

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

***EL NUEVO HORIZONTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL***

LAUREANO ARTURO MOREIRA

Los estudios realizados por algunos expertos permiten estimar que antes de finalizar este siglo la población urbana se habrá duplicado, con la consiguiente expansión de las ciudades y el aumento de sus necesidades de equipamiento.

Además del aumento de la tasa de nacimientos, y la prolongación del tiempo de vida que caracteriza a la llamada explosión demográfica, se viene advirtiendo una corriente migratoria de la población rural hacia las zonas urbanas, debida en gran parte a la oferta de ocupación derivada del mayor desarrollo industrial, la sustitución de mano de obra por las maquinarias agrícolas y la mejor calidad de vida que se puede lograr en las ciudades.

Como consecuencia de ello, el déficit de habitaciones tiende a incrementarse por doquier.

Para dar respuesta a estos problemas y lograr un aumento de la capacidad habitable, los urbanistas, los arquitectos, los ingenieros y los constructores tratan de emplear nuevas técnicas en el aprovechamiento del suelo y de las construcciones.

Este es un fenómeno que interesa también al economista, al sociólogo, al político y a todos cuantos se ocupan de la problemática humana, particularmente si se tiene en cuenta que en los próximos veinte años habrá necesidad de urbanizar más que lo hecho en toda la historia, si es que se quiere permitir al hombre un desarrollo en libertad.

El instituto jurídico de la propiedad horizontal reviste una gran importancia en la sociedad actual, desde el punto de vista jurídico, social y económico, ya que constituye en gran medida el encuadramiento legal en que se desenvuelve la convivencia de importantes sectores de la población urbana.

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

Además, está llamado a desempeñar un papel relevante en la realización de los planes tendientes a disminuir la insuficiencia de viviendas.

Durante años, los juristas franceses han mostrado su preocupación al advertir que la técnica de los juristas había quedado a la zaga, había quedado en retardo, con relación a la técnica de los constructores.

Un ejemplo elocuente del papel que puede desempeñar la legislación en esta materia puede verse en la evolución de la propiedad horizontal en la República Argentina.

El Código Civil redactado por Dalmacio Vélez Sársfield, vigente desde 1871, fue la primera codificación que rechazó expresamente la división horizontal de la propiedad, ya difundida en otras legislaciones de su época, basándose en la aplicación estricta del principio romano superficies solo cedit, y en la intención de evitar los conflictos que pueden derivarse en este sistema entre los propietarios de los distintos pisos.

Sólo en 1948 la República Argentina sancionó su ley 13512, que reglamenta la propiedad horizontal.

Desde entonces y merced a las posibilidades que ofrece este régimen legal, se ha desarrollado en gran escala la construcción de edificios en todo su territorio, facilitando un gran crecimiento de la superficie habitable, que si bien es insuficiente para satisfacer todas las necesidades de vivienda, ha permitido una solución parcial a este problema.

Sin la ley 13512 no se podría concebir la gran expansión de la superficie construida realizada en poco más de 30 años, ni se hubiera podido lograr la nueva fisonomía que exhiben la mayor parte de las ciudades argentinas.

He ahí cómo una legislación adecuada puede promover la expansión de la industria de la construcción, el desarrollo económico que ella provoca y la puesta en marcha de los mecanismos adecuados para encarar los problemas de la vivienda y del crecimiento urbano.

Pero los técnicos de la construcción no se han detenido en la búsqueda de nuevos métodos de aprovechamiento del suelo y de las construcciones.

Así es como vemos que el esquema de la construcción de un edificio sobre una parcela de terreno que es común a todos los propietarios de los departamentos y locales, va siendo superado por otras formas: la realización de varios bloques de edificación con destinos diferentes sobre un solo terreno ofrece dificultades para la administración unificada de todos ellos, pone a prueba el régimen de los bienes que pueden ser comunes para los ocupantes de uno de los bloques, pero no para los ocupantes de los otros bloques. De allí la aparición de subconsorcios, subasambleas, subadministradores, y la necesidad de que dentro del conjunto haya cosas que legalmente sean comunes para uno de los cuerpos o sectores, pero no para los demás.

El aprovechamiento de tierras ubicadas fuera de las zonas urbanas para el funcionamiento de conjuntos inmobiliarios destinados a parques industriales, clubes de campo, clubes náuticos, urbanizaciones con servicios de utilidad común, que por analogía tratan de regirse por el sistema de la propiedad horizontal, pone a prueba el régimen del suelo en este sistema al exhibir sectores del terreno que son comunes por su destino

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

y utilización, junto con otros sectores de terrenos destinados a ser adjudicados en propiedad privativa. La aplicación de la propiedad horizontal, en estos casos especiales de urbanización o loteo, muestra las dificultades que ofrece su régimen, pensado para edificios urbanos, cuando se lo trata de aplicar en zonas rurales.

