

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

*LA NATURALEZA DE LA UNIDAD COMPLEMENTARIA EN RELACIÓN A SU
AUTONOMÍA EN EL ACTO ESCRITURARIO Y LA INSCRIPCIÓN
REGISTRAL(*) (526)*

JOSÉ VÍCTOR SING

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

SUMARIO

I. Introito. II. Naturaleza jurídica y confección escrituraria. III. El ingreso documental al Registro de la Propiedad Inmueble.

I. INTROITO

Estas líneas son generadas por las numerosas escrituras expresivas de negocios causales de unidades complementarias que no responden a la naturaleza que les cabe como tales.

Así, dada cierta confusión conceptual en el tráfico jurídico de aquellas unidades, didácticamente, y a riesgo de pecar de expositores primarios, trataremos de explicitar el asunto.

¿Cómo se juridiza la unidad complementaria en el acto escriturario? He ahí la cuestión.

II. NATURALEZA JURÍDICA Y CONFECCIÓN ESCRITURARIA

Lo que aquí se procura es saber qué es la unidad complementaria.

Cuando se sancionó la ley 13512 la unidad complementaria no mereció la menor atención legislativa. Mas la realidad con todos sus imponderables se impone, y aquélla ve la luz en el ámbito negocial escriturario y administrativo al amparo de las necesidades urbanas, llegando a adquirir una frecuencia y volúmenes económicos de mayúscula entidad.

La indagatoria podemos llevarla a su función. ¿Cuál es ella?: la de servir a las unidades funcionales como guardacoches, bauleras o depósitos.

Malgrado la afirmación, se exhibe que una unidad funcional puede haber sido incluida en el reglamento de copropiedad y administración dándole destino de cochera: es el típico caso de la unidad funcional número uno del subsuelo o la planta baja que, por partes indivisas, se enajena para guardacoches a los distintos titulares dominicales de las unidades privativas.

Esa circunstancia induce a considerar que las calidades de unidad complementaria o unidad funcional, puede estar dada tanto por su función como por la voluntad de destino de quien otorga el reglamento de copropiedad y administración, apoyado en el plano registrado por la autoridad municipal.

Sea por una u otra causa, la unidad complementaria en la inmensa mayoría de supuestos, responde a una constante de servicio, muestra una vocación de utilidad en pro de las unidades funcionales, sea como guardacoches, depósito, baulera, etc.

Ello no está en contradicción con la norma del art. 1° de la ley 13512, ya que, si es cierto que no contiene la aclaración de que "Los distintos pisos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de un edificio... o departamentos..." deben ser destinados a vivienda, oficinas o consultorios, es obvio que ese destino puede incluirse en la nomenclatura: "... pisos ...".

También en ello tenemos la excepción. Fue la razón que nos impuso afirmar que la realidad se impone al silencio de la norma: la existencia de edificios destinados exclusivamente a cocheras con el carácter de unidades funcionales dado en el reglamento de copropiedad y administración y su correspondiente plano.

Por supuesto, un edificio no podría someterse al régimen legal confiriéndole a sus unidades el único carácter de complementarias, porque la autoridad competente no autorizaría un plano de mensura y afectación a la ley 13512 que no respondiera al Código de Edificación.

Como explicación, debe considerarse que ese edificio de unidades funcionales con destino de cocheras, cumple con la prescripción normativa de cosa principal, porque dichas unidades se bastan a sí mismas y por sí mismas.

Tal es acorde con la noción de accesoriedad que atribuimos a las unidades complementarias, ya que la unidad funcional no tiene vocación de servir a otra unidad funcional: se sirve o se basta a sí misma, su finalidad jurídica y constructiva se corporiza en sí.

Por supuesto, para la caracterización de cosa principal (unidad funcional) nos fundamos en el Cód. Civil, art. 2327: "Son cosas principales las que pueden existir para sí mismas y por sí mismas"; tipificación que se ajusta perfectamente a la unidad funcional. Esta, cualquiera sea su destino: vivienda, oficina, consultorio, local, etc., no requiere de ningún agregado o adición de otro inmueble para cumplir su finalidad.

Extraemos, de allí, una primera caracterización: La unidad funcional asume dentro del estatutarismo de la horizontalidad, la calidad de cosa principal. Contrariamente la unidad complementaria aparece ligada o vinculada en su destino a una unidad funcional; "no se basta a sí misma". La unidad complementaria exhibe su rol de servicio relativo a una o más unidades funcionales. Mas esto no es del todo absoluto: hay edificios con una unidad funcional de considerables dimensiones destinada a guardacoches, correspondiendo en los casos conocidos su titularidad a un condominio de los que son propietarios de las unidades privativas.

Entonces, nada obsta a considerar que el destino cochera puede bastarse a sí mismo, tratándose de una unidad funcional, siempre que la autoridad municipal haya enjuiciado como conforme a las pautas que regulan la edificación, en receptáculo funcional en punto a las condiciones de seguridad, circulación, ventilación, iluminación, etc.

