

XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial.-

DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TEMA IV: “Cuestiones interpretativas sobre la libre disposición de las unidades complementarias en el Derecho Real de Propiedad Horizontal”.-

COORDINADOR: Escribano Marcelo de Hoz.

AUTORAS: Giselle Amor Aiello y Yamila Ailén Di Trolío.

giselle@escribaniadehoz.com.ar; yamila@escribaniarua.com.ar

TELEFONOS: 011 4383-4767 / 011 4322-9984

INDICE SUMARIO.

Introducción

1. Aspectos Registrales que no resultan coincidentes entre C.A.B.A. y la Provincia de Buenos Aires:
2. Concepto de unidad funcional
3. Concepto de unidad complementaria
4. Principio de Accesoriedad y vinculación registral entre unidades funcionales y unidades complementarias pertenecientes al edificio afectado a Propiedad Horizontal
5. Disposición de unidad complementaria y su vinculación con la unidad funcional:
6. Efectos de la transferencia de una unidad complementaria a favor de un tercero no propietario:
7. Restricciones impuestas en el Reglamento de Propiedad Horizontal:

Conclusiones.

PONENCIA.

Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial.- Derecho real de Propiedad Horizontal.

Título: “Cuestiones interpretativas sobre la libre disposición de las unidades complementarias en el Derecho Real de Propiedad Horizontal”.-

Tema IV.-

Autoras: Escribanas Giselle Amor Aiello y Yamila Ailén Di Trolio.

1. Nuestra nueva codificación, reafirma el principio del carácter principal y accesorio de las cosas privativas y comunes respectivamente, y la inseparabilidad entre ambas.-

2. El artículo 2039 CCCN en su última parte, deja de manifiesto la relación de Accesoriedad que vincula a las unidades complementarias con la unidad funcional a la que sirven

3. El inciso “q” del Artículo 2056 otorga la facultad redactar cláusulas restrictivas en el Reglamento de Propiedad Horizontal con relación a la disposición de las unidades complementarias. Literalmente menciona: “q) *determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios*”

4. Consideramos que la unidad complementaria no puede transmitirse ni gravarse en forma independiente a la funcional a la que accede.-

En caso de disponer de la misma, debe ser enajenada exclusivamente a favor de propietarios de otra unidad funcional del edificio y registrar su nueva vinculación. Creemos que resulta inconveniente y contrario al espíritu de lo normado por el legislador, interpretar que pueden enajenarse libremente a favor de tercero no propietarios.

“Cuestiones interpretativas sobre la libre disposición de las unidades complementarias en el Derecho Real de Propiedad Horizontal”.-

INTRODUCCION.

El motivo troncal del presente trabajo radica en abordar si existe y es correcta la posibilidad de disponer de las unidades complementarias previa o simultáneamente con las unidades funcionales a las que fueran originariamente vinculadas y si dicha disposición sólo puede ser realizada a propietarios de otras unidades funcionales del mismo edificio o, si por el contrario, se permite la libre disposición de las unidades complementarias a terceros no propietarios.

Nuestra nueva codificación, reafirma el principio del carácter principal y accesorio de las cosas privativas y comunes respectivamente, y la inseparabilidad entre ambas.-

El artículo 2039 CCCN en su última parte, deja de manifiesto la relación de Accesoriedad que vincula a las unidades complementarias con la unidad funcional a la que sirven:

“ARTICULO 2039.- 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”.

En concordancia con lo anteriormente señalado, en el Capítulo 2 del Título V de Propiedad Horizontal, destinado a reglar al s Facultades y obligaciones de los propietarios, el artículo 2045 indica claramente la imposibilidad de enajenar separadamente a la unidad funcional de la unidad complementaria.-

“ARTICULO 2045.- Facultades. 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 éstas”.

Sin embargo, en el Capito 4, el inciso “q” del Artículo 2056 que detalla las particularidades que deben contener los Reglamentos de Propiedad Horizontal, deja abierta la posibilidad de interpretar que las unidades complementarias podrían disponerse libremente a favor de terceros si el reglamento así lo indicase.- Literalmente menciona:

“q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios”;

Por su parte, la reglamentación local de la Ciudad de Buenos Aires que reguló las Normas para la presentación de los planos de mensura con división por el Régimen de Propiedad Horizontal (ORDENANZA M-24411), ha definido a la unidad complementaria de la siguiente forma:

“d) Unidad complementaria: Es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas directamente comunicadas y unidas entre sí, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, debiendo forzosamente unirse a alguna o algunas de ellas para formar una superficie de dominio exclusivo”.

