

**XXXII JORNADA  
NOTARIAL  
ARGENTINA**

**Tema: IV**

**NOVEDADES EN EL TRATAMIENTO DE LOS  
DERECHOS REALES EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL  
Y COMERCIAL: DERECHO DE SUPERFICIE,  
CONJUNTOS INMOBILIARIOS, PROPIEDAD  
HORIZONTAL, HIPOTECA ABIERTA Y  
CEMENTERIOS PRIVADOS.-**

**TITULO**

***“EL CAMINO HACIA LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL”***

***Coordinador Nacional: Esc. Marcelo De Hoz***

***Autora: Ana Lía DIAZ PRANDI***

***(TELF. 4374-5042/ [diazprandi@gmail.com](mailto:diazprandi@gmail.com))***

***Tema IV***

***Título: “EL CAMINO HACIA LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL”***

***Autor: Ana Lía DIAZ PRANDI***

## **PONENCIA**

- El Plano de Propiedad Horizontal debidamente aprobado, constituye el primer paso del estado de Propiedad Horizontal, antes que el otorgamiento del Reglamento respectivo.-**
- Dicho Plano no es un mero acto administrativo, genera desde su aprobación derechos y obligaciones.-**
- El derecho de propiedad horizontal nace con el otorgamiento e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal.-**
- El carácter de persona jurídica del Consorcio, debe estar limitado al funcionamiento del régimen de Propiedad Horizontal.-**
- El Código Civil y Comercial regula ciertos aspectos de esta nueva persona jurídica en su art. 2044, pero lo incorpora en el art. 148 como persona jurídica privada, sin delimitar su capacidad al fin de su creación.-**

## **EL CAMINO HACIA LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **LA PROPIEDAD HORIZONTAL UN DERECHO REAL Y UNA PERSONA JURIDICA A LA VEZ**

#### **ANTECEDENTES NACIONALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **BREVE INTRODUCCION:**

Vélez Sarfiel no aprobó la existencia de la Propiedad horizontal, en ese sentido plasmó su pensamiento en la nota al derogado art. 2617 del Código Civil ("El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad"), refiriéndose a los innumerables cuestiones que se suscitarían entre vecinos, considerándola una figura innecesaria en un país con "tamaño extensión territorial".-

El crecimiento poblacional y la concentración de un mayor número de personas en las grandes ciudades dio paso a un cambio en la forma de vivir y por ende al tipo de viviendas.- Las nuevas costumbres habitacionales, receptaron el uso de esta figura, que acompañó el desarrollo constructivo.-

El proceso legislativo hasta la sanción de la ley 13512, partió del proyecto ejecutivo del año 1947, y se sancionó en forma definitiva, con algunas modificaciones introducidas por el Ejecutivo, el 26 de agosto de 1948, siendo promulgada el 13 de octubre y publicada en el Boletín Oficial el 18 de octubre de 1948.- Posteriormente se dictó el decreto reglamentario 18734 (6/8/1949), que fue complementado por el decreto 31696 del 15/12/1949. En el año 1963 se dictó el decreto ley 9032 de "Normas para la adjudicación o venta de inmuebles en propiedad horizontal, siendo derogado por el art. 37 de la ley 19724, denominada "de Prehorizontalidad".- El decreto 18734 fue modificado por el Decreto 23049/56.-

Los proyectos de reforma de la Ley 13512 fueron: 1) El Anteproyecto de 1954, el de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de 1993, que reconoce expresamente la personalidad jurídica del consorcio (art.3115), entre otros; El proyecto de Unificación del Régimen Civil y Comercial de 1998, que también reconoció la personería del Consorcio y el reconocimiento y aplicación de las reglas del mandato al administrador y el Proyecto del año 2012, que sigue la doctrina del proyecto de 1998.-

Finalmente el Código Civil y Comercial de la Nación, derogó la ley 13512, receptando la Propiedad Horizontal en los artículos 2037 a 2069.-

##### **NATURALEZA JURIDICA:**

Distintas teorías han tratado de explicar este tipo especial de propiedad.

