la legislación anterior. La mayoría de esos contenidos ya son incluidos en los actuales reglamentos, dado que existen normas reglamentarias de la ley 13.512 o disposiciones locales de los Registros de la Propiedad que así lo exigen.

- *Modificación del reglamento:* por resolución de los propietarios, con una *mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios*.

Consejo de administración

El art. 2064 CCyC otorga a la asamblea de copropietarios la posibilidad de la designación de un consejo de administración, el que estará integrado por propietarios. Luego enumera sus atribuciones y aclara en forma expresa que el consejo de propietarios no sustituye al administrador ni puede cumplir sus obligaciones, excepto en caso de vacancia o ausencia del administrador. En el art. 2056 CCyC, dentro de las previsiones del Reglamento de Propiedad Horizontal, menciona en el inc. u) las “facultades especiales del consejo de propietarios”. Con lo cual, se deduce que, a pesar de que aparentemente el que lo crea es la asamblea, el mismo puede crearse en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Administrador (arts. 2065 a 2067 CCyC)

- *Representación Legal:* el administrador es el representante legal del consorcio. Le da carácter de mandatario. Puede ser un propietario, un tercero, persona humana o jurídica (art. 2065 CCyC).

- El primero es designado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Los *administradores sucesivos* son designados y removidos (aun sin expresión de causa) *por la asamblea*. Ello no significa modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal (art. 2066 CCyC).

- El primer administrador cesa en la primera asamblea. La primer asamblea debe realizarse dentro de los 90 días de cumplidos dos años de otorgado el reglamento o se encuentren “ocupadas” el 50% de la unidades; lo que ocurra primero (art. 2066 CCyC).

- En consecuencia, a los efectos de otorgamiento de escrituras, el representante legal del consorcio es el *administrador*. Prueba su calidad de tal:

1.- Primer administrador: Reglamento de Propiedad Horizontal.

2.- Administradores sucesivos: acta de asamblea en la que se lo designa (terminando así con una discusión de antigua data).

Subconsorcios

La nueva legislación prevé la posibilidad de la creación de ellos cuando la estructura o naturaleza del inmueble lo haga conveniente. Cada uno de ellos tendrá independencia funcional o administrativa.

El art. 2068 CCyC dice: “En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general. Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva. Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran”.

PREHORIZONTALIDAD

Derogación

Deroga la Ley de Prehorizontalidad (19.724).

Norma

Arts. 2070 a 2072 CCyC.

Novedades

Ámbito de aplicación

En este capítulo se incluyen los contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la Propiedad Horizontal.

Seguro obligatorio (art. 2071 CCyC)

- Para poder celebrar estos contratos, el titular de dominio del inmueble debe constituir un *seguro* a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación, cuya cobertura debe cubrir el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo, o la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.
- El incumplimiento de esta obligación por parte del titular del inmueble, *lo priva* de ejercer todo derecho contra el adquirente a menos que haya cumplido íntegramente con sus obligaciones. Es decir, si no contrató el seguro ni cumplió aún con sus obligaciones, no puede requerir al adquirente el pago de las cuotas comprometidas.
- Quedan exceptuados de esta obligación los contratos en los que la constitución de la Propiedad Horizontal resulta de la liquidación o la partición de comunidades o personas jurídicas, inmuebles del dominio del estado y construcciones con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras calificadas por el organismo de control, si los contratos se celebran por el financiador o fiduciario a quien los propietarios le otorgan poder irrevocable a ese fin.