XXIII CNDR
Congreso Nacional de Derecho Registral

VII FIDR
Foro Internacional de Derecho Registral

Mar del Plata, 21 al 24 de octubre de 2026

La afectación a propiedad horizontal y la adjudicación de unidades como modo de partición en especie en las comunidades.

Autores: Rodrigo Aguirre y Martín L. Russo

Comisión 1: PROPIEDAD HORIZONTAL. TEMAS REGISTRALES.

Coordinación: Elba Frontini

Subcoordinación: Soraya Dipp

Sumario: Ponencias**.** I. Introducción. II. Las comunidades y su régimen común de extinción. III. Causa-fuente: estado de propiedad horizontal y derecho real. IV. Legitimación de los comuneros para el otorgamiento del reglamento. V. La adjudicación de unidades como modo de partición en especie frente a la extinción de las comunidades. VI. Los consorcios de hecho frente a la comunidad de derechos personales. VII. Conclusiones. Bibliografía.

PONENCIAS

1. El otorgamiento del reglamento por los comuneros hace nacer el estado de propiedad horizontal. El derecho real nace con la adjudicación de las unidades funcionales, que constituye un modo de partición en especie con efecto declarativo.

2. La afectación a propiedad horizontal otorgada por los herederos respecto de inmuebles inscriptos a nombre del causante, con o sin adjudicación simultánea de las unidades, es inscribible por tracto abreviado (art. 16, ley 17.801), cuya enumeración no es taxativa. Si no se efectiviza la partición, el reglamento no modifica la titularidad registral.

3. La comunidad de ganancias disuelta por muerte de uno de los cónyuges se liquida en el sucesorio junto con la partición de la herencia, y puede dividirse en especie mediante la afectación del inmueble a propiedad horizontal y la adjudicación de las unidades, en un único acto y con el concurso de todos los interesados.

4. El administrador de la sucesión puede otorgar el reglamento con autorización judicial previa. Este supuesto se replica para la modificación de reglamento cuando no se alteren los porcentuales de la unidad que era titularidad del causante.

5. Ante la falta de unanimidad, el juez puede disponer la partición en especie mediante la afectación del inmueble a propiedad horizontal y la adjudicación de las unidades resultantes, siempre que el inmueble tenga aptitud actual para ser así dividido.

6. Los cónyuges condóminos de un inmueble en comunidad pueden afectarlo a propiedad horizontal y adjudicarse las unidades como modo de partición en especie.

7. El fideicomiso entre cónyuges bajo el régimen de comunidad no está comprendido en la inhabilidad del art. 1002, inc. d, CCCN. El fiduciario no obra en interés propio. Es admisible que uno sea fiduciario y el otro fiduciante, beneficiario o fideicomisario, y que las unidades resultantes de la afectación se transmitan a este último.

8. En los consorcios de hecho no hay persona jurídica ni derecho real, sino una comunidad de derechos personales regida subsidiariamente por el condominio.

I. INTRODUCCIÓN

Cuando un inmueble susceptible de dividirse en unidades funcionales pertenece a varias personas en comunidad, una de las formas de poner fin a la indivisión sin recurrir a la venta es afectarlo a propiedad horizontal y adjudicar las unidades resultantes.

Esta posibilidad, combina institutos de distinta naturaleza: el estado de propiedad horizontal, el derecho real homónimo, la partición, el tracto sucesivo y el régimen de las comunidades.

El reglamento otorgado por los comuneros hace nacer únicamente el estado de propiedad horizontal, y el derecho real surge con la titularidad diferenciada, que en estos casos resulta de la adjudicación de las unidades, acto partitivo de efecto declarativo.

En el ámbito del derecho sucesorio, la afectación es un acto preparatorio de la partición, que no modifica la titularidad registral ni dispone de los derechos del causante, y que debe instrumentarse por escritura pública.

Para finalizar, trataremos el supuesto de los consorcios de hecho, en el que el edificio se habita sin que haya nacido el derecho real, para contrastar la comunidad de derechos reales con la comunidad de derechos personales.

II. LAS COMUNIDADES Y SU RÉGIMEN COMÚN DE EXTINCIÓN

La indivisión es la coexistencia de varios sujetos con derechos de la misma naturaleza sobre un mismo bien o conjunto de bienes, que en sentido amplio se la denomina también comunidad, y sus integrantes, “comuneros”.

El condominio, la comunidad hereditaria y la indivisión postcomunitaria tienen sus propios modos de constitución, administración y extinción: el condominio tiene por objeto una o más cosas y cada partícipe puede disponer de su parte indivisa sin la conformidad de los demás (art. 1989 CCCN); la comunidad hereditaria es forzosa y recae sobre todos los derechos y obligaciones del causante (art. 2277 CCCN); y la indivisión postcomunitaria resulta de la disolución del régimen patrimonial del matrimonio (arts. 475 y 481 CCCN).

En cuanto a su extinción, la indivisión hereditaria es el modelo: sus normas sobre liquidación y partición se aplican a la indivisión postcomunitaria (art. 500 CCCN) y a la división del condominio (art. 1996 CCCN). La partición tiene por finalidad extinguir

estas comunidades y es una de las causas-fuente del derecho real de propiedad horizontal[1]. A través de la misma se dividen los bienes, por acuerdo unánime de comuneros capaces (art. 2369 CCCN) o por resolución judicial (art. 2371 CCCN).