Asimismo, la reglamentación que en los edificios divididos horizontalmente permita la existencia de unidades destinadas al depósito de automóviles al aire libre, aunque carezcan de techo, de muros divisorios y hasta de pavimentos, en los que puede advertirse la existencia de sectores del suelo que no están incluidos entre los bienes comunes de indivisión forzosa, sino adjudicados como sectores de propiedad privativa.

Por otra parte, la contratación sobre departamentos y locales en construcción y en proyecto ofrece particularidades que no tienen una solución adecuada en las codificaciones de larga data, y que por su trascendencia económica y social reclama soluciones equitativas y eficientes que ofrezcan seguridad a todos los sectores interesados en la construcción, financiamiento, comercialización y adquisición de unidades en obra.

En la actualidad se tiene clara conciencia de la necesidad de regular los problemas que ofrece la etapa prehorizontal de una manera justa, eficiente y estable, sea en base al esquema de los llamados derechos personales o creditorios o de una manera predominante sobre el esquema de los llamados derechos reales.

En lo expuesto podemos ver cómo el esquema de la propiedad horizontal que se consideraba clásico o tradicional, debe adecuarse ahora para responder a nuevas necesidades y debe encarar un horizonte más amplio.

Ante este panorama, el jurista de hoy se siente obligado a efectuar una revisión crítica de las instituciones vigentes, a buscar soluciones nuevas para los problemas nuevos, a evitar que la falta de evolución del Derecho se convierta en freno de la aplicación de las nuevas técnicas y del progreso de la comunidad que integra.

**ESENCIA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Si desde el punto de vista jurídico observamos un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal, podemos advertir que en su unidad contiene partes calificadas como sectores de propiedad privativa, y otras partes destinadas al soporte del conjunto, a la seguridad común, servicios generales, etcétera, que están sujetos a una indivisión forzosa entre todos los propietarios de aquéllas.

Esta unidad compleja ha sido explicada por numerosos autores mediante la aplicación de conceptos clásicos del derecho romano; es decir que se ha pretendido desentrañar su esencia empleando conceptos vigentes en épocas en que poco se conocía esta forma de construcción.

Es así como se elaboraron diferentes teorías que tratan de explicar esta situación con las nociones del dominio clásico, el condominio clásico, las

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

servidumbres, el derecho de superficie, el usufructo, la enfiteusis, la sociedad, la asociación, la persona jurídica, las restricciones al dominio, etcétera.

Las opiniones no son pacíficas, y tantas teorías se han formulado en forma insatisfactoria que algún autor ha señalado que el resultado es casi igual a no tener ninguna.

La doctrina, especialmente en Francia, ha tratado de encarar con orden la exposición de las diferentes teorías, intentando ubicar con mayor claridad el problema en estudio.

De esta manera se enseña que luego de la sanción del Código Napoleón, y a raíz del análisis de su artículo 664, fueron elaboradas las que ahora se denominan teorías unitarias: por un lado quienes sostenían que no se trata más que de una yuxtaposición o superposición de derechos de propiedad individual, provistos de una serie de servidumbres activas y pasivas destinadas a permitir la utilización de los departamentos, interpretación gramatical o exegética que aplicaba en forma estricta las palabras empleadas por la ley, y que hacía especial hincapié en la ubicación del artículo 664 dentro del capítulo de las servidumbres. Esta tesis fue rápidamente abandonada porque no tenía debidamente en cuenta que el edificio forma un todo homogéneo en el que las partes son solidarias las unas con las otras.

Otros autores, más sensibles a esta realidad, sólo veían una indivisión que llevaba anexa una división o partición provisional de los departamentos. Esta concepción, que trataba de respetar la regla considerada absoluta de que cualquiera de los condóminos puede reclamar la partición en todo momento, tampoco reconocía la originalidad de esta institución. Como reacción contra la insuficiencia de las teorías unitarias fue desarrollada la teoría dualista o clásica, sostenida hasta hoy por los más prestigiosos autores, teoría que ha tratado de remarcar la originalidad sistema de la propiedad horizontal.

A partir de una observación de la realidad, los autores enrolados en la teoría dualista reconocen que el propietario o copropietario tiene dos tipos de facultades: un derecho de propiedad sobre las partes llamadas privativas, y un derecho de copropiedad sobre las partes consideradas comunes. De manera que las prerrogativas del titular de un departamento o local son a la vez un derecho de propiedad y un derecho de copropiedad.

Para explicar la inaplicabilidad de la acción de partición sobre ese condominio se han sostenido diferentes variantes: servidumbre de indivisión, medianería, sociedad, indivisión forzada. En síntesis, se trataba de afirmar la permanencia del condominio, y la idea de la indivisión forzada que fue defendida por Henry Capitant, fue adoptada por la generalidad de los autores y de los jueces, que la consideraban como una indivisión forzada accesoria por el hecho de la preeminencia acordada al derecho de propiedad sobre el derecho de copropiedad, y a las partes propias o privativas sobre las partes comunes.