Entre las más aceptadas están, las que han interpretado que se trata de un dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa; las que consideran a la

Propiedad Horizontal como un condominio de indivisión forzosa con partición de uso y goce y las que ven en la propiedad horizontal un Derecho Real Autónomo.- Basta analizar las distintas facetas de la propiedad horizontal para aceptar esta última teoría como la más apropiada.- En primer lugar porque precisamente esas diferentes facetas requirieron de una ley propia que pudiera regularlas.- Además la existencia del Consorcio como ente distinto de cada uno de los titulares de dominio exclusivo de cada Unidad Funcional, la coexistencia de partes privativas y otras comunes y en condominio, las limitaciones al dominio que son más extensas, el modo de extinción, etc, explican su carácter de Derecho Real autónomo.-

La Ley 13512, introduce a la Propiedad Horizontal como un Derecho Real, aunque no lo definió como tal.

El art. 2037 del C.C. y C. lo define como "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....."

La especificidad de esta figura, requiere un encuadre legal que le ofrezca "soluciones propias y específicas" (Código Civil y Comercial de La Nación Comentado - Ricardo Luis Lorenzetti).- El Código Civil vigente admite esa autonomía legislativa y la recepta como un derecho real autónomo.-

#### **LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO ESTADO:**

El estado de Propiedad Horizontal nace con el Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente inscripto. Es decir "la constitución del sistema de Propiedad Horizontal, la afectación de un edificio al régimen establecido por la Ley, depende del otorgamiento e inscripción del Reglamento de Copropiedad y administración" (Laquis y Siperman citados por Lilian N. Gurfinkel de Wendy en su libro "La Propiedad Horizontal).- Esta sería la visión jurídica del estado de Propiedad Horizontal, por cuanto, previamente debemos contar con la división fáctica en partes comunes y privativas, lo que surgirá del Plano de Propiedad Horizontal. En ese sentido el art. 4 del Decreto 18734, se refería a la existencia del Plano firmado por profesional habilitante.-

El Plano para someter al inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, es previo e indispensable al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.- Dicho reglamento describe las Unidades, los aspectos constructivos, pisos, cantidad de unidades funcionales, complementarias, destinos, partes comunes, servidumbres, etc.

Podemos distinguir un aspecto fáctico, que el Plano revela, al describir lo edificado y un aspecto jurídico, que está dado en el Reglamento de Propiedad Horizontal al describir los aspectos constructivos conforme el Plano indica.- En ese sentido el art. 2038 refiere a que el Reglamento de Propiedad Horizontal, se redacta a los fines de la división jurídica del edificio.-

Cuando el Plano esta aprobado, supone que lo construido o deslindado (loteos) se ajusta a la normativa y disposiciones administrativas vigentes, que los autorizan.-

De allí la importancia del Plano y sus consecuencias jurídicas.-

Pareciera que la preexistencia del Plano no fuera generador de ningún estado con consecuencias jurídicas.- Sin embargo la afectación a Propiedad Horizontal es precisamente anunciada por dicho Plano ante los organismos respectivos, como Catastro y Registro de la Propiedad, ("anoticiar el Plano" en Pcia. de Bs. As.).- A tal punto de que si se encontrara registrada la existencia de un Plano de Propiedad Horizontal y se desiste de la afectación, hay que dejarlo sin efecto.-

Tanto habrá Propiedad Horizontal en edificios divididos en pisos, o en departamentos en un solo piso, también cuando la división incluya locales comerciales, o la división de una fracción en lotes, cualquiera de estas circunstancias están reflejadas en el plano "PH", que es previo e indispensable al otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Esto nos hace pensar que la existencia del Plano da lugar a exigir el otorgamiento del Reglamento respectivo, por parte de aquellos compradores que han suscripto boletos de compraventa con el objeto de adquirir una unidad funcional. Es decir, aún cuando no exista el Reglamento, la existencia del Plano define el objeto de esas compraventas, no pudiendo ser otro que una Unidad Funcional.-