Como consecuencia de los conceptos vertidos resulta que un edificio de titulares exclusivos de unidades funcionales y titulares exclusivos de unidades complementarias de forma separada, no podría regularse normativamente. Ello porque hay otro obstáculo de sustancia municipal. Consiste en la leyenda que el órgano comunal obliga a insertar en los planos ad hoc, y por la que veda la posibilidad de titularidad dominical de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

unidad complementaria sin serlo al mismo tiempo de unidad funcional. Esta prescripción reconoce una inserción normativa de orden público. Se trata de una potestad del órgano municipal que la actúa por ordenanza en la competencia que la ley de fondo le ha conferido por delegación normativa (art. 2611 del Código Civil).

Por tal, lo que fuera materia de titularidad dominical de unidades complementarias, y, por supuesto, funcionales, queda sujeto al estatutarismo de horizontalidad: ley 13512, normas aplicables del Cód. Civil, plano de mensura y afectación a la ley 13512, ordenanzas municipales, reglamentos de copropiedad y administración y convenciones de las partes en el ámbito de libertad que les es permitido modificar la materia.

Cabe la reflexión de que el encuadre de la unidad complementaria en la noción de cosa accesoria no responde, por razones históricas evidentes, a un perfecto ajuste al art. 2328 del Cód. Civil: "Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa, de la cual dependen, o a la cual están adheridas", ya que el supuesto de adhesión es inaplicable, porque generalmente no existe entre las unidades funcionales y las unidades complementarias inmediatez física, unión o contigüidad.

Si le es armónica la expresión: "... de la cual dependen... ". Nos demuestra el enlace intelectual de unas a otras, en atención al rol de utilidad o vocación de servicio atribuido a las unidades complementarias en párrafos anteriores.

De lo expuesto, podemos extraer como segunda caracterización que: "Las unidades complementarias son cosas accesorias de las unidades funcionales del mismo edificio".

Ese mismo criterio fue el que sustentamos en nuestra resolución de la primera etapa recalificatoria registral, instrumentada en el expediente 1358/72, el que luego se convirtió en recurso contencioso administrativo contra la observación que negaba la inscripción definitiva de las escrituras de hipotecas constituidas exclusivamente sobre unidades complementarias separándolas de sus unidades funcionales para hacerlas asumir entidad de cosa principal, y que la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil convalidó por su sentencia de abril de 1973, fallo que, por lo que conocemos, es único en esta materia.

A fuer de sinceros y en aras de la puridad científica, hemos de reconocer que ni los jueces de la Cámara ni el recurrente como parte afectada ni nosotros como registradores, despejamos en la oportunidad del recurso un interrogante que se nos ocurrió a posteriori, a saber: si la unidad complementaria es cabalmente, estrictamente una cosa accesoria, ¿por qué no se transmite por el solo acto de transmitir la unidad funcional a la cual está accedida?; ¿por qué puede enajenarse a una persona dicha unidad funcional y a otra la unidad complementaria siempre que sea titular al mismo tiempo de otra unidad funcional del mismo edificio?

Pues, porque su cualidad de accesoria no la torna inmutable ni insustituible de vinculación a otra unidad funcional. Gráficamente,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

podríamos decir que su vinculación de accesoria es movable, mutante, bien a una unidad funcional, bien a otra, ya a varias contemporáneamente.

Dicha consustancialización, se da, verbigracia: en la hipótesis de un titular dominical de dos (o más) unidades funcionales (1 y 2), una de las cuales (u. f. 1) reconoce accedida la unidad complementaria XXI. Enajena la unidad funcional 1, y en el mismo acto manifiesta que la unidad complementaria XXI (que no enajena) queda accedida a la unidad funcional 2.

Resulta obvio que el carácter de accesoriad de las unidades complementarias no impide su traslado con fines de accesión, por la manifestación del titular a cualquiera o a todas las unidades funcionales de las cuales el enajenante continúa siendo dominus.

Ello nos trae la tercera caracterización: "Las unidades complementarias conllevan una accesoriad que emana de su vocación de servicio o utilidad hacia y para las unidades funcionales, pero que no impide su accesión a otra u otras unidades funcionales".

Es guardar coherencia con lo expresado con precedencia. No existiendo vinculación física o inmediación o contigüidad o adhesión, y pudiendo ser separada de la unidad funcional por su titular para ser accedida a otra unidad funcional, se corrobora la unión intelectual de las unidades complementarias con las unidades funcionales.

Esa independencia física de unas y otras, permisiva de la transferencia de la unidad complementaria a otra u otras unidades funcionales, no debe ampliarse conceptualmente hasta hacerle adquirir validez de cosa autónoma, porque implicaría despojarla de su intrinseidad de cosa accesoria intelectual(1)(527), desbaratando todo el esquema jurídico del estado de horizontalidad.