Pero en estudios más recientes se ha objetado la concepción de las teorías dualistas, señalándose la falta de consistencia material de las partes

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

privativas, ya que teniendo por asiento un espacio abstracto, el derecho de propiedad carecería de objeto material: si dejamos de considerar el piso, el techo, y los tabiques o muros divisorios, todos ellos comunes, el piso, departamento o unidad quedaría reducido a un espacio abstracto o conceptual.

Por otra parte, se ha negado el carácter accesorio de la copropiedad respecto de la propiedad, o de las partes comunes respecto de las unidades privativas, ya que esta accesoriedad está negada por la realidad de las cosas: entre los elementos que contribuyen a la estabilidad y a la unidad del edificio no hay principal ni accesorio.

La inversión del principio de la accesión que realiza la teoría clásica, al igual que el principio romano superficies solo cedit carece de sustento en esta materia.

Si observamos un edificio regido por el sistema de propiedad horizontal, no podremos entender la existencia de los departamentos o locales sin la necesaria existencia de las cosas comunes: suelo, escaleras, elevadores, cimientos, muros, techos, etcétera. Ni tampoco podremos entender la existencia de éstos sin la de aquéllos.

Para los autores que estudian con sentido crítico las teorías dualistas, la noción de la unidad del edificio constituye el punto de partida de su esquema. Sostienen que el edificio en su conjunto es el único soporte de las prerrogativas reconocidas a cada uno, y que esas facultades o prerrogativas no pueden ser más que aspectos diferenciados de un derecho único, aunque inciden de manera diferente según que se ejerzan sobre las partes privativas o sobre las partes comunes.

Entre los autores que sostienen una teoría neounitaria algunos entienden, como Azoulay, que las facultades del titular de un departamento no pueden ser ejercidas de una manera exclusiva, y las considera un derecho de copropiedad diferente del condominio clásico, ya que no está sujeto a la partición, y además se encuentra sometido a un verdadero estatuto, que se ha vuelto necesario por el interés colectivo que emana de la división horizontal del edificio. Señala este autor que el interés colectivo que existe junto a las prerrogativas conferidas individualmente a los copropietarios se origina en la necesidad de proveer a la conservación, funcionamiento y administración del edificio, lo que impone una limitación a las facultades individuales de los titulares de unidades, así como el reconocimiento de la existencia de relaciones personales entre los copropietarios, las que debían ser descartadas dentro de la lógica de la concepción estricta del derecho real.

En la misma orientación Piédelleve sostiene que el derecho de copropiedad (horizontal) es un derecho real fuertemente penetrado de relaciones personales.

A su turno, Givord y Giverdon recuerdan que el derecho de propiedad exclusiva sobre las partes privativas está tan alejado del derecho de propiedad tradicional, como el derecho de copropiedad sobre las partes comunes lo está aún más de la copropiedad clásica.

Enseñan estos autores que el derecho real del copropietario (o de la

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

propiedad horizontal, como nosotros lo denominados) es un derecho de propiedad sobre su lote, terminología esta que la ley francesa de 1965 emplea para denominar al departamento, local o piso de un edificio en propiedad horizontal, al que en el proyecto de modificaciones a la ley argentina se denomina unidad.

Givord y Giverdon, enrolados en la teoría neounitaria, afirman que no debe hablarse ya de propietario o copropietario de un departamento, sino de titular de un lote, lo que permite sostener la autonomía de este derecho: derecho real autónomo diferenciado de la propiedad tradicional y también de la copropiedad clásica.

Derecho real nuevo, autónomo, pero único, que tiene por objeto el conjunto del lote o unidad, que está compuesto por un derecho de goce, en principio exclusivo, sobre la fracción divisa del lote, y por un derecho de goce, compartido y limitado, sobre las partes comunes. Pero no se trata de la propiedad del lote ni de la copropiedad de las cosas comunes.

Este nuevo derecho real es un desmembramiento del derecho de propiedad, lo que tiene como consecuencia, para Givord y Giverdon, que la comunidad de copropietarios quede investida de las facultades restadas a los copropietarios tomados individualmente. Es en su beneficio que se realiza la transferencia de las prerrogativas desmembradas del derecho de propiedad individual sobre los lotes. Así explican que la colectividad, expresada orgánicamente en el "sindicato" o consorcio, tenga el poder de conservación y administración del edificio y sus partes comunes, y de actuar en justicia en defensa de derechos referentes al edificio.

Y enseñan que esta simbiosis de edificio y lotes o departamentos es una estructura jurídica que contiene los elementos básicos que está llamada a reglar: un conjunto de prerrogativas individuales y una organización colectiva reunidas en forma indivisible.

