

Urbaneja, Marcelo E., *Propiedad horizontal*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Colección Código Civil y Comercial de la Nación, El Derecho, 2016.

Marcelo Eduardo Urbaneja es abogado graduado con medalla de Oro de la Universidad Católica Argentina. Es miembro del Ateneo de la Academia Nacional del Notariado y Secretario del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Es docente en varias asignaturas en la UCA y en la Universidad Notarial Argentina. Participó en varios Congresos de Derecho Registral, tanto en el ámbito nacional como internacional. También es autor de varias obras en materia notarial.

Los cambios normativos que tuvieron lugar a partir del 1° de agosto de 2015 han generado en la colectividad jurídica gran incertidumbre, y el correlativo deber como profesionales de ponerse al corriente y adecuarse a los cambios introducidos. El instituto de la propiedad horizontal, derecho real de insoslayable relevancia y aplicación permanente en las zonas metropolitanas, no ha quedado exento de tales modificaciones.

Como bien nos explica Urbaneja en su libro, la propiedad horizontal es un fenómeno esencialmente urbano. Fuera del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solo las grandes capitales densamente pobladas evidencian un significativo desarrollo de este derecho real. En el resto del país su desarrollo es mínimo. Esto último se comprende con claridad a partir de la siguiente reflexión estadística:

“En la Ciudad de Buenos Aires, cuyo registro inmobiliario contiene 1.500.000 matrículas, tres cuartas partes corresponden a unidades de propiedad horizontal, distribuidas en aproximadamente cien mil edificios. Cerca del 85 por ciento de quienes viven en esa localidad lo hacen en dichas unidades. En cambio, en la provincia de Buenos Aires, con alrededor de 7.500.000 matrículas (el registro inmobiliario más grande del mundo), el 15 por ciento de ellas está representado por unidades de propiedad horizontal” (p. 19).

A partir de 1970, surge una nueva realidad que desde entonces perdura y se acrecienta: la gran cantidad de clubes de campo y barrios privados que optan por la figura de la propiedad horizontal. Las evidentes asimetrías entre el sistema de la Ley 13.512 y la finalidad de estas nuevas manifestaciones inmobiliarias eran señaladas permanentemente por los juristas. En este libro, el autor nos hará ver cómo el Código Civil y Comercial de la Nación ha intentado brindar una solución a este asunto, y a varios otros.

Es sabido que para que pueda hablarse de propiedad horizontal, es necesario que se confeccione un instrumento indispensable, que es el Reglamento de Propiedad Horizontal (antes llamado Reglamento de Copropiedad

y Administración). En el libro se realiza un análisis detallado de este acto jurídico necesario para el nacimiento de este derecho. Como nos explica Urbaneja, el Reglamento integrará, desde su confección e inscripción, el título suficiente en la transmisión que se haga de cada parte privativa (conjuntamente con el título de dominio). Esto último es anunciado ahora expresamente por el Código, a partir de un precepto que dispone que en ningún caso los adquirentes podrán pretender que les resulta inaplicable el Reglamento otorgado por sus antecesores; ya sea que lo hayan conocido o no.

Es deber de cada nuevo adquirente de derecho real sobre la unidad funcional el requerir que el Reglamento le sea presentado y ponerse en conocimiento de los derechos y obligaciones que le corresponden como propietario/consorcista de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. La vocación registral del Reglamento resulta innegable, en virtud del artículo 1893 del Código, y hace a la buena fe requerida en el actuar de cada acto jurídico.

En el libro se analizan también otras cuestiones que hacen al derecho de propiedad horizontal, como ser las facultades y los deberes de los consorcistas. Esto último deberá surgir con claridad del Reglamento de Propiedad Horizontal. Estos derechos y obligaciones dependerán en su extensión y contenido, según se trate de partes privativas o comunes. Como dice nuestro autor: “[...] el derecho que se ostenta sobre la parte privativa se asemeja al dominio, y el que se consagra sobre las partes comunes, al condominio de indivisión forzosa perdurable” (p. 87).

El derecho sobre las partes privativas permite a su titular transmitirlo y constituir cualquier derecho real o personal, sin necesidad de contar con la conformidad de los demás consorcistas. Asimismo, con las partes comunes sucede lo contrario, ya que cualquier decisión que se tome respecto a estas partes deberá contar con la aprobación de los demás propietarios. El autor nos hace notar dos diferencias esenciales entre las facultades sobre las partes privativas y el dominio. Por un lado, la inseparabilidad respecto de las partes comunes, que hace que sean alcanzadas por los efectos producidos por una situación jurídica ocurrida con respecto a las partes privativas, y por otro, la necesidad de respetar el destino previsto en el Reglamento.

A modo de conclusión, podemos afirmar que el propósito del autor es brindar de manera compendiada un panorama orientador de las múltiples aristas a las que invita la propiedad horizontal; y proporcionarle al lector las herramientas para operar en el mundo jurídico actual. Por lo tanto, la obra está orientada principalmente a la interpretación del ordenamiento jurídico en vigor, y solo secundariamente sugerir, desde una óptica subjetiva del autor, qué soluciones hubiesen resultado más adecuadas. Para ello, se describe sucintamente el desarrollo y la evolución normativa de este

LUDMILA PONCE

derecho real, para terminar en un análisis particular de cada uno de los elementos que componen la propiedad horizontal, y los derechos y obligaciones a los que da lugar, a partir de la normativa vigente desde el 1° de agosto de 2015.

LUDMILA PONCE