III. CAUSA-FUENTE: ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DERECHO REAL

Al igual que bajo la ley 13.512, subsiste la dicotomía entre estado y derecho real. El art. 2038 CCCN dispone que, a los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar por escritura pública el reglamento, que hace nacer el estado de propiedad horizontal, fija junto con la ley los límites de las facultades sobre las partes privativas y comunes (art. 2037) y se integra al título suficiente de la unidad funcional (art. 2038). Dado el carácter declarativo de la inscripción (arts. 1892 y 1893 CCCN), el estado nace con el otorgamiento del reglamento y no con su registración.

Cuando solo se otorgó el reglamento, sin titularidad diferenciada de al menos una unidad, no ha nacido el derecho real sino únicamente el estado de propiedad horizontal: el régimen aplicable sigue siendo el del dominio, el condominio o la comunidad vigente. El derecho real queda en "latencia" hasta que aparezca la titularidad diferenciada, lo que puede ocurrir porque los comuneros extinguen la comunidad adjudicándose las unidades (incluso por vía judicial) o porque un tercero adquiere al menos una unidad.[2] La posición no es unánime: la XXXII Jornada Notarial Argentina (2016) concluyó que el derecho real y el consorcio nacen con la escritura de reglamento, texto similar al art. 1973 del Proyecto de 1998 que el Código vigente no receptó.[3]

Entendemos, con la doctrina mayoritaria, que el art. 2038 mantiene la distinción entre el estado de propiedad horizontal y el derecho real homónimo y que, en una comunidad, es la adjudicación (y no el reglamento) la que hace nacer el derecho real. En consecuencia, los comuneros ya no pueden enajenar el terreno o una parte indivisa de él como inmueble común, sino que deben desafectarlo previamente.

---

[1] URBANEJA, Marcelo E. (2016). "*Propiedad horizontal"* (2° ed.). El Derecho, ps. 63-64.

[2] URBANEJA, ob. cit., pp. 66-67. En igual sentido KIPER, Claudio M. (2016). "*Tratado de derechos reales"* (t. 1). Rubinzal-Culzoni, p. 557-558; MARIANI DE VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana N. (2016). "*Derechos reales en el Código Civil y Comercial"* (t. 1). Zavalía, p. 258.

[3] URBANEJA, ob. cit., ps. 65-66, quien critica la conclusión por suprimir el estado de propiedad horizontal sin base normativa.

IV. LEGITIMACIÓN DE LOS COMUNEROS PARA EL OTORGAMIENTO DEL REGLAMENTO

1. Los condóminos

El artículo 2038 del CCCN legitima al titular de dominio o a los condóminos, quienes deben actuar conjuntamente. La norma recepta así, con mayor precisión que su antecedente, el criterio ya admitido durante la vigencia de la ley 13.512, que legitimaba para otorgar el reglamento al titular.

2. Comunidad hereditaria e indivisión postcomunitaria

En la comunidad hereditaria, a diferencia del condominio, cualquiera de los herederos puede llegar a ser titular exclusivo de un bien de la masa. Ambas comunidades tienen en común que sus integrantes poseen una cuota ideal sobre los bienes mientras no se extinga la indivisión, a la que se aplican las normas de la partición hereditaria (arts. 500, 508 y 1996 CCCN).

Las normas de administración de la herencia rigen también la indivisión postcomunitaria si el matrimonio se disuelve por fallecimiento (art. 481 CCCN), y el cónyuge supérstite concurre además como socio de la comunidad de gananciales.[4] Ambas indivisiones se liquidan entonces conjuntamente en el sucesorio, y a la cesión de cuota de gananciales se aplican las reglas de la cesión de herencia (art. 2308 CCCN).[5]

3. El tracto sucesivo como derivación del principio de legitimación.

a) Tracto sucesivo

El artículo 15 de la ley 17.801 dispone que no se registrará documento en el que aparezca como titular una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, y que de los asientos debe resultar el perfecto encadenamiento de los titulares. López de

[4] XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2025), Comisión 8 (Partición), concluyo que: "La liquidación de la comunidad de ganancias debe realizarse en el proceso sucesorio del cónyuge fallecido en primer término. Mientras la comunidad de ganancias se mantenga indivisa por voluntad de los interesados, el posterior fallecimiento del supérstite, no habilita a los herederos a omitir la previa partición de la herencia de aquél ante el juez competente, aun cuando concurran las mismas personas y se trate de los mismos bienes". PÉREZ LASALA, Jose L. (2014). "*Tratado de sucesiones. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994"* (t. 1). Rubinzal-Culzoni, p. 637.

[5] TRANCHINI, Marcela H.- MARTÍN, María R. (2009). "*Concurrencia del cónyuge supérstite y descendientes en el proceso sucesorio. Un fallo acertado frente a una práctica errónea*". *La Ley 2009-A*, 32. Ref. AR/DOC/3845/2008: la cesión de gananciales es la única vía del supérstite para enajenar su porción durante la indivisión.