Para finalizar este punto, quiero hacer mención de la teoría triple de Baermann, en derecho alemán, quien sostiene la unidad con tres ramas que comprenden la anexión recíprocamente accesoria de la propiedad privativa, las cuotas partes de copropiedad, y el que denomina derecho real de miembro de la comunidad de copropietarios de departamentos, lo que relaciona principalmente con el derecho de bienes, y destaca que el derecho como integrante de la comunidad adquiere la condición de derecho real en virtud de su inscripción en el Registro inmobiliario.

### **EL OBJETO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La ley ecuatoriana de 1960 establece que pueden pertenecer a distintos propietarios los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en que se divide cada piso, y los departamentos o locales de las casas de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

La ley 13512 de la Argentina, vigente en la actualidad, contiene una disposición similar.

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

El Proyecto de modificaciones de este año caracteriza a la propiedad horizontal como un derecho real autónomo, que tiene por objeto unidades, que consisten en pisos, departamentos, locales u otros espacios determinados de un inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, con salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

De esta manera se proyecta consagrar legislativamente la definición de unidad, equivalente a la noción de lote de la legislación francesa, que constituye el objeto del derecho real autónomo de la propiedad horizontal.

Puede advertirse que ya no se trata solamente de departamentos o pisos destinados a viviendas y otras actividades, de locales de comercio o industria, sino que con un criterio más amplio se hace referencia a "espacios determinados de un inmueble susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino".

Respetando el requisito de la comunicación directa o indirecta con la vía pública, y por aplicación a la vez de otras disposiciones del mismo Proyecto, podrán ser objeto de este derecho real ciertos espacios determinados de un inmueble aunque carezcan de construcciones, aunque sólo conformen una superficie solar, un terreno, que no será de propiedad común, sino asignada en propiedad exclusiva al titular de la unidad, como en el caso de las unidades de clubes de campo, de parques industriales o los espacios guardacoches al aire libre.

Por aplicación de este esquema se podrá calificar como unidad a un espacio determinado del suelo, aunque no tenga construcciones, ni pavimentos, ni techo, ni paredes o tabiques laterales, destinadas al estacionamiento de vehículos, depósitos de maquinarias, mercaderías, o granos; la guarda de embarcaciones u otros objetos en espacios colgantes, como en el caso de las guarderías para lanchas y pequeños cruceros.

Valga el ejemplo de un silo o depósito de granos dividido en compartimentos o sectores, con acceso de los granos desde el exterior mediante cañerías adecuadas, asignando la condición de unidad a cada compartimento, ya que se adecuaría a los recaudos que establece el Proyecto por tratarse de espacios determinados de un inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, terminología esta que parece tomada de la ley española de 1960.

Recogiendo una práctica difundida en la aplicación de la ley vigente, pero que sólo estaba regulada por disposiciones reglamentarias, catastrales y registrales, el Proyecto argentino establece que "la propiedad de una unidad podrá comprender la de una unidad complementaria destinada a servirla".

Se trata de los anejos de la legislación española, locales o espacios destinados a servir a la unidad principal, pero ubicados fuera de su límite: bauleras, depósitos y también espacios guardacoches.

Su carácter accesorio determina el régimen legal aplicable: la transferencia, gravamen o embargo de la unidad principal comprende también a la unidad complementaria. Pero ésta no puede ser objeto de gravamen, embargo o tradición separadamente de la unidad a la que accede, salvo en el caso de

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

excepción de que sea adquirida por otro titular de unidad principal del mismo edificio.

**LOS BIENES COMUNES**

La ley ecuatoriana que reglamenta la propiedad horizontal considera como bienes comunes, sujetos a un condominio indivisible, a los que resulten necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos los copropietarios el uso y goce de sus pisos, departamentos y locales, y hace una enumeración de esos bienes comunes. La ley 13512 de la Argentina contiene una disposición semejante.

Algunos autores han entendido que es preferible suprimir la enumeración de los bienes comunes, ya que parece más adecuado establecer esa calidad para todos los que no se individualizan como sectores de propiedad exclusiva en los respectivos títulos, pero diferenciando conceptualmente los bienes que son esencialmente comunes, de aquellos que no son indispensables para la comunidad.

La ley francesa de 1965 hace una enumeración de los bienes que se consideran comunes en los casos de silencio o contradicción de los títulos.

En el Proyecto argentino se diferencian las cosas necesariamente comunes, que no admiten una calificación diferente, de los bienes que se presumen comunes salvo previsión contraria del Reglamento de copropiedad. De esta manera se establece una disposición legal supletoria de la voluntad de los interesados en aquellos casos en que la ley admite una calificación optativa.

En la legislación francesa se permite la existencia de bienes que son comunes entre el conjunto de los titulares de lotes o departamentos, o en algunos de ellos solamente.

Esto responde a las necesidades de las técnicas actuales de la construcción que en algunos edificios o conjuntos de inmuebles han llevado a organizar servicios que son comunes para un determinado sector del edificio, o para alguno de los bloques de edificación, pero no para los demás sectores, como ser calderas, cámaras frigoríficas, equipos refrigerares, elevadores, etcétera.