El régimen de transmisibilidad de las unidades complementarias fue tratado por diferentes normativas locales tales como el Decreto 466/1999 en la Ciudad capitalina, otorgándole el carácter de accesorio a la unidad funcional a la que sirve, permitiendo que, en caso de venta a favor de otro propietario de una unidad funcional del mismo edificio, la Unidad complementaria resulte vinculada a favor de la nueva unidad funcional que servirá, confirmando el principio de que la unidad complementaria sigue la suerte de la principal, y estableciendo una serie de cambios de vinculación para adecuar la inscripción registral de la transmisión de la complementaria.- Incluso prescribió la necesidad de que los Reglamentos de copropiedad y administración, léase hoy Reglamentos de Propiedad Horizontal, presenten cláusulas limitativas del ejercicio de libre disposición de las unidades complementarias señalando que “si se pretende prohibir que un tercero sea exclusivamente inquilino de una unidad complementaria sin serlo también de una unidad funcional del mismo titular, deberá establecérselo expresamente en el reglamento”.- ... (Marcelo Urbaneja: “Propiedad Horizontal” Pag. 91).-

Siguiendo esta postura, resultaría de aplicación lo manifestado por el Dr. Felipe Villaro en su trabajo “Elementos de Derecho Registral Inmobiliario” cuando menciona que: “ ... una unidad complementaria no tiene autonomía, por lo que siempre debe acceder a una unidad funcional integrando una unidad de dominio exclusivo. La unidad complementaria no puede transmitirse ni gravarse en forma independiente de la funcional a la que accede, no obstante lo cual es admisible que se transmita a un titular de una unidad funcional del mismo edificio lo que implica un cambio de asignación. Ello, claro está, siempre que el reglamento no lo prohíba expresamente”. ...

Por su parte, el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral ha concluido:

“Las prohibiciones sobre disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios, en los términos del artículo 2056, inciso “q”, del C.C.y C, deben tener reflejo registral”.

Aspectos Registrales que no resultan coincidentes entre C.A.B.A. y la Provincia de Buenos Aires:

Desde la vigencia de la nueva legislación del Derecho Real de Propiedad Horizontal a la fecha, en Capital Federal el Registro de la propiedad Inmueble ha dictado dos Disposiciones técnico registrales con relación a este derecho (DRT2/2015 Y la DTR 2/2016) Esta última mencionada, modifica en parte la DTR 2015; es así que, con relación al tema que nos avoca, en su Art. 4, la DTR 2/1016 se dispone:

“A los efectos del artículo 2045 del CCyC, 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”.

Anteriormente, la DTR 2/2015, también en su artículo 4º indicaba:

“Se deberá prestar especial atención a lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2045 del CCyC, según el cual, la constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre una unidad funcional comprende a las cosas y partes comunes y a la o las unidades complementarias que abarca, no pudiendo realizarse separadamente de éstas”

Ambas Disposiciones Técnico Registrales son coincidentes en la interpretación restrictiva de registrar la disposición de la o las unidades complementarias que resulten vinculadas a una determinada Unidad Funcional a favor de otra unidad Funcional del mismo edificio. No dejan abierta la posibilidad interpretativa de que resulten enajenadas a terceros no propietarios ajenos al edificio.

Por su parte, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, en su Orden de servicio 45 /2015, se expidió a contrario sensu, señalando lo siguiente:

“... La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las partes y cosas de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla (art. 2039 CCC) .. En ese sentido, el artículo 2045 CCC prevé 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". Atento la dificultad que presenta el cumplimiento de las normas citadas precedentemente, por cuanto a que las unidades funcionales y complementarias constan en folios reales individuales, se deben interpretar estos artículos en concordancia con el resto de la normativa en cuestión. En oportunidad de registrar la afectación/modificación a Propiedad Horizontal se deberán rogar y publicitar las vinculaciones entre las unidades funcionales y complementarias correspondientes, para así poder dar cumplimiento a la normativa de fondo. En el supuesto aludido, sólo se podrán calificar tales circunstancias y observar en su caso el documento ingresado, en tanto y en cuanto la unidad funcional esté vinculada a una determinada unidad complementaria por el Reglamento de Propiedad Horizontal o modificación posterior. Si en cambio no surgiere así de las constancias registrales,

y si el Reglamento lo habilita, las unidades funcionales y complementarias podrán transmitirse y gravarse sin limitación alguna.”