Zavalía distingue tres principios: identidad, continuidad y previa inscripción, este último como presupuesto formal y no sustancial, fundado en la regla *nemo plus iuris* (art. 399 CCCN).[6]

Debe distinguirse el tracto sustancial (quien transmite es efectivamente titular) del registral o formal (el encadenamiento consta en los asientos).[7] En sistemas declarativos y no convalidantes como el argentino, la previa inscripción es condición para inscribir el acto, no para otorgarlo válidamente.

b) Tracto abreviado

El artículo 16 de la ley 17.801 regula el tracto abreviado, que constituye no una excepción sino una modalidad del tracto sucesivo (o, a lo sumo, del principio de identidad)[8]. La norma solo dispensa la previa inscripción formal del título antecedente: varios actos vinculados se publicitan en un asiento único, y por eso el documento debe relacionar minuciosamente los antecedentes desde el último título inscripto.

La enumeración del artículo 16 no es taxativa: existen otros supuestos que, sin alterar la finalidad del instituto, responden a los mismos principios.[9] Si el elenco fuera cerrado[10], el reglamento otorgado por los herederos exigiría inscribir primero la titularidad de cada comunero (partición mediante), con un asiento destinado a ser reemplazado de inmediato. La tesis enunciativa, fue adoptada por el Registro bonaerense desde la DTR 14/83 (con antecedente en la DTR 5/74, que ya admitía el reglamento otorgado por herederos declarados sin adjudicar).

---

[6] LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. (1983). "*Curso introductorio de derecho registral"*. Zavalía, p. 344.
[7] FRONTINI, Elba M. de los A. (2011). "*Tracto sucesivo*". En Marcela H. Tranchini & Eduardo G. Clussellas (Eds.), "*Estudios de derecho notarial y registral" II*. FEN, pp. 104-105; CÚNEO, María M. – DODDA, Zulma A. – GIACOSA, Sebastián N.& URBANEJA, Marcelo E. (2019). En Eduardo G. Clusellas (dir.), "*Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado".* (t. 9). Astrea-FEN, p. 214, que distinguen el "principio de identificación" del "de continuidad registral".
[8] GARCÍA CONI, Raúl - FRONTINI, Ángel A. (1993). "*Derecho registral aplicado"* (2° ed.). Depalma, p. 146. CNCiv., Sala D, 14/3/1985, "*Solari Costa, Osvaldo s/ recurso de recalificación*", ED 115-680. La Cámara Nacional Civil, Sala D, resolvió que "*la abreviación del tracto no significa afectar la progresión de la secuencia ordenada e ininterrumpida de actos transmisivos […] sino que sólo se traduce en la concreción resumida del emplazamiento de los primeros".*
[9] FALBO, Miguel N. (1981). "*Doctrina general del tracto sucesivo en el derecho inmobiliario argentino*". Revista Notarial (La Plata), (854), p. 103.
[10] CNCiv., Sala D, 14/3/1985, "*Solari Costa*", ob. cit. La Sala D de la Cámara Civil revocó la calificación registral que, por aplicar el criterio taxativo, había denegado la inscripción de una venta de parte indivisa junto con la adjudicación previa al enajenante en la liquidación de la sociedad conyugal, por no lograr así un máximo rendimiento de publicidad y despreciar la economía de la abreviación.

c) El reglamento otorgado por tracto abreviado

El reglamento otorgado por los herederos declarados, sin inscripción previa a su nombre, se apoya en el título inscripto del causante, con la sola exigencia de relacionar la declaratoria y los antecedentes. Aunque no esté mencionado en el artículo 16, resulta subsumible, según el caso, en más de uno de sus incisos. En el ámbito de Ciudad de Buenos Aires (art. 34 Dto 2080/80) y la provincia de Buenos Aires (DTR 3/1980 y 4/2026), el documento debe relacionar los antecedentes desde el título del causante y la declaratoria (o el auto que aprueba el testamento) y el auto que ordena su inscripción.

d) Registración del reglamento y de la partición

El reglamento tiene vocación registral (art. 1893 CCCN; arts. 2 y 20 ley 17.801) y debe acompañarse del plano de división aprobado;[11] y la adjudicación, como acto partitivo, es oponible desde su inscripción (art. 2363 CCCN).

Cuando ambos actos recaen sobre un inmueble inscripto a nombre del causante, el tracto abreviado debe articularse con el modo en que cada demarcación publicita la indivisión hereditaria.

La Ciudad Autónoma y la provincia de Buenos Aires han adoptado un criterio común. En el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, la DTR 7/2016 advirtió que consignar la proporción de cada heredero al inscribir la declaratoria (art. 101, decreto 2080/80, t.o. dec. 466/99) induce a suponer que la partición ya se realizó, cuando hasta entonces los herederos solo tienen una porción ideal sobre la universalidad; por ello dispuso que, sin partición, se tome razón de los datos personales de los sucesores y, en su caso, del cónyuge supérstite, sin proporción alguna (art. 1).[12]

En la provincia de Buenos Aires, la DTR 4/2026, aplicable a los documentos ingresados desde el 1° de diciembre de 2026 (art. 16), distingue ambos supuestos: las particiones se registran en el rubro a) "Titularidad sobre el dominio", con las proporciones de los adjudicatarios en números fraccionarios (art. 1), y las declaratorias y testamentos