Esta solución permite que las maquinarias, instalaciones, locales y accesorios de esos servicios sean administrados por el conjunto de los titulares de las unidades que integran los sectores que se benefician con esos servicios, a cuyo cargo quedan los gastos de mantenimiento, reparación, y eventual sustitución, ya que no parece equitativo que los restantes sectores deban afrontar esos gastos, especialmente en el caso de reemplazo de las instalaciones.

Un tema de muy especial importancia está constituido por el régimen legal del suelo en los edificios divididos horizontalmente.

La legislación comparada y la doctrina especializada, en su mayor parte, consideran al suelo como una cosa necesariamente común en la propiedad horizontal. Se ha considerado ineludible esa condición en toda la extensión

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

del suelo o parcela de terreno en que se asienta el edificio, aun en las áreas no edificadas que exceden las líneas poligonales de la edificación.

Sin embargo, a falta de una convención contraria que establezca una organización diferente, la ley francesa es igualmente aplicable a los conjuntos inmobiliarios que aparte de los terrenos, instalaciones y servicios comunes, comporten parcelas, construidas o no, que sean el objeto de propiedad exclusiva.

Esta disposición ha estimulado el establecimiento de conjuntos inmobiliarios que por analogía se rigen por el sistema de la propiedad horizontal, pero cuya estructura difiere del esquema clásico: ya no se trata de departamentos y locales de un edificio único asentado sobre un suelo común, sino de la organización de un conjunto jurídicamente heterogéneo en el que existen sectores del suelo de propiedad y goce común, otros sectores o parcelas en los que se asientan bloques de edificación con sus departamentos y locales y otros sectores de terreno que configuran parcelas construidas o no, asignadas a sus respectivos titulares en propiedad exclusiva.

No me cabe duda de que los juristas apegados a la ortodoxia doctrinaria y a las nociones clásicas habrán de oponerse a este tipo de soluciones. Pero también me parece indudable que las nuevas necesidades reclaman soluciones nuevas, que las nuevas técnicas que se emplean en la utilización, del suelo y de las construcciones exigen también esquemas legales novedosos y eficientes.

A su vez, el Proyecto argentino considera en principio que el terreno es necesariamente común, sin admitir previsión en contrario. Pero incorpora importantes excepciones para la organización de clubes de campo y parques industriales que se sometan al sistema horizontal, casos en los que sólo serán necesariamente comunes las partes del suelo destinadas a vías de acceso y comunicación y las instalaciones de uso compartido, con sus accesiones, admitiendo que se considere de propiedad exclusiva las parcelas asignadas a cada propietario, con sus respectivas accesiones. Además, faculta para que en el Reglamento de Copropiedad se establezcan limitaciones edilicias.

Igual tratamiento del suelo puede aplicarse en los espacios destinados a la guarda de automóviles, si bien este punto está considerado con mayor acierto en la nota de elevación que en el Proyecto mismo.

Adviértase que en algunos casos estaremos en presencia de un conjunto de parcelas, construidas o no, destinadas a fines industriales o a viviendas de descanso, que participan de manera indivisible en la copropiedad de un terreno común y sus instalaciones, situación que se aproxima a la de un loteo o fraccionamiento o urbanización con sectores comunes; pero que no se trata de una simple vecindad de propiedades, sino de un conjunto de inmuebles jurídicamente heterogéneos, que por analogía se rige por el sistema de la propiedad horizontal.

Y téngase en cuenta otro aspecto que muestra este tema: se tenía por aceptado en numerosas legislaciones que sólo se puede efectuar la división horizontal de un edificio construido; y no se concebía la posibilidad de

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

considerar como pisos, departamentos o locales, es decir como objeto de derecho real de la propiedad horizontal, a polígonos sin construcciones, Ahora estamos en presencia de unidades sin edificación alguna, que consisten en un sector del suelo que ya no es común sino de propiedad privativa.

Más aún, el Proyecto argentino admite que se convenga que integran la superficie propia de ciertas unidades, sujeta a la propiedad exclusiva de sus titulares, a la superficie ocupada por patios y jardines, sectores del suelo que dejarán de considerarse comunes.

**LOS CLUBES DE CAMPO Y PARQUES INDUSTRIALES**

En los últimos años se han difundido algunas modalidades en la utilización de la tierra que eran poco conocidas hasta entonces.

La concentración de construcciones en las grandes ciudades provoca serias limitaciones a sus habitantes, perturbados también por la contaminación del medio ambiente derivada de la instalación de industrias en las zonas urbanas.

De allí la búsqueda de un mayor contacto con la naturaleza y la intensificación de las prácticas deportivas. De allí también el establecimiento de políticas que estimulan la radicación de industrias fuera de las áreas de concentración urbana.

