

# Reglamento de copropiedad. Reserva de derechos. Extensión. Poder especial irrevocable

Dictamen elaborado por los escribanos **Arnaldo Adrián Dárdano** y **Leonardo Marcelo Schestenger**, aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 7/5/2015 (expte. 16-02130-14).

## 1. Doctrina

- *La adquisición de una unidad funcional implica, ab initio, la íntegra aceptación de las cláusulas que resultan del reglamento de copropiedad y administración, de los derechos y obligaciones que surgen del mismo, de las eventuales reservas efectuadas por el propietario originario, así como de los eventuales poderes especiales irrevocables que se hubieran otorgado para el ejercicio de dichas reservas.*
- *El vencimiento del plazo de vigencia establecido para un poder especial irrevocable implica su total extinción, salvo que de su redacción gramatical pudiera colegirse que la extinción es exclusivamente de su irrevocabilidad, en cuyo caso subsistiría como poder, con naturaleza revocable.*

## 2. Antecedentes

Se presenta la escribana S. V., quien formula una consulta acerca de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal el 23 de mayo de 1995, en cuyo reglamento el desarrollista efectuó una reserva de derechos, mediante el empleo de una cláusula, que textualmente dice:

6) MODIFICACIONES DE SUPERFICIE Y DESLINDE. Toda modificación que implique modificar el deslinde de una unidad funcional, anexando o desmembrando unidades funcionales o unificando las mismas, requeriría la aprobación del administrador, con conformidad previa del consejo de administración, salvo y como excepción [la desarrollista] y/o a quien en forma expresa la misma le ceda este derecho, quien podrá transformar las unidades funcionales CIENTO VEINTIUNO, CIENTO VEINTITRÉS, CIENTO VEINTICUATRO, CIENTO VEINTICINCO y CIENTO VEINTISIETE en más unidades funcionales, unifamiliares, multifamiliares o complementarias y/o destinar superficies exclusivas de las mismas a superficie común. Para las modificaciones

expresadas, se le otorga en el artículo vigésimo del presente a [la desarrollista] poder especial irrevocable.

Del artículo siguiente se desprende que en toda subdivisión de una unidad funcional, “ya sea para anexar al lindero y/u originar nuevas unidades”, resulta condición que el porcentual de dominio de las unidades a que dé lugar esa subdivisión totalice el porcentual de dominio que tenía asignado esa unidad, por lo que nunca podrá implicar una modificación del porcentual de dominio de las restantes unidades funcionales. En el mismo artículo se aclara también que

Los perímetros de las unidades funcionales 122, 123, 124, 125, 126 y 127, así como el de las zonas comunes adyacentes, podrán sufrir modificaciones como consecuencia de las nuevas subdivisiones a realizar.

Del artículo vigésimo, referido al poder especial irrevocable, resulta que

Para la subdivisión de las unidades funcionales CIENTO VEINTIUNO, CIENTO VEINTITRÉS, CIENTO VEINTICUATRO, CIENTO VEINTICINCO y CIENTO VEINTISIETE [...] [la desarrollista] tendrá representación y facultad suficientes para efectuar en las unidades funcionales números 121, 123, 124, 125 y 127 las subdivisiones, anexiones o nuevas redistribuciones de unidades que crea conveniente, a cuyo efecto se le confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el plazo de VEINTE AÑOS, contados desde la fecha, dentro de lo prescripto por los artículos 1977 y 1980 del Código Civil, por interés recíproco de todos los integrantes del consorcio, que la faculta para: [...] b) Modificar el plano de subdivisión [...] e) Firmar las escrituras públicas que fuere menester [...] Cada nuevo propietario que adquiera una unidad funcional, por el solo hecho de haber aceptado este reglamento, lo habrá ratificado y se lo tendrá como si lo hubiere otorgado individualmente.

En la misma cláusula surge que

El administrador o el consejo de administración tendrán, en forma indistinta, la representación del consorcio de copropietarios y también la de cada uno de sus integrantes, en los supuestos especiales que se detallan más adelante [...] Esta representación la tendrán en carácter de APODERADOS, en virtud del PODER ESPECIAL IRREVOCABLE que se otorga en este reglamento, por el plazo de VEINTE AÑOS, contados desde la fecha [...] tendrán las siguientes facultades [...] a) [...] Autorizar la modificación del Plano de Subdivisión [...] por las unificaciones, anexiones, división o redistribución de unidades funcionales o por incorporación o supresión de mejoras que realicen los copropietarios en sus unidades [...] c) [...] Firmar las escrituras públicas que fuere menester...