[11] Plano de división: art. 1 de la DTR 2/2016 (CABA) y art. 10 de la DTR 9/2025 (pcia. de Buenos Aires).
[12] DTR 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, del 6/5/2016 (BO 12/5/2016), aplicable desde el 1/10/2016 (art. 3). Su art. 4 aclara que la publicidad de proporciones practicada con anterioridad no importa la cesación de la indivisión.

sin partición, en el rubro b) "Gravámenes, Restricciones e Interdicciones", sin proporción y sin plazo de caducidad (art. 2).[13]

Sobre esa base, el artículo 10 de la DTR 4/2026 sustituyó el artículo 17 de la DTR 9/2025: el documento por el que los herederos otorgan el reglamento sobre bienes registrados a nombre del causante sigue comprendido en el artículo 16 y se inscribe por tracto abreviado, pero (a diferencia del texto anterior, que lo hacía título suficiente para inscribir la declaratoria y "modificar de esa forma la titularidad del bien") si no se efectiviza la partición solo basta para anotar la declaratoria en el rubro b), sin proporciones, por minuta separada.[14]

Mientras no se inscriba la adjudicación siguen siendo registrables las cesiones de derechos hereditarios, aun anotada la declaratoria (art. 4, DTR 4/2026 pcia de Bs As).

La reforma confirma, en el plano registral, lo que sostuvimos a lo largo de este trabajo: el reglamento otorgado por los herederos genera el estado de propiedad horizontal, pero no tiene efecto partitivo ni modifica la titularidad.

Proyectadas sobre el artículo 16 de la ley 17.801, estas normas permiten distinguir cuatro situaciones. (i) Si los herederos otorgan el reglamento sin adjudicar, el documento se inscribe por tracto abreviado y solo da lugar a la anotación de la declaratoria, sin proporciones; la comunidad subsiste. (ii) Si, con el reglamento o después, se adjudican las unidades, el acto queda comprendido en el inciso c) del artículo 16 y la adjudicación se registra con cada adjudicatario y su proporción. (iii) Si todos los coherederos enajenan la totalidad de las unidades sin adjudicación previa, el supuesto encuadra en el inciso b) y no se requiere partición, pues la disposición total es en sí un acto liquidatorio (art. 2403 CCCN; art. 2, DTR 7/2016 CABA; art. 3 ult. parr., DTR 4/2026 pcia de Bs. As.), solución aplicable también si todas las unidades se consolidan en un heredero. (iv) Si un heredero pretende enajenar o hipotecar la unidad que le correspondería o una parte indivisa, la

[13] DTR 4/2026 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, del 1/10/2026, que deroga, entre otras, las DTR 3/1992 y 34/1993, que exigían consignar las proporciones de los herederos (art. 18). Sus considerandos señalan que la declaratoria, con pluralidad de sucesores, «no constituye, transmite, declara ni modifica derechos reales sobre inmuebles». Lo registrado antes conserva su vigencia en cuanto a forma y ubicación (art. 16) y los documentos judiciales librados con los modelos anteriores no serán observados (art. 17).

[14] Art. 17 de la DTR 9/2025, según art. 10 de la DTR 4/2026: "*En el supuesto de no efectivizarse la partición hereditaria, dichos instrumentos serán suficientes para rogar la anotación de la declaratoria de herederos en el rubro b) 'Gravámenes, Restricciones e Interdicciones' […] sin consignarse proporción alguna de dominio a sus nombres […] exclusivamente en minutas por separado*".

adjudicación debe ser previa o simultánea, lo que puede instrumentarse en escrituras del mismo día al amparo del inciso d).

4. Legitimación del administrador de la sucesión para otorgar el reglamento.

La administración judicial se rige por los artículos 2345 a 2352 del CCCN. El administrador puede realizar por sí los actos de conservación y de administración ordinaria, pues sus facultades derivan de su investidura judicial, y conservan eficacia los actos cumplidos conforme a la ley (arts. 2353 y 2355 CCCN) y a las facultades que le otorguen los herederos cuando se exige unanimidad o autorización judicial (arts. 2325 y 2327 CCCN).

Cabe determinar si la afectación a propiedad horizontal integra las facultades ordinarias del administrador, según la distinción entre actos conservatorios, de administración y de disposición, de régimen distinto en la administración extrajudicial y en la judicial.[15]

En la extrajudicial, los artículos 2324 y 2325 permiten a cualquier heredero los actos conservatorios, pero los de administración y disposición requieren el consentimiento de todos los coherederos; la unanimidad puede resultar de un mandato expreso o inferirse del conocimiento y la falta de oposición.[16]

En la judicial, el artículo 2353 faculta a realizar actos conservatorios y a continuar el giro normal de los negocios, reservando la unanimidad o la autorización judicial para la enajenación de los restantes bienes; la jurisprudencia atiende a la sustancia del acto[17].

La afectación a propiedad horizontal no es un acto conservatorio, ni de disposición en sentido estricto, es un acto de administración, que no altera la situación jurídica previa del derecho del titular y de la posibilidad de ejecución de sus acreedores, en tanto sus prerrogativas no se ven perjudicadas[18].

---

[15] PASCALE, Edith B. - RAICHI, Nicolás M. (2017). "*Administración en el proceso sucesorio*". El Derecho (ED), 272(801), en la extrajudicial se exige unanimidad aun para los actos de administración; la judicial goza de mayor autonomía por contar con aprobación judicial.

