

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**LA FÓRMULA: "QUE CONOCE Y ACEPTA EL REGLAMENTO" (ESTRIBILLO PELIGROSO)**

OSVALDO S. SOLARI

1.-La resolución técnico-registral N° 14 dictada por el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble el 11 de enero de 1968 (Boletín Informativo N° 160, pág. 29) establece los detalles y especificaciones que deben contener las "minutas de inscripciones" de los reglamentos de copropiedad y administración y de las escrituras en las que se constituyan o trasmitan derechos reales sobre las unidades que compongan el edificio sujeto al régimen de la ley 13512.

En el artículo 3° de esta resolución se dispone que en el "rubro 17" de dichas minutas deben consignarse "expresamente" los siguientes conceptos:

"a) Constancia de la aceptación del reglamento de copropiedad y administración (art. 9° de la ley 13512)";

"Vigencia del seguro contra incendio (art. 11 de la ley 13512)"; y

"Confirmación, si existieren, de poderes especiales o mandatos recíprocos relacionados con las modificaciones del reglamento de copropiedad y administración".

Pues bien. Desde mi punto de vista se trata de exigencias equivocadas y carentes de sustento legal. Pero no es esto lo que más me preocupa y lo que determina la publicación de estas líneas; se trata de que el cumplimiento de esos recaudos, especialmente en cuanto a la aceptación del reglamento en los casos de venta de unidades, importa consignar en las escrituras una afirmación que normalmente es equívoca, y que luego -y esto agrava el problema- puede tener consecuencias ingratas sobre los derechos del adquirente. Porque, concretamente, cuando ese adquirente pretenda por vía judicial impugnar alguna de las disposiciones del reglamento, por estimarla arbitraria, abusiva o lesiva, por cualquier razón, de sus legítimos derechos de propietario, puede encontrarse con un rechazo de sus pretensiones en razón de que al escriturar su unidad declaró "conocer y aceptar" el reglamento.

2.- No se trata de hipótesis eventuales. Existen algunos pronunciamientos judiciales rechazando el pedido de modificación del reglamento cuando fue aceptado por el adquirente. Así la C. N. Civil,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Sala C de esta Capital Federal, en sentencia del 9 de octubre de 1969, resolvió que "no procede la modificación del reglamento por vía judicial, si el accionante manifestó en la escritura de compra que "conoce y acepta y se somete plenamente" a dicho reglamento, pretendiendo substraerse ahora a obligaciones que aceptó sin que se den circunstancias sobrevivientes, no alejándose ni probándose vicios de voluntad que justifiquen su actitud"(1)(1011). Esta sentencia, que lleva las firmas de los doctores Padilla, Foutel y Perrone, sigue, en este aspecto, el criterio que ya había fijado la Sala en casos similares(2)(1012)y coincide, por otra parte, con el de la Sala A(3)(1013). Quedan a la vista, entonces, las posibles ingratas consecuencias legales de tener que consignar en las escrituras la fórmula de que "acepta" el reglamento. Digo "consignar en las escrituras", porque no veo como -para cumplir el mencionado recaudo de la resolución 14/68- poner esta manifestación en las "minutas de inscripción" si la misma no resulta te aquellas(4)(1014).

3.- Pero llega el momento de las puntualizaciones legales para precisar:  
a) Si conforme a las normas vigentes, es o no obligatorio que el adquirente diga en forma expresa que acepta el reglamento; y b) caso negativo, si puede exigirlo el Registro de la Propiedad para el cumplimiento de sus finalidades específicas.

4.- A lo primero, mi respuesta es negativa. No conozco norma que imponga la obligación de consignar en las escrituras de transferencia de dominio de unidades, que el adquirente acepta el reglamento. Específicamente, será inútil buscarla en la ley 13512 o en su decreto reglamentario. El art. 9º de esa ley, mencionando erróneamente, a mi juicio, en el punto a), del rubro 17, impone la obligación de instrumentar el reglamento de copropiedad y administración y señala en sus cuatro incisos diversos requisitos que aquél debe mencionar, pero en ninguno de ellos se refiere a este tema. A su vez, y con igual resultado negativo, median las regulaciones de los arts. 3º, 9º y el 11 del decreto reglamentario de la ley 13512 que menciona las enunciaciones de las inscripciones. Este decreto reglamentario fue acompañado por "modelos de formularios" aprobados en el art. 29 del mismo decreto. En estos modelos no figura nada relativo al conocimiento y aceptación del reglamento(5)(1015). También es inútil buscar apoyo legal a la exigencia que comento, en las leyes 17417 y 17801.