La consultante sostiene que el poder caduca al vencimiento del plazo de veinte años y que también caduca la reserva de derechos que efectuara la desarrollista para sí.

También opina que, en el caso eventual de que obtuviera la aprobación de modificaciones al plano, las gestiones y actos que sean consecuencia no podrán ser otorgados una vez vencido el plazo de vigencia del poder, así como que tampoco podrán ser otorgados por el administrador y/o consejo de administración.

### 3. Desarrollo

Entendemos que el presente caso debe analizarse sobre dos planos:

- 1) las reservas efectuadas en los reglamentos de copropiedad y administración;
- 2) la vigencia del poder especial irrevocable, acaecido su plazo de vencimiento.

#### 3.1. *Las reservas efectuadas en los reglamentos de copropiedad y administración*

La [Ley 13512](#)<sup>1</sup> establece, en su artículo 7, que se requiere el acuerdo unánime de los titulares de unidades para la realización de obras nuevas en interés particular de alguno de ellos o de terceros. A tales efectos, rige el artículo 9 del citado cuerpo legal. Lo mismo ocurriría si ese mismo derecho se concediera con posterioridad, sin duda, para los consorcistas -si la naturaleza jurídica de la relación entre ellos se la entendiera como un condominio-. Su derecho se entiende como lo establece el artículo 2518 del [Código Civil](#) a dicho espacio y tiene la exigencia propia establecida en el 2680 y concordantes del mismo cuerpo legal.<sup>2</sup> Por lo tanto, indefectiblemente, se requerirá el consentimiento unánime de todos los comuneros para disponer de tales derechos.

El reglamento es un estatuto que regirá a fin de fijar los derechos y obligaciones de los titulares de derechos reales de propiedad horizontal en un edificio, de modo tal que determina los límites que recíprocamente se imponen los propietarios. Integra los diversos títulos de propiedad.<sup>3</sup>

A excepción de Borda,<sup>4</sup> la doctrina y la jurisprudencia coinciden, casi unánimemente, en que el reglamento

... constituye un contrato formal, multilateral, conmutativo, consensual, en el cual impera soberanamente la voluntad de las partes, conforme lo dispone el art. 1197 del Código Civil, en la medida en que los derechos que se obliguen a respetar recíprocamente

1. [N. del E.: derogada por la [Ley 26994](#); ver arts. 2037-2072 CCCN].

2. [N. del E.: cfr. arts. 1945 y 1990 CCCN].

3. HIGHTON, Elena I., *Derechos reales*, Buenos Aires, Ariel, 1979, t. 4 "Propiedad horizontal y prehorizontalidad".

4. BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil argentino*, t. I "Derechos reales", p. 629.

y las obligaciones que se impongan no sean incompatibles con el régimen especial al que se someten las partes.<sup>5</sup>

A estas características puede sumársele el constituir un contrato de adhesión cuando el mismo no es redactado por los copropietarios sino por un tercero; y es al incorporarse que cada integrante del consorcio presta su conformidad al estatuto.<sup>6</sup> El hecho de la adquisición de una unidad funcional implica la presunción de conocimiento de las cláusulas que conforman el reglamento de copropiedad, la aceptación plena de las mismas, con igual efecto jurídico que hubiere tenido si el reglamento hubiere sido consecuencia de un acto deliberativo en conjunto.<sup>7</sup>

Para Gabás, las cláusulas de reserva no son de ningún valor si ellas no se encuentran expresadas en el boleto de compraventa, así como en la respectiva escritura. Sin perjuicio de ello, entendemos que hace a la buena fe y a la diligencia que le cabe al adquirente leer detenidamente el reglamento del inmueble a adquirir y sobre el cual prestará su conformidad. Y, de encontrarse ante una cláusula que concede alguna ventaja injustificada sin contraprestación alguna, ella podrá ser atacada judicialmente. Para ello, consideramos importante – aunque no imprescindible – efectuar, al momento mismo de la adquisición y hasta en el acto escriturario, la reserva respectiva.

Para Moreira, esa cláusula será considerada nula cuando medie abuso de derecho en su ejercicio, particularmente cuando no hubo contraprestación, ni esa circunstancia se ha visto reflejada en el valor de comercialización de las unidades.<sup>8</sup>

La reserva de derechos que efectúa el propietario inicial deriva de su inicial derecho de propiedad.