[16] MOREYRA, Javier H. (2021). "*El administrador de la sucesión: administración extrajudicial de la herencia"*. Seminario Laureano Moreira.

[17] CACC Corrientes, Sala IV, 1/4/2014, "*C., L. C. y E. o E., R. M. o M. R. s/ Sucesión ab-intestato*", LL Online, AR/JUR/11723/2014.

[18] Tampoco se requiere, por igual razón, el consentimiento del acreedor hipotecario o del usufructuario, cuyos gravámenes recaerán sobre las unidades resultantes, salvo división y liberación, por lo que conviene pactar con el acreedor o con el usufructuario su distribución antes de adjudicar.

El otorgamiento del reglamento no altera ni disminuye el acervo, como tampoco dispone de los derechos del causante (art. 2354, ult. parr., CCCN). Tampoco se confunde con la enajenación de "otros bienes", que exige unanimidad o autorización judicial (art. 2353).

Basta advertir que, si el artículo 2353 del CCCN admite que el administrador enajene bienes de la herencia con autorización judicial, con mayor razón podrá otorgar, con esa misma autorización, un acto que no transmite ni grava derecho alguno y que, será de administración, categoría de actos que el juez también puede autorizar. Por el contrario, sin autorización judicial no bastaría la mera voluntad mayoritaria de los herederos: el reglamento debe ser otorgado por la unanimidad de ellos, o por el administrador autorizado por el juez.

En tal sentido, la cuestión relevante es, entonces, si la autorización judicial alcanza, y la respuesta es afirmativa cualquiera sea la naturaleza que se atribuya al acto.

Tal razonamiento se replica ante la modificación de reglamento, si la misma no altera la unidad funcional que era titularidad del causante, y no se modifican los porcentuales sobre las cosas comunes en proporción que afecte el que le correspondía.

Distinto es el caso del administrador del consorcio y su legitimación para modificar el reglamento.

El administrador del consorcio ejecuta las decisiones de la asamblea, pero ella no basta para que suscriba la escritura, porque es un representante orgánico del consorcio y no un mandatario de los propietarios, y el acto lo otorgan los titulares del derecho real de propiedad horizontal, no el consorcio[19]. Tampoco existe una norma similar al artículo 2353 que vimos, ya que solo resulta aplicable solo al administrador del sucesorio.

Por ello debe contar con un poder, que puede surgir del propio reglamento o de un apoderamiento especial, y comparecer como apoderado de cada propietario, individualizándolos. Si comparece solo como administrador, el acto puede subsanarse mediante escritura ratificación de los propietarios. Por último, el acta que reúna las

[19] TRANCHINI, Marcela H. (2015). En Eduardo G. Clusellas (coord.), *Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado. Concordado* (t. 5). Astrea-FEN, p. 144. En contra: ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, Francisco J. (2019, diciembre). *Reforma del reglamento de propiedad horizontal: Con especial referencia a la DTR 8/2019*. Anales de Legislación Argentina, p. 3 [AR/DOC/3797/2019]. Concluyen que el administrador del consorcio ejecuta las decisiones de la asamblea, y que ello incluye la modificación del reglamento sin necesidad de apoderamiento especial.

formalidades del art. 2062 CCCN y tenga por objeto modificar el reglamento sirve como instrumento suficiente para instar el juicio de escrituración.

V. ADJUDICACIÓN DE UNIDADES COMO MODO DE PARTICIÓN EN ESPECIE FRENTE A LA EXTINCIÓN DE LAS COMUNIDADES

1) Comunidad hereditaria y comunidad ganancial

La partición de la comunidad hereditaria puede ocurrir por tres vías: por ascendiente, cuando el causante define en su testamento cómo dividir el inmueble en unidades (arts. 2411 y ss. CCCN); privada, otorgando los herederos el reglamento y luego adjudicándose las unidades; o por legado de una unidad aún no creada, condicionado a la subdivisión y afectación a propiedad horizontal.

Los comuneros respecto la masa partible no solo pueden adjudicarse el derecho real de propiedad horizontal, sino que, en aquellos casos en que los herederos concurren con el cónyuge supérstite, este último puede resultar adjudicatario de usufructo, uso o habitación, y los herederos de la nuda propiedad. Si bien los derechos reales no pueden constituirse por vía judicial (arts. 1896 y 2133), lo impedido es imponer el usufructo en la partición judicial, no que en la audiencia con el juez todos acuerden esa adjudicación, aunque el acuerdo no suple la escritura pública.

Las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Corrientes, 2025) propiciaron por unanimidad una interpretación flexible del artículo 2377 cuando existe acuerdo unánime y, por mayoría, reconocieron un amplio campo a la autonomía de la voluntad en la formación de lotes con valores desiguales.

Si un heredero edificó a su costa sin plano ni reglamento, por accesión (art. 1945 CCCN) lo edificado pertenece al propietario del suelo, pero puede reconocerse su valor en la cuenta particionaria y satisfacerlo con la futura unidad, incluso con poder especial irrevocable para afectar y adjudicar; la solución es replicable en el condominio.