Puede advertirse que el último párrafo de la Orden de servicio contradice lo preceptuado en el Artículo 2045 CCCN.-

La disímil interpretación de los Registros de la Propiedad de Capital y Provincia de Buenos Aires sobre la libre disposición de las unidades complementarias con relación a las unidades funcionales a las que están “vinculadas” nos lleva a investigar los siguientes preceptos.

Concepto de unidad funcional

Es el conjunto de ambientes y dependencias comunicados y unidos entre sí que, necesario para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino del edificio que fija el reglamento. El derecho de propiedad horizontal se consagra en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino.- Como condición deben poseer independencia funcional, y comunicación con la vía pública ya sea 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 aquél.

El nuevo código amplía el concepto de unidad funcional a los locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino. La adquisición de una unidad funcional implica, ab initio, la íntegra aceptación de las cláusulas que resultan del reglamento, de los derechos y obligaciones que surgen del mismo.

Concepto de unidad complementaria

Sectores cuyo destino sea el de servir a las unidades funcionales (2039 CCC) las mismas estarán identificadas en el Plano de Afectación al Derecho de Propiedad Horizontal, Las unidades complementarias son vinculadas “convencionalmente” a ciertas unidades funcionales del edificio.

Son espacios que tienen por objeto servir a las unidades funcionales adicionándoles a éstas la posibilidad de un mejor aprovechamiento y confort, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, ya que en su uso deben complementar a alguna de estas últimas existentes en el edificio y por lo tanto, deben unirse a alguna de ellas para formar una unidad de dominio exclusivo, no pudiendo ser titulares de dominio, personas ajenas al edificio. En atención a ello la unidad complementaria es integrativa de la unidad funcional y por ende goza de los mismos derechos que ésta.

Estas unidades complementarias, para tener tal carácter, deben ser concebidas en los planos de tal modo que la subdivisión horizontal las contenga con esa designación. No siguen estrictamente al dominio exclusivo de un determinado sector privativo, sino que depende de lo que se acuerde convencionalmente: pueden pertenecer a todos o a algunos propietarios, e incluso el titular de una unidad puede adquirir una o más unidades complementarias de cualquier destino.

Usualmente son designadas con letras o números Romanos para ser diferenciadas de las unidades funcionales que se designan usualmente con números arábigos.

Principio de Accesoriedad y vinculación registral entre unidades funcionales y unidades complementarias pertenecientes al edificio afectado a Propiedad Horizontal:

Las unidades complementarias son vinculadas “convencionalmente” a ciertas unidades funcionales del edificio.

Normalmente surgen identificadas como tales, en los planos de mensura para la afectación al derecho real de propiedad horizontal.-

Los Planos cumplen con las disposiciones y normativas locales que reglamentan las cuestiones edilicias en cada lugar.

Esta normativa, de facultad no delegada por nuestras provincias, puede resultar diferente en cada demarcación.-

Normalmente con la inscripción de las primeras ventas, se establece la vinculación registral de las unidades funcionales con las unidades complementarias del edificio en cuestión.-

Disposición de unidad complementaria y su vinculación con la unidad funcional:

Nuestra nueva codificación ha establecido, en su artículo 2045, el precepto de que cada propietario puede, en ejercicio de sus derechos, disponer libremente de sus unidades funcionales y complementarias, imponiendo en su último párrafo, una restricción al derecho de disposición de la unidad complementaria cuyo otorgamiento no podrá realizarse separadamente de la funcional.-

Consideramos que la unidad complementaria no puede transmitirse ni gravarse en forma independiente a la funcional a la que accede.-

En caso de disponer de la misma, debe ser enajenada exclusivamente a favor de propietarios de otra unidad funcional del edificio y registrar su nueva vinculación. Creemos que resulta inconveniente y contrario al espíritu de lo normado por el legislador, interpretar que pueden enajenarse libremente a favor de tercero no propietarios.

Efectos de la transferencia de una unidad complementaria a favor de un tercero no propietario:

Es factible cuestionarse qué efectos tendría un acto que vulnere la prohibición de enajenar una unidad complementaria a quien no sea previa o simultáneamente titular de una unidad funcional.