Hay autores que han sostenido la invalidez de las reservas formuladas en el reglamento.<sup>9</sup> Sin embargo, una postura mayoritaria, con apoyo de numerosa jurisprudencia, las considera válidas.

5. CALLEGHER, Jorge A. y otros, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 1998-E, p. 784.

6. CNCiv., Sala H, 28/5/1996, “Consortio de propietarios Capitán Gral. Ramón Freire 2691/93 c/ Investors SA” (*La Ley*, t. 1997-D, p. 864), voto del juez Claudio M. Kiper.

7. CNCiv., Sala G, 24/4/1991 (*El Derecho*, t. 146, p. 147): “El reglamento de copropiedad y administración integra el título de dominio, por lo que la incorporación como titular implica la adhesión a sus previsiones, inclusive impidiendo invocar su ignorancia”. CNCiv. y Com. Especial, Sala I, 3/6/1981 (*Jurisprudencia Argentina*, t. 1981-IV, p. 605): “Se presume que todo comprador de una unidad afectada al régimen de propiedad horizontal toma conocimiento del reglamento correspondiente si es que este preexiste”. CNCiv. y Com. Especial, Sala 5, 3/4/1987 (*Jurisprudencia Argentina*, t. 1987-IV, p. 724): “El reglamento de copropiedad redactado por el propietario vendedor y que ha recibido la adhesión total de los copropietarios tiene tanto valor como el que estos hubieran acordado a consecuencia de un acto deliberativo en conjunto”. Fallos citados por TRANCHINI, Marcela H., “La sobreelevación en la propiedad horizontal”, en Alterini, J. H. (dir.) y Alterini, I. E. (coord.), *Derecho notarial, registral e inmobiliario. Doctrinas magistrales 1897-2012*, Buenos Aires, La Ley, t. VII “Reales”, pp. 139-167. También: CNCiv, Sala B, 29/10/1979 (*Jurisprudencia Argentina*, t. 1980-III, p. 713).

8. MOREIRA, Laureano A., trabajo de la XXV Jornada Notarial Bonaerense Mar del Plata.

9. FONTBONA, Francisco I. J., “La sobreelevación de edificios y la propiedad horizontal”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 701, septiembre-octubre 1968, pp. 1253-1308.

El propietario originario, titular de la reserva establecida en el reglamento de copropiedad y administración, que conserva la titularidad de una unidad funcional con facultad de dividirla, adquiere el dominio de las unidades que se incorporan al edificio, entendiéndolo bajo el régimen de la *Ley 13512*, al momento de tomar estado de propiedad horizontal (modificación del reglamento) por serle adjudicadas por título de división. Tal acto de división supone un acto de renuncia al dominio de las nuevas unidades por parte de los copropietarios que no contribuyeron con su construcción, a favor del propietario que, autorizado, las realizó por su cuenta y costo.<sup>10</sup>

Al momento del otorgamiento del reglamento de copropiedad, resulta recomendable que se establezca la reserva con suma meticulosidad y precisión: cantidad de unidades a dividir, altura de los pisos o superficies máximas, situación futura del uso de los espacios comunes, modificación o no de los porcentuales de dominio, etc. Las reservas poseen su límite en la ley, orden público, o por el propio disponente al momento de efectuarse, ya que ello es justamente lo que es tenido en cuenta por los restantes copropietarios al momento de adquirir unidades funcionales del mencionado inmueble. También poseen un límite en cuanto a que deben ser empleadas de acuerdo al ejercicio regular del derecho reservado.

El carácter abusivo de una reserva debe analizarse en cada caso particular. Una cláusula podría ser considerada abusiva si de su redacción –interpretada de buena fe– puede entenderse el límite de la misma, sea espacial o temporal. Colabora con un mejor análisis el tener en cuenta los perjuicios que su utilización genera en los restantes copropietarios, frente a las ventajas o contraprestaciones recibidas por los consorcistas. Esos límites no son siempre claros y, eventualmente, pueden ser determinados judicialmente.

### 3.1.1. *Naturaleza jurídica de la reserva*

Las reservas son autorizaciones, ya sean ellas originarias o dispuestas con posterioridad, y conceden sola y exclusivamente derechos personales, ya que obviamente no existe el objeto material actual sobre el cual pueda recaer el derecho real. En el régimen de la propiedad horizontal, las “unidades a construir” solo van a poder ser objeto autónomo de derechos reales en la medida en que efectivamente se construyan, se les dé el alta administrativa mediante el respectivo plano de mensura y, posteriormente, se modifique el reglamento de copropiedad y administración para incorporarlas.<sup>11</sup>

10. COLMAN LERNER, Horacio, “Propiedad horizontal. La reserva o concesión del derecho de nuevas construcciones”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 782, marzo-abril 1982, pp. 337-361.