5.- Pero antes de seguir, quiero señalar que tengo por sabido que al margen de la obligatoriedad legal o no, de que en las escrituras se exprese la aceptación del reglamento por parte del adquirente de la unidad, existe un convencimiento generalizado de que se trata de una mención necesaria. Es posible que la causa de esta creencia resida en los primeros formularios que se divulgaron sobre propiedad horizontal, los cuales contenían esa fórmula(6)(1016), que se difundió y generalizó

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sin mayores análisis según creo, respecto a sus conveniencias(7)(1017). También quiero puntualizar que no estoy en contra de la fórmula de la aceptación, sino de que se la emplee indiscriminadamente, sea que la misma responda a la verdad de los hechos o no. Es más, según mi información, lo normal y reiterado es que el comprador "no conoce" el reglamento, y si algo ha indagado sobre su contenido, la averiguación ha sido respecto al "destino" que puede o debe darse a su unidad y/o las restantes del edificio. Si esto es así, según yo lo creo, lo de que "conoce y acepta" es un estribillo que choca con la verdad, pero que, con todo, no provoca reacciones del comprador de la unidad, a quien el documento notarial se lo hace decir, tal vez y en parte porque se lo estima legalmente necesario, y en parte porque no se le da importancia. Cuando luego se llega a advertir su trascendencia legal, ya es tarde.

Finalmente, en este aspecto, debo agregar que hay que distinguir cuidadosamente la "obligación" de la "conveniencia", porque en algunos casos especiales puede resultar conveniente que el adquirente manifieste en forma expresa su aceptación del reglamento, sea en general, o de manera especial en cuanto a alguna de sus estipulaciones(8)(1018). Alguna opinión conozco, empero, sobre la conveniencia de que en las escrituras se haga la manifestación del conocimiento del reglamento, pero debo aclarar de que su autor propone esa solución como una manera aconsejable -según el criterio- para solucionar las dificultades que se puedan presentar en torno a que ciertas disposiciones del reglamento sean o no servidumbres(9)(1019).

6.- Dije más arriba que no hay prescripción legal que imponga al adquirente de unidades la obligación de aceptar el reglamento. Agrego aquí, que pienso que está bien que no la haya, como no existe en otras situaciones que pueden ser similares(10)(1020).

Porque la solución está dada por la regulación del Código Civil al ocuparse en su Libro Cuarto de las disposiciones comunes a la transmisión de los derechos reales y personales en general, entre las cuales se destaca el art. 3270 con su conocida fórmula "nemo plus...". El adquirente, como sucesor a título singular, reemplaza a su antecesor en todos los derechos que éste tenía sobre la cosa sin más limitaciones que las del art. 3266 que, precisamente, lo obliga a responder "con la cosa transmitida".

Sin extenderme en esta materia por creerlo innecesario, consigno mi coincidencia con los autores que estiman que el reglamento tiene fuerza obligatoria contra sucesores a título universal y a título singular aun cuando esto no esté dicho en forma expresa en la legislación sobre propiedad horizontal(11) (1021) (Continuación de nota)(1022)

Laquis y Siperman consideran que el nuevo adquirente se encuentra plenamente obligado por el reglamento, aun cuando haya formulado reservas al adquirir su unidad. Fundan su pensamiento en las reglas de los arts. 3270, 2603 y 1195 del Código Civil (La propiedad horizontal, Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1966, pág. 54).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

No estoy de acuerdo con una interpretación que por su amplitud conduce a cerrar toda posibilidad de ataque a un reglamento, aun cuando el mismo contenga cláusulas arbitrarias, abusivas o lesivas de elementales normas de correcta convivencia..