Las nuevas posibilidades superan la solución aislada que ofrecen las casas de campo, las quintas y la instalación individual de los edificios industriales. Por eso se va prefiriendo la organización colectiva de las casas de descanso y de las plantas industriales, en sectores ubicados fuera de las grandes ciudades, en zonas rurales.

En el caso de los clubes de campo y clubes náuticos, el reparto de la tierra en sectores de propiedad exclusiva y sectores de utilización y propiedad común, permite el empleo de parcelas de dimensiones reducidas que facilitan a cada adquirente la construcción de su casa de campo, con las ventajas que brindan los servicios comunes: seguridad para los integrantes del conjunto, servicios de mantenimiento común, prácticas deportivas colectivas, y una vida social que permite la mayor expansión de todos los integrantes de la familia.

En el caso de los parques industriales se facilita la organización de servicios comunes de apoyo que disminuyen los costos de funcionamiento y aumentan la eficiencia: provisión de fuerza motriz, electricidad, sistemas de comunicaciones, cámaras frigoríficas, básculas, y demás instalaciones de beneficio común.

Los esquemas legales ensayados sobre la base de la legislación común, mediante el empleo del condominio, las servidumbres, usufructo, sociedades, asociaciones, etcétera, no dan una respuesta eficiente a los problemas que presenta esta forma de utilización de los inmuebles: propiedad de las parcelas de utilización exclusiva, copropiedad de Los sectores y servicios comunes, gestión y mantenimiento de los servicios

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

comunes, las expensas necesarias para su funcionamiento y para la instalación de nuevos servicios, el establecimiento de restricciones urbanísticas que aseguren la mayor coherencia del conjunto, entre otros temas.

El sistema de la propiedad horizontal parece dar una respuesta adecuada a estos problemas, a través del esquema legal que comentamos.

Pero presenta un problema básico que debe ser resuelto legislativamente: como hemos visto, en la generalidad de las legislaciones el suelo es considerado como un bien necesariamente común, y para la existencia de unidades o locales corrientemente se requiere que se encuentren construidos.

La realidad está reclamando una modificación del régimen legal del suelo en la propiedad horizontal, permitiendo la existencia de parcelas construidas o no, que sean consideradas como unidades de propiedad exclusiva, integrando un conjunto formado también por parcelas o sectores de propiedad común en los que se asienten las vías de acceso y comunicación y los servicios comunes.

Esto requiere además la sanción de leyes que reglamenten el funcionamiento de esos conjuntos, y de una política urbanística que regule su difusión.

La gestión de estos conjuntos ofrece particularidades que exceden las necesidades de los edificios divididos en propiedad horizontal, y los aproxima a los clubes deportivos y las sociedades cooperativas.

Vemos aquí con elocuencia cómo se ha ampliado el horizonte de aplicación de la propiedad horizontal en el Derecho actual, y vemos también las dificultades que presenta su esquema, pensado para las edificaciones urbanas, cuando se encara su utilización en un medio rural.

### **LOS ESPACIOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE AUTOMÓVILES**

Otro de los puntos que viene reclamando especial atención es el del tratamiento legal de los espacios destinados a la guarda de automotores en los edificios urbanos.

Son varias las soluciones que pueden encararse. En primer lugar los sectores comunes sujetos a la indivisión forzosa de los titulares de unidades, sea que se los asigne en exclusividad de uso de algunos de ellos, o que se reglamente su utilización de otra manera.

También pueden constituir el objeto de una unidad complementaria o anejo, accesoria de una o más unidades del edificio, o configurar unidades principales, de comercialización libre e independiente. Además puede existir un condominio entre los titulares de las unidades principales o complementarias.

Uno de los problemas que deberá encarar el legislador es el de impedir la acción de división del condominio sobre una unidad principal o complementaria, cuando tenga por objeto una utilidad común a todos o una parte de los titulares de unidades del edificio.

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

Vinculada con el régimen del suelo que venimos de comentar es la posibilidad de que una parte del terreno no esté destinado a la copropiedad común, sino a delimitar una unidad privativa para la que no se requieran construcciones, ni techo, ni muros de separación, ni aun pavimentos.

Esto se refiere a los llamados edificios de garaje o aparcamiento, proyectados en su totalidad con ese destino; y también a la utilización de los espacios del suelo que exceden los límites de los edificios urbanos. En este caso, si las autoridades administrativas aprueban los planos de mensura horizontal, se podrá dividir por el sistema de propiedad horizontal a inmuebles baldíos cuyas unidades sólo consistan en una parte delimitada del suelo; con sectores destinados al acceso y circulación sujetos a la copropiedad común.

### **SOBREELEVACIÓN**

Es otro de los temas llamados a ocupar la atención del jurista y del legislador. Muchas veces los edificios existentes admiten la anexión de nuevas construcciones, lo que suele permitir a un costo menor la ampliación de la superficie utilizable.

