

EL REGLAMENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA TUTELA SOCIOAMBIENTAL EN BRASIL Y EN ARGENTINA

THE CONDOMINIUM REGULATIONS AND SOCIAL-ENVIRONMENTAL FUNCTION IN BRAZIL AND ARGENTINA

A CONVENÇÃO CONDOMINIAL E A TUTELA SOCIOAMBIENTAL NO BRASIL E NA ARGENTINA

Mônica Cristina Marinho Rocha Lucena de Holanda¹

DOI: 10.54899/dcs.v23i86.4377

Recibido: 22/12/2025 | Aceptado: 19/01/2026 | Publicación en línea: 28/01/2026.

RESUMEN

El artículo analiza el papel del reglamento de propiedad horizontal en la efectivización de la función socioambiental de la propiedad en Brasil y Argentina. A partir de investigación bibliográfica y metodología comparada, se examina la evolución normativa y el encuadre constitucional del instituto, destacándose el carácter obligatorio y estatutario del reglamento, así como su naturaleza *propter rem*. Se sostiene que, aunque fundado en la autonomía privada, el reglamento actúa como un mecanismo de armonización entre los derechos individuales y los intereses colectivos, particularmente en relación con la función social y ambiental de la propiedad. Se concluye que el instituto se presenta como un instrumento relevante para la organización de la vida consorcial y la gestión urbana contemporánea.

Palabras clave: Función Socioambiental. Propiedad Horizontal. Reglamento de Propiedad Horizontal. Brasil y Argentina.

ABSTRACT

The article analyzes the role of the condominium regulations in the enforcement of the social and environmental function of property in Brazil and Argentina. Based on bibliographic research and a comparative approach, it examines the normative evolution and constitutional framework of the institute, highlighting the mandatory and statutory character of the regulation, as well as its *propter rem* nature. It argues that although grounded in private autonomy, the regulation operates as a mechanism for harmonizing individual rights and collective interests, particularly regarding the social and environmental function of property. The study concludes that the institute constitutes a relevant instrument for condominium governance and contemporary urban management.

Keywords: Social and Environmental Function. Condominium. Condominium Regulations. Brazil and Argentina.

¹ Doctora en Derecho Civil, Universidade de Buenos Aires (UBA), Buenos Aires, Argentina.
Correo electrónico: monica.lucena@ifpb.edu.br Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-4245-3492>

RESUMO

O artigo analisa o papel da convenção condominial na efetivação da tutela socioambiental da propriedade no Brasil e na Argentina. A partir de pesquisa bibliográfica e abordagem comparada, examina-se a evolução normativa e o enquadramento constitucional do instituto, destacando-se o caráter obrigatório e estatutário da convenção, bem como sua natureza *propter rem*. Argumenta-se que, embora fundada na autonomia privada, a convenção do condomínio opera como instrumento de harmonização entre direitos individuais e interesses coletivos, especialmente diante da função social e ambiental da propriedade. Conclui-se que o instituto se revela relevante para a organização da vida condominial e para a gestão urbana contemporânea.

Palavras-chave: Função Socioambiental. Propriedade Horizontal. Convenção Condominial. Brasil e Argentina.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

INTRODUCCIÓN

Las ciudades latinoamericanas atravesadas por un desborde poblacional intensificado después de la industrialización, exhiben un escenario urbano complejo donde la escasez de suelo y la concentración de habitantes han generado nuevas formas de habitar. La propiedad horizontal se ha consolidado como una solución habitacional eficaz.

Ante este panorama, se vuelve indispensable analizar el reglamento de propiedad horizontal: ¿puede el reglamento convertirse en un medio idóneo para asegurar el cumplimiento de la tutela socioambiental en el ámbito de la propiedad horizontal? La respuesta a este interrogante exige examinar el sistema jurídico que estructura dicha función en Brasil y en Argentina.

La presente investigación analizará ambos ordenamientos y, para ello, se adoptará una metodología basada en investigación bibliográfica y análisis comparado, abordando legislación, doctrina y jurisprudencia de Brasil y Argentina. Serán consideradas como fuentes normativas principales la Constitución Brasileña de 1988, la Constitución Argentina de 1995, el Código Civil Brasileño de 2002, el Código Civil y Comercial Argentino de 2015 y el Estatuto de la Ciudad de Brasil de 2001.