En sintonía con lo expresado, la justicia se ha pronunciado de la siguiente forma:

"El juez no puede expedirse sobre los actos posesorios ejercidos sobre una unidad virtual que no está señalada debidamente y que supuestamente pertenecería en condominio y en partes iguales a las codemandadas ausentes, en tanto no existe plano de mensura y subdivisión del bien en propiedad horizontal con el consiguiente deslinde de las distintas unidades y partes comunes" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D-Fecha: 22/10/2007-"Flotta, Mario Jorge c. Ruibal, Jorge y otros" (La ley on line).-

"La naturaleza misma de la cosa negociada no varía por más que se la subdivide en propiedad horizontal sobre todo en cuanto se repare que para que ésta en realidad exista no solamente es necesario el plano inscripto, sino, fundamentalmente, que se respeten las demás características que hacen a la esencia de esa propiedad" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F- Fecha 9/3/1981-Partes: López Ferreira, Artemio c Las Casuarinas, S.R.L.- Cita online AR/JUR/1821/1981).-

Mi postura es que el Plano debidamente aprobado por la autoridad de contralor, importa un acto administrativo que supone no sólo que queda habilitada la vía para otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal, sino que constituye el instrumento que revela la existencia de lo construido y la voluntad del titular de dominio de someterlo a Propiedad Horizontal, con lo cual genera derechos y acciones desde ese mismo momento.- Al punto que si esa voluntad cambiara hay que dejar sin efecto el Plano registrado, mediante los trámites administrativos que

correspondieran.- Por tanto constituye el primer paso del estado de propiedad horizontal, antes que el otorgamiento del Reglamento respectivo.

#### **NACIMIENTO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

-El estado de Propiedad Horizontal nace con el Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente inscripto.-

-Y cuando nace el DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

Con el Reglamento de Propiedad Horizontal?

Con la primera adjudicación o la primera venta?

Si el Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente inscripto, hace nacer el estado de Propiedad Horizontal, podríamos entender que no se requiere ningún otro acto para que nazca el Derecho Real de Propiedad Horizontal.- Especialmente si tenemos en cuenta que si hay un Reglamento inscripto, es porque ya están dado los elementos fácticos, y jurídicos constitutivos del derecho real.-

La doctrina fija como punto de partida del derecho real, la transmisión de dominio posterior al sometimiento del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal.- Y así se adquiere el derecho real de propiedad horizontal.-

Se ha distinguido entre estado de Propiedad Horizontal, siendo el que nace cuando la redacción e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración lo realiza un sólo propietario y régimen de Propiedad Horizontal, que es aquel que se da con la transferencia de dominio de una de las Unidades Funcionales a una persona diferente de la del propietario originario.- Este último caso también estaría dado cuando hay un condominio sobre el inmueble y ambos condóminos los someten a Propiedad Horizontal, otorgan el Reglamento y lo inscriben en el Registro de la Propiedad.-

Es decir, un único propietario sólo puede hacer nacer el estado de Propiedad Horizontal, dos propietarios el régimen de Propiedad Horizontal, pero asimismo si cada uno de ellos se adjudica las unidades resultantes, o en el primer supuesto, el propietario originario vende una de las unidades funcionales, nace el Derecho Real de Propiedad Horizontal.-

Sin perjuicio de entender que la Propiedad Horizontal cobra sentido cuando cada Unidad Funcional pertenece a distintos propietarios, sea en forma individual o en condominio, ello no basta para diferir el nacimiento del Derecho Real Propiedad Horizontal, que ha nacido desde el mismo momento en que se han configurado los elementos propios de este tipo de derechos.- De lo contrario debemos suponer que un único propietario o varios propietarios, dueños de un edificio, sometido a Propiedad Horizontal con Reglamento inscripto, no serán titular de un derecho real hasta que no se adjudiquen las unidades o las vendan, por lo menos una sola.- Entonces que tratamiento legal tendría esa propiedad, hasta que se logre su venta?.-