La sobreelevación o sobreedificación en un edificio sujeto a la división horizontal puede ser realizada por el conjunto de los titulares de unidades sobre sectores comunes, ampliando las instalaciones del edificio, o bien construyendo nuevas unidades.

Además, puede ser autorizada por acuerdo unánime de los copropietarios o por una cláusula del Reglamento de Copropiedad, en beneficio del titular de una unidad para la ampliación de su superficie, o la construcción de una nueva unidad, pero construyendo sobre sectores comunes. Asimismo en beneficio del propietario de una unidad para construir una unidad nueva sobre un patio o jardín de propiedad exclusiva. O bien en beneficio de un tercero para la construcción de nuevas unidades sobre sectores comunes.

El derecho a sobreelevar es un derecho accesorio de los bienes comunes, sujeto por lo tanto a la indivisión del conjunto de copropiedad, salvo el caso en que se lo establezca como derecho accesorio de una unidad privativa, para la construcción sobre patios o jardines que revisten esa condición, considerando como propia de esa unidad a la obra nueva, por vía de accesión.

Es un derecho que puede ser cedido, a menos que se convenga lo contrario.

En su reglamentación legal convendrá que se establezca el contenido mínimo del acuerdo unánime o del Reglamento de Copropiedad que lo autorice; la condición de derecho personal o creditorio de la autorización para sobreelevar; la promesa de renuncia a la propiedad de las obras nuevas construidas por terceros y que por vía de accesión se incorporen durante la obra a las superficies comunes; las facultades y obligaciones que integran el derecho a sobreelevar en caso de ausencia o insuficiencia de la convención o contrato; la obligatoriedad de establecer con cierta precisión

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

la importancia y el carácter de las obras a realizar, y las modificaciones que su ejecución habrá de ocasionar en los derechos y obligaciones de los copropietarios.

Sobre este punto podrá seguirse con provecho la reglamentación de las leyes francesa y española.

**EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS**

Hemos visto que el derecho real de la propiedad horizontal está fuertemente penetrado de relaciones personales que comprenden al conjunto de titulares de las unidades que integran el edificio.

La gestión del funcionamiento del edificio está a cargo del conjunto de esos propietarios, organizados por disposición legal de una manera asociativa.

Esta organización colectiva o comunitaria de los copropietarios recibe la denominación de consorcio de propietarios en la legislación argentina, y de sindicato en la legislación francesa.

Este ente agrupa a todos los propietarios de unidades, quienes revisten la condición de miembros del consorcio como consecuencia de la adquisición del respectivo piso, departamento o local, en forma automática y sin necesidad de aceptación de los restantes, que no pueden oponerse a su ingreso.

En opinión de una corriente mayoritaria que podemos considerar impuesta en la doctrina y en la jurisprudencia, el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica, o sea la condición de ente jurídico capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones conforme a los fines de su existencia legal.

Su personalidad jurídica está, pues, sujeta al principio de la especialidad. Esta creación original de la doctrina recogida por el legislador tiene una personalidad legal diferenciada de la personalidad de sus integrantes, a pesar de que ellos responden subsidiariamente por las obligaciones del consorcio, en función de su participación proporcional en las cosas comunes, y de la autoridad de cosa juzgada que tiene para ellos la sentencia que se pronuncie contra el consorcio.

Para el cumplimiento de sus fines el consorcio tiene sus órganos de funcionamiento y su patrimonio.

En el Derecho argentino, la Asamblea de Copropietarios de carácter deliberativo es su órgano superior. La ley vigente dispone que los votos se computarán en la forma que establezca el Reglamento de Copropiedad, presumiendo en su defecto que cada propietario tiene un voto.

La modificación proyectada sustenta un criterio novedoso, de aplicación imperativa, conforme al cual el quórum se forma con las personas que asistan, y las decisiones se toman por mayoría absoluta, con la doble exigencia del número de unidades y del valor o proporción asignado a ellas. Las decisiones deben ser comunicadas a los ausentes, teniéndoselos por conformes si no se oponen en un plazo de 15 días. O sea que se interpreta el silencio como conformidad.

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

La administración de los servicios comunes, la gestión patrimonial y la representación legal están a cargo del Administrador, que puede ser designado y removido por la Asamblea, a la que debe rendir cuenta de su gestión.

Sus funciones, determinadas en la legislación, en el Reglamento de Copropiedad y en las decisiones de la Asamblea, están regidas por el contrato de mandato, si bien el estado actual de la evolución del Derecho parece aconsejar la aplicación del esquema de la teoría del órgano, y no la teoría de la representación.

El Proyecto argentino admite el funcionamiento optativo de un consejo de administración que tiene funciones de contralor, y es de frecuente utilización desde hace tiempo.

El patrimonio del consorcio está formado por los fondos aportados por los titulares de unidades, los créditos por expensas comunes, los fondos de reserva, las donaciones que reciba, la renta de las inversiones que realice, y los demás créditos que le pertenezcan. Tiene a su cargo las obligaciones emergentes de los contratos que celebre, sean de locación, de trabajo, de obra, de aprovisionamiento, etcétera, y las responsabilidades legales que correspondan.