La muerte de uno de los cónyuges extingue de pleno derecho la comunidad de ganancias, cuya liquidación se sustancia en el sucesorio. Si los cónyuges se divorcian sin haber partido la comunidad de ganancias y uno de ellos fallece durante la indivisión postcomunitaria, a esta se le aplican las reglas de la indivisión hereditaria (art. 481 CCCN). La indivisión postcomunitaria disuelta por el divorcio y la hereditaria pueden entonces extinguirse conjuntamente por vía notarial (art. 2369 CCCN), si todos los

copartícipes (el excónyuge supérstite, los herederos y los cesionarios) están presentes, son plenamente capaces y prestan su conformidad.

Asimismo, un cónyuge fiduciante podría resultar adjudicatario de una unidad funcional o complementaria como beneficiario o fideicomisario de un fideicomiso en que el otro sea fiduciario. Dentro del régimen de inhabilidades especiales, los cónyuges bajo el régimen de comunidad no pueden contratar en interés propio (art. 1002, inc. d, CCCN). No obstante, entendemos que el contrato de fideicomiso entre cónyuges bajo el régimen de comunidad resulta admisible y no infringe la inhabilidad. La norma prohíbe las contrataciones en interés propio, y las inhabilidades e incapacidades deben interpretarse con criterio restrictivo y a favor de la capacidad de las partes.

La posición del fiduciario implica actuar en interés ajeno y sobre un patrimonio separado conforme a los fines fijados por los fiduciantes (art. 1666 CCCN)[20]. La propiedad fiduciaria no integra el patrimonio personal del fiduciario ni atiende a sus fines individuales. En tal sentido, resulta admisible la afectación a propiedad horizontal y la transmisión de unidades bajo esta modalidad.

2) Condominio

La afectación es un modo especial de dividir el condominio.[21] Cada condómino resulta titular de unidades funcionales o complementarias en función de su parte indivisa, sin perjuicio de adjudicaciones que no guarden tal relación estrictamente, diferencias que se pueden compensar en dinero o con otros bienes, sin que ello resulte obligatorio para la partición privada.

Sobre el inmueble general y las partes comunes ya no hay condominio sino propiedad horizontal (art. 2037); la cotitularidad de unidades privativas se rige supletoriamente por el condominio. El artículo 1996 remite a la partición de herencia, y el artículo 2403 da efecto partitivo a todo acto que haga cesar la indivisión total o parcialmente, lo que armoniza con el artículo 1989.

Asimismo, condominio y propiedad horizontal presentan puntos de contacto: En primer lugar, al igual que los condóminos pueden pactar el uso alternado o dividido de la

[20] GAGLIARDO, Mariano (2018). "*Sociedades de familia y cuestiones patrimoniales"* (3° ed.). Rubinzal-Culzoni, p. 708 y 709. LAMBER, Néstor D. (2016), Cuaderno de Apuntes Notariales (139) y LXXVI Seminario Teórico – Práctico Laureano Moreira, 2017.
[21] CNCiv., Sala A, "*Fonso de Seri c/ Seri*", LL 88-355.

cosa (arts. 1987 y 2370 CCCN), el reglamento de propiedad horizontal puede afectar cosas comunes al uso exclusivo de una o varias unidades (art. 2040); en ambos casos se distingue la titularidad de la utilización efectiva. Por otro lado, respecto del destino de la cosa, los artículos 1986 y 2040 establecen pautas análogas sobre el destino del bien; a falta de previsión en el reglamento (artículo 2056, incisos h e i), corresponde acudir a la naturaleza de la cosa y a su afectación de hecho.

La división del condominio entre cónyuges bajo el régimen de comunidad no queda comprendida en la inhabilidad para contratar (art. 471 CCCN). El primer párrafo de dicha norma admite la constitución del condominio entre cónyuges cuando adquieren conjuntamente un bien, disponiendo que su administración y disposición se ejercerán en forma conjunta. Ante el silencio al momento de la adquisición, se presume la igualdad de partes (art. 1983 CCCN), sin perjuicio de que los cónyuges puedan fijar una proporción distinta. Dentro de estas reglas, los cónyuges con régimen de comunidad podrán constituir, extinguir y dividir el condominio otorgando el reglamento y la correspondiente adjudicación de las unidades resultantes.

3. La partición judicial mediante afectación a propiedad horizontal

Cualquier comunero puede exigir la partición (arts. 496, 1996 y 2365) y recurrir a la vía judicial (art. 2371, inc. c); el Código consagra entonces el principio de la partición en especie por sobre la venta (art. 2374), y el art. 2377 manda evitar "el parcelamiento de los inmuebles" al formar los lotes. El juez puede disponer que la partición se haga afectando el inmueble y adjudicando las unidades, si el inmueble tiene aptitud para ser dividido (arts. 228 y 2375).[22]

El reglamento debe otorgarse en forma previa o simultánea a la adjudicación. El límite expreso es el artículo 2375: aunque los bienes sean divisibles, no se los debe dividir si ello hace antieconómico el aprovechamiento de las partes. El juez debe verificar, con asistencia pericial, que las unidades tengan aprovechamiento razonable, y que su destino sea compatible con la normativa urbanística. Si no se cumplen, quedan como soluciones subsidiarias la adjudicación del bien entero a uno de los copartícipes con compensación en dinero o la licitación entre comuneros (art. 2372).[23]

[22] URBANEJA, ob. cit., p. 64.