Una consideración aparte, sin que pretenda abarcarse en este trabajo, es que al Reglamento de Copropiedad se le reconoce una naturaleza contractual y de adhesión.-

*“Este Reglamento constituye un contrato de adhesión, al decir de la doctrina y Jurisprudencia, cuya aceptación por parte de los propietarios que no lo han suscripto operará con la adquisición de la Unidad Funcional respectiva.-Los copropietarios deben ajustar sus derechos y obligaciones al Reglamento siendo para ellos una Ley que tendrá los alcances que la voluntad del otorgante quiso darle.- (Sup. Corte Bs. As., 6/6/2001, Consorcio de Cop .Edificio Olague VIII vs Nuin Mario s/infracción a la ley 13512/Ac 77945.S) BA B25744.Lexis Nro.14/77109-C.Civ. y Com. Mar del Plata, Sala 1, 1/4/2003, Tamanes Amelia v. Fiorentini, Héctor s/escrituración BA B 1352750.Lexis Nro. 14/87498)”.-*

### **CONSORCIO DE PROPIETARIOS:**

El Código Civil de Vélez, distinguía entre personas de " existencia ideal " y de "existencia visible" (art.31).- El art. 32 establecía "todos los entes susceptibles de adquirir derechos o contraer obligaciones, que no son personas de existencia visible, son personas de existencia ideal, o personas jurídicas".-

Parte de la doctrina entendió que personas de existencia ideal y personas jurídicas, eran conceptos sinónimos. Para otros, estos conceptos guardaban una relación del género, representadas por las personas de existencia ideal, con la especie, refiriéndose a las personas jurídicas.-

Spota concluyo que la forma disyuntiva adoptada en el texto, excluye toda posibilidad de admitir derechos sin sujeto en nuestro ordenamiento.-

Para Vélez, la diferencia entre personas jurídicas y personas de existencia ideal, estaba dada, porque la existencia de éstas últimas no depende de un acto de reconocimiento expreso por parte del estado.-

Las personas Jurídicas eran las entidades ideales reconocidas como sujetos de derecho ya por su conexión con la existencia misma de la Nación (persona jurídica de carácter público), ya por un acto administrativo expreso que les confiere personalidad en cada caso (persona jurídica de carácter privado), de acuerdo al art. 45 del Código Civil de Vélez.-

Las personas jurídicas tienen dos 2 caracteres: 1) Concurren al Bien común de la sociedad y 2) su reglamentación esta dada por el Estado.- Es un acto administrativo (ley o decreto) expreso el que las reconoce como sujetos de derecho.- Tienen, a su vez, el control del estado.-

Quedarían comprendidas, las personas públicas: estado Nacional, estados Provinciales, Municipales, entidades autárquicas, etc. y las de carácter privado, asociaciones civiles y fundaciones.-

A las personas de existencia ideal también se les reconocía personalidad jurídica, por cuanto, son sujetos de derechos.- Encontramos entre ellas las sociedades

civiles, las comerciales, otras entidades que no requieren autorización estatal, simple asociaciones.-

La ley 13512 creó el Consorcio como un ente de derecho, al que le reconoció ser titular de créditos, ej. Las expensas que pueden serle reclamadas a los consorcistas, también les dio un representante legal, el administrador y la asamblea de propietarios.- Nació como persona de existencia ideal, por cuanto la ley 13512 no le dio la categoría de persona jurídica.-Sin perjuicio de ello, muchos autores le reconocieron ese carácter.-

El Código Civil y Comercial de la Nación, elimina la distinción entre personas de existencia ideal y personas jurídicas adoptando esta última expresión como comprensiva de todas las personas que no sean humanas.- Considera al Consorcio como persona jurídica privada (art. 148, inc. h), por tanto y por aplicación del art. 142, su existencia comienza desde su constitución, no requiere autorización legal para funcionar, excepto disposición legal en contrario, en cuyo caso no puede funcionar antes de obtenerla.- Les reconoce como atributos, el nombre, el domicilio y sede social, un patrimonio, plazo de duración y un objeto.-