Coincidimos con lo expresado por el escribano Marcelo Urbaneja, quien consideró en su trabajo denominado ““Propiedad Horizontal” El Derecho. Abril 2016 (Pag. 96), que “esa transmisión vedada sería inválida pero con nulidad relativa (artículo 388) y podría confirmarse por el adquirente a través de la adquisición de una unidad funcional (artículo 393)”.-

Restricciones impuestas en le Reglamento de Propiedad Horizontal:

Conforme a lo prescripto por el artículo 2056 inciso q); existe la posibilidad de establecer limitaciones y restricciones reglamentarias al ejercicio de los derechos de disposición de las unidades complementarias.-

En tal sentido, nuestra codificación dejó abierta la posibilidad interpretativa, de insertar cláusulas estatutarias en los reglamentos de propiedad horizontal, que restrinjan el derecho de libre disposición de los propietarios y limite la posibilidad

de establecer contratos de uso y/o disfrute, de locación o comodato de las unidades complementarias a favor de terceros no propietarios, ajenos al consorcio/edificio.-

Nuestra postura resulta restrictiva en cuanto a que el mencionado inciso “q”, otorgue también la facultad de libre enajenación de la unidad complementaria a favor de terceros no propietarios.-

Interpretamos que la utilización semántica de la palabra “disposición” en la redacción del inciso en estudio, obedece a la utilización de un sinónimo del término: “uso”. De esta forma, interpretamos que se trata de una restricción al derecho de “uso” que cada propietario posee con relación a su unidad complementaria. Entendiendo la posibilidad de reglamentar el uso de las unidades complementarias y la posibilidad de vedar la constitución de contratos de uso tales como contratos de locación y/o comodatos a favor de terceros ajenos al edificio.-

En tal sentido, la limitación estatutaria sugerida no contradiría lo prescripto por el artículo 2045 ya analizado.-

Insistimos en enfatizar que las unidades complementarias no son objeto de derecho real independiente sino son “superficies de dominio exclusivo”, accesorias de las unidades funcionales del edificio, y conforme a lo que establece el plano y el reglamento, sólo pueden ser objeto de dominio de algunos de los copropietarios del edificio.

El principio de accesoriedad que vincula las unidades complementarias y la unidad funcional de un edificio, no permitiría su libre disposición a terceros no propietarios de una unidad funcional del mismo.-

CONCLUSIONES

- 1) El concepto del artículo 2039 es claro al determinar que las unidades complementarias están destinadas a servir a las unidades funcionales, deben estar registralmente vinculadas a una unidad funcional.-
- 2) Podrán vincularse a la unidad funcional una o más unidades complementarias siendo el titular de dominio un propietario del mismo edificio.
- 3) Deben respetarse las limitaciones y restricciones que el Reglamento de Propietarios establezca y hacer constar dichas situaciones en las escrituras traslativas de dominio.- Asimismo, la registración y vinculación de las unidades complementarias deberá reflejar lo que surja: a) del Plano de Mensura para la Afectación al Derecho de Propiedad Horizontal de acuerdo a la normativa local, b) del Reglamento de Propiedad Horizontal y c) de las primeras ventas que reflejen la vinculación existente entre Unidades Funcionales y Complementarias que las acceden.-
- 4) Consideramos que la unidad complementaria sigue la suerte de la principal, posee carácter accesorio, debiendo tomar en consideración lo preceptuado por el artículo 2045 del CCCN último párrafo.-

Bibliografía:

- COSSARI G. A Nelson “Código Civil y Comercial comentado Tratado Exegético”. Páginas 810 a 811. Tomo IX LA LEY.-
- CLUSELLAS, Eduardo Gabriel Coordinador. “Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado”.
- D’ALESSIO, CASABE, BENSEÑOR, ACQUARONE “Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados” Editorial La Ley

- HIGHTON, Elena I. "Propiedad Horizontal y prehorizontalidad", Hammurabi.
- KIPER, Claudio. "Derechos Reales" Rubinzal Culzoni Editores
- VILLARO, Felipe Pedro. "Elementos de derecho registral inmobiliario", La Plata 1980.
- URBANEJA, Marcelo. "Propiedad Horizontal" El Derecho. Abril 2016.