11. ABELLA, Adriana N. y otros, “El derecho a sobreelevar en la propiedad horizontal”, en Nuta, A. R. (dir.), *Curso de derecho notarial*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 1999, t. 1, pp. 271-298.

### 3.2. *La vigencia del poder especial irrevocable acaecido su plazo de vencimiento*

El artículo 1977 del [Código Civil](#)<sup>12</sup> establece los requisitos expresos que deben concurrir para que un poder pueda ser considerado irrevocable; para ello, debe ser otorgado: a) para negocios especiales, b) limitado en el tiempo y c) en razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero. La limitación en el tiempo resulta un requisito esencial del poder irrevocable. En los casos de reservas efectuadas en el reglamento de copropiedad y administración, es habitual e imperioso el otorgamiento de un poder especial irrevocable para el cumplimiento de aquellos actos necesarios para el ejercicio de dichas reservas.

El hecho de la adquisición de una unidad funcional implica, en principio, la plena aceptación de las cláusulas del reglamento de copropiedad, de la totalidad de los derechos y obligaciones que resultan del mismo, y, consecuentemente, de las reservas efectuadas, así como también de los poderes especiales irrevocables que se hubieren otorgado para su ejercicio. Esta aceptación no es ilimitada, sino que encuentra su límite en la propia redacción de sus cláusulas. La gramática y las características de la propia redacción de nuestro idioma pueden dar lugar a distintas interpretaciones que permiten entender los alcances no solo de las reservas, sino también de los propios poderes. Existen límites materiales, espaciales, temporales y/o en relación a los sujetos. El límite temporal establecido en el contrato, cuya existencia –dijimos– resulta un requisito esencial, no permite interpretaciones ambiguas.

Los poderes se extinguen por diversas causas. Entre ellas, por la expiración de su plazo de vigencia, voluntariamente estipulado y aceptado por todos aquellos que conforman el mencionado consorcio. La extinción de cualquier poder provoca que el mismo pierda toda eficacia jurídica y, por lo tanto, la falta de legitimación como requisito de eficacia de los actos jurídicos a los que faculta. El artículo 1960 del [Código Civil](#)<sup>13</sup> expresamente menciona la expiración del plazo como causal de cesación, y ello opera de manera automática. Todas las partes involucradas tienen conocimiento, desde el inicio de la relación jurídica, de que la conclusión del plazo implica que la manda expiró, sin necesidad de notificación alguna.

¿Continúa vigente un poder especial irrevocable luego de expirado su plazo como un poder común o revocable? Ello dependerá de la voluntad contractual del autor y los adherentes, voluntad que –entendemos– quedará reflejada en la redacción de la cláusula que así la establezca. En ocasiones, hasta el uso de una coma, o la inexistencia de la misma, nos permite interpretar la intrínseca voluntad. Por ejemplo, el poder otorgado en estos términos: “que confiere poder especial, irrevocable por 10 años”, que permite interpretar la intención del otorgante de que el poder persista como poder común, luego de finalizado el plazo previsto para la irrevocabilidad,

12. [N. del E.: cfr. art. 1330 [CCCN](#)].

13. Art. 1960: “Cesa el mandato por el cumplimiento del negocio y por la expiración del tiempo determinado o indeterminado porque fue dado”. [N. del E.: cfr. art. 1329 [CCCN](#)].

mientras que la ausencia de la coma implicará interpretar la opinión contraria. Bajo este análisis, de interpretar la permanencia de su vigencia transcurrido el plazo, o ante la eventual posibilidad de entenderlo vigente, cualquier copropietario-otorgante podría optar por revocar dicho poder y anoticiar mediante nota marginal en la escritura matriz del reglamento, a efectos de una clara publicidad de dicho acto revocatorio frente a eventuales terceros contratantes que pudieren haber interpretado su eventual continuidad. Esta comisión [ha interpretado](#) que

Si al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa había vencido el plazo de vigencia del poder invocado, la situación se asimila a la de no existir poder alguno, por lo que se considera como si se hubiera actuado sin poder alguno.<sup>14</sup>

En otro [dictamen](#) se fijó la siguiente doctrina:

El vencimiento de la limitación temporal de un poder determina su extinción, independientemente de que no se haya cumplido el objeto para el cual se otorgó.<sup>15</sup>

#### 4. Análisis del caso en particular

No siendo la Comisión de Consultas un órgano jurisdiccional que deba expedirse necesariamente en uno u otro sentido, se expone la existencia de una o de diversas interpretaciones de sus miembros en cada uno de los interrogantes traídos a la consulta.