Así el art. 2044 establece expresamente que "el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio", regula alguno de los citados atributos, fijan sus órganos, (la asamblea, el Consejo de Propietarios y el administrador) y señala como modo de extinción de su personalidad, la desafectación del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal.-

El Consorcio nace una vez inscripto el Reglamento de Propiedad y Administración.-Antes de esa inscripción las relaciones entre los consorcistas solo tendrán efectos entre ellos. Recién inscripto el Reglamento (estatuto consorcial) el consorcio ejercerá sus derechos y estos serán oponibles a terceros.-

Que capacidad se le reconoce a la persona jurídica Consorcio?.- Algunos autores entienden que es restringida y limitada por el fin de su creación.- La doctrina mayoría le reconoce una personalidad jurídica amplia y la jurisprudencia también.-

Este reconocimiento del carácter de persona jurídica, trae ventajas, como por ej. su actuación en juicio, o la adquisición de inmuebles.- Pero también no podemos soslayar que tal como fue receptado el carácter de persona jurídica, sin ninguna limitación, tiene las mismas responsabilidades frente a terceros que cualquier persona jurídica.- La situación más grave podría plantearse si los jueces, como se ha dado en alguna oportunidad, embargan las cosas comunes y no fondos del consorcio como el fondo de reserva.- Las expensas en cambio son necesarias para el mantenimiento del edificio y deberían quedar fuera de ser embargadas.-

La realidad es que el carácter de persona jurídica del Consorcio, debería ser especial para la Propiedad Horizontal, en atención al sistema complejo que representa.-



## **CONCLUSIONES**

La Propiedad Horizontal es un derecho real que nace como resultado de un proceso, cuya primera etapa (fáctica) está representada por la construcción de un tipo especial de inmueble.-

Jurídicamente su primer paso está representado por el Plano de Propiedad Horizontal, confeccionado a efectos de someter dicho inmueble al citado régimen.-

Con el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, y su posterior inscripción, nace el derecho real de Propiedad Horizontal y la persona jurídica Consorcio.-

Todas estas etapas, generan derechos y obligaciones, que pueden repercutir en la comercialización inmobiliaria.-

La Propiedad Horizontal es una figura compleja, derechos reales y personales conviven en este instituto que además solo es aplicable a un tipo especial de construcción.-

El Reglamento tiene naturaleza contractual y hace nacer la persona jurídica Consorcio, sin que sepamos bien cuáles son los límites a su capacidad.-

Los interrogantes encontrarán soluciones en la doctrina o en la jurisprudencia. El notario como profesional del Derecho tiene un gran desafío en la interpretación de esta nueva normativa.-

-0-0-0-0-0-0

## BIBLIOGRAFIA

- PROPIEDAD HORIZONTAL - Encuadre Legal, Consorcio Administrador, Consejo de Administración-Pablo M. CORNA-Paola K. AMESTOY.-
- PROPIEDAD HORIZONTAL-Claudio M.KIPER. ( Rubinzal - Culzoni).-
- PROPIEDAD HORIZONTAL - Miriam SMAYEVSKY-Marcela A.PENNA (LA LEY).-
- REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL-Alicia E. GOLDENBERG-Ethel HUMPHREYS (Lexis Nexis).-
- TRATADO DE DERECHO CIVIL DE LLAMBIAS-PARTE GENERAL-TOMO II-Vigésima segunda edición actualizada por Patricio Raffo Benegas.-
- PROPIEDAD HORIZONTAL. CONJUNTOS INMOBILIARIOS.TIEMPO COMPARTIDOS.CEMENTERIOS PRIVADOS.- aLilian N.Gurfinkel de Wendy-Ricardo Javier Saucedo.-