7.- Cabría entonces preguntar el motivo de mi inquietud por el uso indiscriminado del estribillo de que "conoce y acepta el reglamento", si, conforme a lo que precede, aunque no se lo diga, el comprador queda igualmente sujeto a las prescripciones de aquél. O sea que el reglamento le es oponible, en todas sus cláusulas, aunque no lo haya aceptado de manera expresa.

Mi respuesta es doble y reitera lo dicho al principio. En primer término porque creo firmemente que el notario debe luchar con todas las fuerzas para lograr que el documento que produce sea símbolo de verdad, ya que ésta es la base de la fe pública. Debemos resistirnos a todo lo que no sea verdadero. El alejamiento de la verdad deja abierta la puerta a consecuencias muchas veces imprevisibles. Si el comprador de un departamento no conoce el reglamento de la finca a que pertenece, la escritura no debe decir lo contrario. Y si no lo conoce, es imprudente que lo acepte "en barbecho", no existiendo obligación de que lo haga.

Pero, además, y ésta es mi otra respuesta, hay una consecuencia que es indispensablemente previsible. Se trata de la jurisprudencia que he mencionado en el punto 2, que niega el derecho de alzarse contra el reglamento al comprador que ya lo aceptó de manera expresa.

No creo que haga falta más argumentación para convenir en que este estribillo es de uso peligroso. Por un lado, entonces, conspira contra la "verdad" de los hechos. Por el otro, lesiona injustificadamente los legítimos derechos del comprador de impugnar más tarde el reglamento cuando advierta la necesidad de hacerlo(11)(1023).

8.-Hasta aquí y en forma absolutamente sintética, como creo que lo aconseja la naturaleza del tema, he considerado la innecesidad legal de consignar en las escrituras que el adquirente acepta el reglamento y, en cambio, la conveniencia de que no lo haga, y -lo que es peor aún- de que exprese conocerlo.

Resta examinar si hay razones de índole registral para justificar que en los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble se consigne dicha aceptación como lo requiere el punto a), rubro 17 de la disposición técnico-registral N° 14 del año 1968.

Es fundamental, desde mi punto de vista, tener en cuenta la finalidad de los registros inmobiliarios en Argentina, porque según sean los alcances de la misma o su propia esencia, los asientos registrales deberán tener mayor o menor contenido.

La ley 17801 señala en su art. 2° que las inscripciones deben realizarse a los efectos de "la publicidad, oponibilidad a terceros y demás precisiones de la ley", "los actos que constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales". Repito: publicidad, oponibilidad

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

y demás previsiones de la ley. Luego en el inc. b) del art. 2º consagra el principio de legalidad registral, al establecer que los documentos a inscribir deben tener las formalidades establecidas por las leyes. Más adelante, en el capítulo III relativo a la matriculación, el art. 12 menciona las especificaciones que contendrá el asiento de la matrícula, pero no incluye a la aceptación del reglamento entre las que expresamente señala. Dice en cambio, como fórmula genérica, que los asientos mencionarán... "las constancias de trascendencia "real" que resulten". Quedan, pues, eliminadas las de índole "personal", calificación que, según mi criterio, corresponde a una aceptación de reglamento que sólo importa vincular al nuevo titular con el resto de los integrantes del consorcio.

Vemos entonces que en nuestro país los registros inmobiliarios, desde la sanción de esta ley, tienen como fundamental razón de existencia permitir la oponibilidad de los negocios jurídicos de tipo real a través de la publicidad que logran por intermedio de aquéllos. Esto es así en la combinación del mencionado art. 2º de la ley 17801 con el nuevo y poco afortunado art. 2505 del Código Civil que sólo considera perfeccionada la adquisición o modificación de los derechos reales mediante la inscripción en el registro inmobiliario. Según lo expresa Falbo, esta función publicitaria permite otros efectos secundarios como el de establecer preclusión en favor del título primeramente inscripto con respecto a otro que se le oponga; la regulación del rango entre derechos compatibles; ordena la continuidad en el tracto; acuerda seguridad al tráfico jurídico; confiere prueba supletoria de la existencia misma de los títulos inscriptos y da presunción de legalidad a los mismos(12)(1024).