##### 4.1. *Análisis de la vigencia temporal del poder especial irrevocable y de su subsistencia luego de vencido dicho plazo*

El poder especial irrevocable concedido a favor del desarrollista en la cláusula vigésima y el poder especial irrevocable concedido a favor del administrador y del consejo de administración en similar cláusula fueron limitados temporalmente al plazo de veinte años desde la fecha de su otorgamiento. De su redacción, no hay duda alguna de que la voluntad negocial fue limitar su existencia a dicho plazo, por lo que el vencimiento del plazo estipulado implicará su definitiva extinción y su no continuación, ni aun como un poder revocable.

14. "Poder especial irrevocable con plazo vencido. Imperfección del título", dictamen publicado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 847, octubre-diciembre 1996, pp. 754-761.

15. "Poder especial irrevocable. Extinción por expiración del plazo", dictamen publicado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 852, abril-junio 1998, p. 107.

#### 4.2. *Análisis de la vigencia temporal de la reserva*

Al realizar un análisis literal de la redacción utilizada para limitar la reserva, no resulta la existencia de plazo alguno, lo que lleva a algunos miembros a interpretar que ella no tiene fecha de caducidad, sin perjuicio de lo cual la propia extinción del poder previamente mencionado provoca la imposibilidad del ejercicio de dicha reserva. Otros miembros, por el contrario, sobre la base de una interpretación integral (reserva-poder), en virtud de la conexidad de las mismas, existente tanto por la referencia de sus propias cláusula, como por razones funcionales, y, en particular, teniendo en consideración la supuesta causa fin del contrato, iluminada por la buena fe, interpretan que la existencia de la reserva se ve determinada por el plazo de vigencia del poder que permite su ejecución, y, por lo tanto, la extinción del poder por vencimiento del plazo implicaría la consecuente extinción de la reserva.

#### 4.3. *Análisis de la posibilidad de continuar con la ejecución de las reservas iniciadas con anticipación al vencimiento y no concluidas al momento de la extinción del poder*

Este análisis también ha generado entre sus miembros diversas conclusiones entendiendo aquellos que opinan que la reserva no tiene plazo que determine su extinción, que podrán terminar las ejecuciones pendientes, en cuyo caso deberá acreditarse fehacientemente haberse dado inicio a los trámites que impulsen notoriamente el comienzo de las modificaciones que pretende realizar, y en un plazo de razonabilidad concluir las obras y dar por concluido así su derecho.

#### 4.4. *Análisis de la extensión del derecho reservado*

Del análisis de la redacción de la reserva surge el derecho a “transformar” las unidades funcionales 121, 123, 124, 125 y 127. Debemos complementar ese texto con el párrafo precedente, que aclara “anexando o desmembrando unidades funcionales o unificando las mismas”. Cabe cuestionar entonces si la extensión de la reserva comprende o no la posibilidad de dividir, a su vez, las unidades que fueron resultantes de una primer división.

Para verificar la extensión de dicho derecho, debemos también interpretar la redacción dada al poder, que amplía el derecho o permite una interpretación más amplia de los derechos reservados al mencionar: “facultad suficiente para efectuar en las unidades funcionales 121, 123, 124, 125 y 127 las subdivisiones, anexiones o nuevas redistribuciones de unidades que crea conveniente”. En virtud de dicha ampliación, resultaría existente, durante la vigencia del poder, la facultad del desarrollista de efectuar divisiones de unidades que han nacido producto de una división anterior. Sin embargo, luego de acaecido el vencimiento del plazo de vigencia

establecido para el poder, no podría interpretarse la posibilidad de realizar nuevas redistribuciones.

#### 4.5. *Análisis de la existencia de abuso de derecho*

No corresponde a esta comisión dictaminar sobre la existencia o no de un accionar abusivo de derecho por el ejercicio del derecho proveniente de la reserva analizada, que eventualmente le corresponderá a un tribunal.