[23] XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2025), Comisión 8 (Partición), concluyo que: La norma del art. 2372 CCC dice que "Cualquiera de los copartícipes puede pedir la licitación de alguno de los bienes de

En la partición judicial, al formar lotes es probable que las unidades no tengan valor idéntico o coincidan con cada cuota; las diferencias pueden corregirse con saldos en dinero a cargo de quien recibe más o adjudicando las unidades en condominio (art. 2377).[24] El artículo 2038 atribuye la redacción del reglamento a los propios interesados, y contiene una regulación convencional difícil de sustituir por resolución judicial. Frente a quien pretende la venta, el artículo 2374 impone la partición en especie cuando es posible, y el juez concreta la división en la única forma jurídicamente posible.

Por último, puede resultar que se presente un acuerdo particionario en el expediente para su homologación donde uno o varios herederos se adjudiquen unidades sin haberse otorgado el reglamento. Las unidades no existen jurídicamente sin reglamento, más allá de que esté descripta en un plano. El reglamento debe otorgarse por los herederos con carácter previo a la adjudicación, y frente a la negativa de alguno, el juez puede ordenar la subdivisión del inmueble en propiedad horizontal, dentro de un plazo fijado al efecto, bajo apercibimiento de redactarlo el mismo. Ante la oposición de un comunero, y como el reglamento debe constar en escritura pública, cabría proponer que el juez la otorgue en representación del disidente (art. 1018 CCCN), en escritura pública, conforme al contenido usual (art. 2056), conforme al edificio de que se trate.

VI. LOS CONSORCIOS DE HECHO FRENTE A LA COMUNIDAD DE DERECHOS PERSONALES.

El consorcio de propietarios es, según el artículo 2044 del CCCN, el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales, y constituye una persona jurídica.

Se denomina consorcio de hecho, o preconsorcio, a la situación en que el edificio ya se habita, pero el derecho real todavía no ha nacido, por falta de aprobación planimétrica o de reglamento. El desarrollador solo puede otorgar boletos y los adquirentes, con o sin posesión, son titulares de derechos personales. La cuestión central es qué régimen rige ese interregno, de duración incierta.

---

la herencia para que se le adjudique dentro de su hijuela por un valor superior al del avalúo, si los demás copartícipes no superan su oferta". Postulamos de LEGE LATA que ella debe interpretarse en el sentido de que solo los comuneros pueden participar en la licitación y que cuando, se formula el pedido licitatorio, debe ineludiblemente ofrecerse la suma de dinero que represente el valor superior al del avalúo.

[24] XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2025), Comisión 8, conclusiones sobre el art. 2377 y sobre la autonomía de la voluntad en la formación de lotes (esta última, por mayoría).

No hay persona jurídica ni derecho real, sino una comunidad de derechos personales, regida subsidiariamente por el condominio (art. 1984 CCCN).

Corresponde distinguir dos planos. Entre los adquirentes puede acudirse, salvando las diferencias, a las normas de la propiedad horizontal (funcionamiento orgánico anticipado, derechos, deberes y contribuciones), por la naturaleza contractual del reglamento y su aplicación a vínculos innominados y atípicos (art. 970, inc. d); así lo explica la jurisprudencia: al firmar los boletos "acogieron anticipadamente al régimen legal" [25]. Frente a terceros, en cambio, no pueden oponerse ni el consorcio, que no nació, ni el derecho real en gestación, ni el contrato, por su efecto relativo (art. 1021 CCCN).

La consecuencia práctica más visible es el cobro de expensas. Se reconoce legitimación al consorcio de hecho, pero por proceso de conocimiento y no por vía ejecutiva: sin reglamento no hay título con presunción de legitimidad ni administrador facultado para certificar la deuda, como resolvió el Tribunal Superior de Córdoba para expensas anteriores a la constitución regular del consorcio.[26]

En el supuesto que no se logre unanimidad de criterios para redactar el reglamento en cuanto a todo o parte de su articulado, se debe recurrir a la justicia a fin que el juez resuelva la forma en que deberá redactarse la o las cláusulas sobre las que no hubo acuerdo[27].Para ello, podrá recurrir a las costumbres del lugar con respecto a los reglamentos que rigen los consorcios, a las características del edificio y todo lo que fuere contenido obligatorio (art. 2056 CCCN).

Lo que se hace por vía judicial, es formalizar el reglamento, el juez no sustituye a la voluntad de los adquirentes. Al adquirirse unidades que serán sometidas a propiedad horizontal, hay un acuerdo en cuanto al fondo (es decir en cuanto al derecho real que han escogido los adquirentes) y por supuesto a que deberán someterse a un reglamento[28].

Tal posibilidad puede darse incluso ante el supuesto en que se subaste una unidad funcional que exista en un plano, pero cuyo inmueble no había sido afectado a propiedad

---

[25] CNCiv., Sala F, 28/2/1995, "*Corvino, María R. c. Sindicato de Empleados Jaboneros*", LL 1996-C, 793.
[26]CCCom. de Mar del Plata, sala 1ª, 18-8-92, in re "*Complejo habitacional SOIP sociedad civil c/Neustadt, Roberto C. y otra*", J. A. 1993-II-271. TSJ Córdoba, "*Consorcio de Propietarios Terrazas de Santa Fe c/ Godoy, Susana - Ejecutivo - Recurso de casación*".
[27] GABÁS, Alberto A. (1987). "*Manual teórico práctico de propiedad horizontal"*. Hammurabi, p. 245.
[28] GABÁS, ob. cit., p. 249.

horizontal. En este caso, el juez puede ordenar al ejecutado a subdividir el inmueble en un plazo fijado, por su costa, bajo apercibimiento de otorgarlo por el remiso.