Me parece entonces que dentro de esos perfiles, para que la inscripción de un título produzca la oponibilidad a terceros y se logren también los mencionados efectos secundarios de aquélla, sólo es menester que el asiento registral contenga los datos o elementos necesarios para individualizar la cosa, las personas y el negocio jurídico realizado. Con esto, y nada más, se logra la publicidad suficiente para que se "conozca" el cambio operado sobre o respecto al inmueble(13)(1025).

Si nos salimos de ese enmarcamiento no habrá fundamento correcto para incluir en la inscripción ciertas menciones y excluir otras. La fe de conocimiento, la responsabilidad por la evicción, la inexistencia de deudas fiscales, la retención del impuesto a las ganancias eventuales, la cesión del teléfono instalado en el inmueble, la constitución de domicilios, las cláusulas hipotecarias, etc., son circunstancias que, unas por mandato legal y otras por habituales convenios entre las partes, forman parte del texto del documento. ¿No habría, entonces, que volcar todo ello en las inscripciones?; caso contrario, ¿cuál sería el criterio para incluir a unas y rechazar a otras de estas menciones en la tarea registral?

9.-También es oportuno para eliminar la exigencia que impugnamos, tener presente que el principio de "legalidad" acuerda a los registros

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

inmobiliarios el deber de examinar los documentos cuya inscripción se solicite; está referido en forma exclusiva a las formas extrínsecas de los mismos. Así lo dice textualmente el art. 8° de la ley 17801 y han tenido ocasión de ratificarlo numerosos fallos judiciales producidos con motivo del rechazo de inscripciones so pretexto de omisiones en el consentimiento conyugal y en el pretendido ejercicio de la función calificadora de los registros inmobiliarios. En este aspecto es sumamente clarificadora la opinión de García Coni dada su doble condición de notarialista sagaz y director a la sazón del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires(14)(1026)(15).

10.-Las esquemáticas reflexiones que preceden justifican también el rechazo de las dos restantes exigencias del rubro 17 de la mencionada disposición técnico-registral, es decir, las que obligan a consignar la vigencia del seguro contra incendios y la confirmación de los poderes para la modificación del reglamento, cuando existieren. En especial, para demostrar la improcedencia de estos recaudos, cabe agregar, en cuanto al seguro, que el artículo 11 de la ley 13512 se limita a imponer al representante de los propietarios, entre otras, la obligación de asegurar el edificio contra incendios. Es un problema personal de él y que hace al cumplimiento de una de sus obligaciones con el consorcio. ¿Por qué, entonces, con igual criterio, no se exige mencionar las otras que tiene, como por ejemplo la de certificar la inexistencia de expensas que está a su cargo, bien que implícitamente de acuerdo al art. 6° del decreto 18734/69 reglamentario de aquella ley? No creo que sea suficiente explicación el hecho de que el art. 24 de ese decreto obligue a los escribanos a "exigir" constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, porque esta exigencia está referida al reglamento y no a la escrituración de unidades.

Pero es más extraña aún la obligación de inscribir la confirmación de los poderes relacionados con las modificaciones del reglamento, que prescribe el punto c) de dicho rubro 17. Estos poderes están referidos a la legitimación de los otorgantes de esas futuras modificaciones, cuya vigencia, en todo caso, deberá verificarse al otorgar cada modificación y dependerá, va de suyo, de la existencia en el mismo momento de su ejercicio. Me parece esto tan absurdo, como lo sería inscribir los futuros poderes de representación de la sociedad o asociación adquirente de un derecho real. La existencia y alcance de estos poderes no debe ser analizada en forma preventiva, sino en el momento del otorgamiento del acto.

## **EN RESUMEN**

A) La disposición técnico-registral 14/68 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en su rubro 17 impone recaudos que carecen de sustento legal, y que en cuanto a la aceptación del reglamento de copropiedad importa una mención inconveniente y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

peligrosa para los derechos del adquirente de unidades.

B) Como quiera que sea, se trata de cuestiones que hacen al "fondo" de los documentos a inscribir, aspecto que escapa al control de legalidad a cargo del Registro, que está limitada a la "forma" de aquéllos.

C) Sería plausible, en consecuencia, la eliminación del indicado rubro 17 para que los reglamentos de copropiedad sólo se declaren aceptados y/o conocidos por el adquirente en los supuestos en que esa declaración coincida con la "verdad".