Aceptado, entonces, el carácter accesorio de la unidad complementaria - bien que susceptible de accesión a otra unidad funcional - nos hallamos en situación de establecer una cuarta caracterización: La unidad complementaria no puede ser objeto de negocio jurídico autónomo con desvinculación de su unidad funcional, a menos que se trate de su accesión a otra u otras unidades funcionales. Concepto éste que fue el sostenido en el recurso contencioso aludido.

Lo contrario sería desconocer su naturaleza, confiriéndole la valorización de cosa principal.

¿Qué significa ello? Lo siguiente: que en los actos escriturarios aunque sólo la unidad complementaria sea objeto de enajenación, siempre se lo hará con vinculación de la unidad funcional de la que procede.

Dicho nexo es forzoso hacerlo - al menos en la mención escrituraria del certificado -, pues la radicación de su asiento de dominio registral se halla en el correspondiente a la unidad funcional o, en los casos de tratarse de primeras ventas o enajenaciones, en la llamada registralmente "barra 0"(2)(528), en que puede coexistir con el dominio de otras unidades funcionales y unidades complementarias.

Pero ésta, tan sólo la de su mención certifiical, es magra en cuanto a la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

urdimbre o esquema negocial del acto escriturario.

Es menester una perfecta vinculación de la unidad funcional y su unidad complementaria, tanto del dominio "de la que se extrae" como de aquel a la que se la lleva o accede.

La inteligencia que debe guiar a la hechura de las manifestaciones escriturarias, es que ellas, sin forma rígida alguna, que no la hay, deben exhibir indudablemente qué unidad complementaria es accesoria de la unidad funcional equis; que por el acto que se otorga, pasa el dominio a don N.N., quien manifiesta que la accede a la unidad funcional o a las unidades funcionales tanto, de las cuales es titular dominical.

Tal manifestación libre de rito alguno, es ineludible, ya que, al no tener la unidad complementaria vida independiente, debe ser uncida al yugo de una cosa principal, la cual, en nuestra hipótesis, es la unidad funcional.

Vale la pena dejar de relieve lo innecesario de mentar su carácter accesorio. El surgirá de la relación escrituraria del nexa que crea el binomio: unidad funcional - unidad complementaria.

III. EL INGRESO DOCUMENTAL AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

En la hipótesis sub examen y en el ámbito de la Capital Federal, su inscripción no ofrece dificultad alguna.

Del rubro uno de la minuta universal se expresará: Dominio - compraventa de la unidad complementaria tanto.

Los rubros siguientes se llenan en la forma acostumbrada, salvo el cuarto, en el que en el primer casillero se consignará la unidad funcional a la cual accede la unidad complementaria, y en los casilleros siguientes la que es objeto de la accesión.

Significa que únicamente se confeccionará juego de minutas para la submatrícula de la unidad funcional a la cual accede la unidad complementaria.

No corresponde su hechura para la unidad funcional de la cual procede la unidad complementaria. En este caso es el propio Registro quien practica el asiento de ligamen, expresivo del traslado de la unidad complementaria de una unidad funcional a otra u otras unidades funcionales.

En el rubro cinco de la minuta, débese insertar el antecedente dominical que correspondió a la unidad complementaria que accede al nuevo asiento de dominio.

Al casillero de la minuta situado en el margen superior izquierdo, conjuntamente con los datos de la nomenclatura catastral, deben llevarse los de la submatrícula correspondiente a la unidad funcional que por el acto escriturario reconoce la accesión de la unidad complementaria enajenada.

Finalmente, en el rubro diez y siete de la minuta es conveniente transcribir la voluntad escrituraria del adquirente relativa a la accesión de la unidad complementaria a la unidad funcional de la cual es titular.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Lo último no es sobreabundante. ¿Por qué? Pues, porque no obstante ser el adquirente dominus de una unidad funcional del mismo edificio, y aceptado que la minuta universal constituye la rogatoria de inscripción (el señalamiento de la unidad funcional en ella crearía la presunción de su voluntad accesiva de la unidad complementaria), se reconocería la orfandad de la manifestación escrituraria que debería coincidir con aquella rogatoria.

Claridad, limpidez y transparencia expresiva han de ser las pautas que conduzcan la trama escrituraria.

No debe olvidarse que si la manifestación de accesión no se volcó claramente en la escritura, y el adquirente es al mismo tiempo propietario de más de una unidad funcional, puede llegar a soportar el reproche registral relativo a que manifieste a cuál o cuáles unidades funcionales accede la o las unidades complementarias adquiridas.

Reiteramos: la concreción negocial de la unidad complementaria, asume cotidianamente una riquísima multiplicidad de posibilidades. No obstante ser estas líneas - por lo que conocemos - las primeras específicas del asunto, y dado el amplio espectro de situaciones a que puede dar lugar la vida diaria, estudiaremos en inmediata labor lo que debe hacerse ante el caso concreto.