El reglamento de propiedad horizontal es el negocio jurídico continente de la voluntad de afectación al derecho real homónimo. No estamos en presencia de un derecho real constituido por vía judicial, sino que es el juez quien lo otorga por escritura pública (art. 1018 CCCN)[29]para dar cumplimiento a la forma legal señalada en el artículo 1017, inciso a, del CCCN, la que, en caso de no ser voluntariamente cumplida, habilitará el inicio del proceso judicial.

VII. CONCLUSIONES

El análisis muestra que la afectación a propiedad horizontal permite tratar bajo un mismo esquema tres comunidades de origen distinto (condominio, hereditaria y postcomunitaria), porque todas reconducen su extinción a las reglas de la partición hereditaria. La afectación seguida de adjudicación no es, por ello, una figura aparte, sino una de las formas en que esas reglas pueden cumplirse en especie.

La distinción entre estado y derecho real es la clave que ordena las demás cuestiones. Como el reglamento solo crea el estado de propiedad horizontal, la comunidad subsiste hasta la adjudicación: de allí que el comunero no pueda disponer del terreno como inmueble común sin desafectarlo, que la titularidad registral no cambie con el reglamento y que el derecho real permanezca latente hasta que aparezca una titularidad diferenciada.

El reglamento puede otorgarse con autorización judicial cualquiera sea la naturaleza del acto.

Ante el disenso, el juez puede concretar la parte de cada comunero en lugar de crear un derecho ajeno a su voluntad y su límite es la aptitud del inmueble para dividirse sin tornar antieconómico el aprovechamiento de las partes.

Por último, en los consorcios de hecho hay una comunidad de derechos personales, regida subsidiariamente por el condominio.

[29] HIGHTON, Elena (1979). "*Derechos reales: Vol. 4. Propiedad horizontal y prehorizontalidad"*. Ediciones Jurídicas Ariel, p. 136.

BIBLIOGRAFÍA

ALTERINI, Ignacio E. y ALTERINI, Francisco J. (2019, diciembre). *Reforma del reglamento de propiedad horizontal: Con especial referencia a la DTR 8/2019*. Anales de Legislación Argentina [AR/DOC/3797/2019].

CÚNEO, María M. – DODDA, Zulma A. – GIACOSA, Sebastián N.& URBANEJA, Marcelo E. (2019). En Eduardo G. Clusellas (dir.), "*Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado".* (t. 9). Astrea-FEN.

FALBO, Miguel N. (1981). "*Doctrina general del tracto sucesivo en el derecho inmobiliario argentino*". Revista Notarial (La Plata), (854).

FRONTINI, Elba M. de los A. (2011). "*Tracto sucesivo*". En Marcela H. Tranchini & Eduardo G. Clussellas (Eds.), "*Estudios de derecho notarial y registral" II*. FEN.

GABÁS, Alberto A. (1987). "*Manual teórico práctico de propiedad horizontal"*. Hammurabi.

GAGLIARDO, Mariano (2018). "*Sociedades de familia y cuestiones patrimoniales"* (3° ed.). Rubinzal-Culzoni.

GARCÍA CONI, Raúl - FRONTINI, Ángel A. (1993). "*Derecho registral aplicado"* (2° ed.). Depalma.

HIGHTON, Elena (1979). "*Derechos reales: Vol. 4. Propiedad horizontal y prehorizontalidad"*. Ediciones Jurídicas Ariel.

KIPER, Claudio M. (2016). "*Tratado de derechos reales"* (t. 1). Rubinzal-Culzoni.

LAMBER, Néstor D. (2017). LXXVI Seminario Teórico – Práctico Laureano Moreira. Academia Nacional del Notariado.

LAMBER, Néstor D. (2016), Cuaderno de Apuntes Notariales (139).

LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. (1983). "*Curso introductorio de derecho registral"*. Zavalía.

MARIANI DE VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana N. (2016). "*Derechos reales en el Código Civil y Comercial"* (t. 1). Zavalía.

MOREYRA, Javier H. (2021). "*El administrador de la sucesión: administración extrajudicial de la herencia"*. Seminario Laureano Moreira.

PASCALE, Edith B. - RAICHI, Nicolás M. (2017). "*Administración en el proceso sucesorio*". El Derecho (ED), 272(801).

PÉREZ LASALA, Jose L. (2014). "*Tratado de sucesiones. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994"* (t. 1). Rubinzal-Culzoni.

TRANCHINI, Marcela H.- MARTÍN, María R. (2009). "*Concurrencia del cónyuge supérstite y descendientes en el proceso sucesorio. Un fallo acertado frente a una práctica errónea*". *La Ley 2009-A*, 32. Ref. AR/DOC/3845/2008.

TRANCHINI, Marcela H. (2015). En Eduardo G. Clusellas (coord.), *Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado. Concordado* (t. 5). Astrea-FEN.

URBANEJA, Marcelo E. (2016). "*Propiedad horizontal"* (2° ed.). El Derecho