Pero conviene destacar que las cosas y bienes comunes del edificio no integran el patrimonio del consorcio, sino que pertenecen a la totalidad de los propietarios.

Un tema que preocupa al legislador argentino es el de facilitar una administración más eficiente para los edificios que tienen sectores o cuerpos de edificación diferenciados. A veces un edificio o un conjunto de bloques de edificación tienen sectores destinados a vivienda, galerías comerciales, estacionamiento de automóviles, locales para actividades profesionales, etcétera.

Las necesidades del funcionamiento de cada sector pueden ser diferentes. De allí la conveniencia de reglamentar la gestión autárquica de esos sectores mediante subconsorcios regidos por sus propios órganos: subasambleas y subadministradores, con la actuación de los respectivos veedores.

Por nuestra parte preconizamos el establecimiento de disposiciones que faciliten la creación de sociedades de consorcios que tengan por finalidad adquirir y administrar terrenos colindantes para la instalación de servicios que sean comunes a varios edificios.

Con ellas se podría lograr un mejor aprovechamiento del suelo y las instalaciones, especialmente en los llamados pulmones de manzana. Al estilo de las uniones de sindicatos de la ley francesa, estas sociedades civiles integradas por consorcios de edificios vecinos podrían adquirir y mantener instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas y culturales de los consorcistas.

**EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

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

En la legislación argentina la división horizontal de un edificio nace con el otorgamiento e inscripción de la llamada escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración.

Ese documento notarial lleva en su contenido dos aspectos íntimamente vinculados, pero que son diferentes: por un lado el sometimiento del inmueble al sistema de la propiedad horizontal, con la consiguiente subdivisión en unidades y la simultánea extinción del derecho real de dominio sobre el inmueble; y por otra parte el Reglamento que ha de regir la administración y el funcionamiento de las cosas comunes de ese edificio.

En Francia, la ley de 1965 impone el establecimiento de un reglamento convencional de copropiedad de manera imperativa, documento obligatorio en la actualidad pero que sólo era facultativo para la ley de 1938, aunque en la práctica comercial era excepcional el edificio que careciera de él.

Veamos entonces qué es el Reglamento de Copropiedad y Administración, cuál es la esencia jurídica de este instituto.

La doctrina mayoritaria destaca en términos generales que se trata de un contrato y remarca el carácter convencional del acuerdo de voluntades que lo establece.

Algunos autores han señalado que no se trata de un acto plurilateral, ya que no existen varias partes en su otorgamiento, sino que se trata de un acto plurisubjetivo en el que puede haber pluralidad de otorgantes, pero no pluralidad de partes.

Los sucesivos adquirentes de unidades pasan a integrar esa relación jurídica de una manera automática, como una consecuencia del régimen legal, que los tiene por adheridos al Reglamento de Copropiedad.

Este estatuto no necesita ser aceptado por los nuevos adquirentes de unidades, ya que ésta no es materia de derecho obligacional, sino estatuto de derecho real.

De manera que, según la más moderna orientación doctrinaria, se trata de una convención que crea normas jurídicas, un conjunto de normas jurídicas que tiene una base contractual. Y como consecuencia de ello, la posterior adquisición de una unidad importa la aceptación incondicionada del Reglamento.

Además puede observarse que el estatuto emergente del Reglamento de Copropiedad integra el título de dominio de cada una de las unidades del edificio.

Conviene efectuar algunas precisiones que clarifiquen algunos aspectos sobre los que no existe opinión pacífica: la división horizontal, la propiedad horizontal, nace con el otorgamiento e inscripción del Reglamento de Copropiedad, pero el funcionamiento del consorcio de copropietarios requiere la existencia de propietarios diferenciados de por lo menos dos unidades del edificio. Cuando un propietario único somete un inmueble al sistema de la propiedad horizontal, o cuando una persona adquiere todas sus unidades, el consorcio de propietarios queda latente y deja de funcionar, pero no se extingue, como tampoco se extingue la propiedad horizontal, a menos que ese propietario lo desafecte en forma expresa del sistema horizontal.

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

Este es, en términos generales, el nuevo panorama, el nuevo horizonte que podemos ver en la aplicación del instituto jurídico de la propiedad horizontal. La preocupación del jurista de hoy para ofrecer soluciones nuevas a los problemas nuevos, de dar respuesta a las necesidades de la sociedad actual, de evitar que la técnica jurídica quede rezagada frente a las técnicas de la construcción, está presente en la búsqueda de caminos nuevos que respondan con eficacia, con equidad y de manera estable a los distintos intereses en juego.

Si logra estos resultados podrá considerar con satisfacción que ha cumplido con su función social, y que ha cumplido consigo mismo.