Esta introducción sitúa al lector en el eje teórico y metodológico que guía la investigación, destacando la relevancia del reglamento como pieza clave para la gestión de la vida colectiva y

para la realización de valores indispensables en las ciudades contemporáneas: el bien común y la preservación del ambiente urbano. La comparación entre Brasil y Argentina permitirá, así, no sólo comprender las particularidades normativas de cada país, sino también construir una visión más amplia y crítica sobre el papel de la propiedad horizontal en el siglo XXI.

El Reglamento de la Propiedad Horizontal a partir de la Legislación Brasileña

La propiedad horizontal es la yuxtaposición de propiedades individuales distintas y áreas necesariamente comunes (espacios comunes) del edificio, siendo también denominada “*condomínio edilício*” (término utilizado por el Código Civil de 2002²), “condominio en edificaciones” o “condominio por pisos” (Gomes, 2012, pp. 235-236).

Para la caracterización como propiedad horizontal, se hace necesario distinguir lo que es privativo y lo que es común. Orlando Gomes (2012, p. 238) aclara que privada es la *unidade autónoma* que, en el lenguaje vulgar, denomina departamento/casa/lote, y común es “el terreno y todo aquello que en el edificio sea de uso de todos los propietarios”. Y concluye que las partes individuales son objeto de propiedad autónoma y las partes comunes de copropiedad forzada (Gomes, 2012, p. 239).

Es importante aclarar que la propiedad horizontal nace a partir de su institución, que ocurre por acto entre vivos (mediante escritura pública o particular) o *mortis causa* (mediante testamento), a través del destino dado por el propietario³ o por la pluralidad de propietarios⁴, debiendo ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmuebles (Código Civil, art. 1.332 y Ley n° 4.591/64, art.7°).

La existencia jurídica de las *unidades autónomas* solo es posible con su institución (Nascimento, 2015, p. 68); en caso contrario, se trata de un único inmueble dividido solo en el plano físico. Según João B. Lopes (2003, p. 62), “la propiedad horizontal no es, como se ve, hecho natural, porque su existencia depende siempre de la voluntad del que lo instituye y atendiendo a los requisitos y formalidades legales”.

Una vez instituida, la propiedad horizontal será constituida por el establecimiento de las reglas que regirán el uso y gozo de las unidades y la administración del consorcio

² Arts. 1.331 a 1.358 del Código Civil.

³ Según Gomes (2012, p. 243) ocurre cuando el propio dueño del terreno construye varios departamentos autónomos y posteriormente instituye la propiedad horizontal *sui generis*.

⁴ Según Fabio S. do Nascimento (2015, p. 69) ocurre “cuando una pluralidad de propietarios, al edificar un edificio o al adquirirlo listo, resuelven unánimemente instituir sobre el edificio el régimen de la propiedad horizontal”.

(NASCIMENTO, 2015, pp. 77-78).

El reglamento de propiedad horizontal es el instrumento de constitución (Código Civil, art. 1.333 y Ley nº 4.591/64, art. 9º), “es el principal precepto normativo de la propiedad horizontal, dándole la configuración del reglamento interno, las decisiones de la asamblea, las resoluciones de consejo o cualquier otra regla de consorcio” (Nascimento, 2015, p. 78). Resalta Nascimento (2015, p.78) que el reglamento es expresión de la autonomía privada del desarrollador y concluye: “de ahí la importancia de estudiar la relación entre el reglamento y la propiedad horizontal como punto central de la fijación de contenido para este tipo de derecho real [...]”.

El reglamento, para tener efecto contra terceros, deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble (Código Civil, art. 1.333 y Ley nº 4.591/64, art. 9º), pudiendo ser un instrumento público o particular. Y sus efectos son inmediatos y obligatorios a los copropietarios, conforme la doctrina del STJ⁵.

Los artículos 1.332 y 1.334 del Código Civil y el art. 9º de la Ley nº 4.591/64⁶ establecen su contenido, que no es taxativo:

Cuadro 1. Contenido obligatorio del reglamento.

Código Civil	Ley nº 4.591/64
Art. 1.334. Además de las cláusulas referidas en el art. 1.332 y de las que los interesados decidan por bien estipular, el régimen determinará:	Art. 9º [...] § 3º Además de otras normas aprobadas por los interesados, el Régimen deberá contener: a) la discriminación de las partes de propiedad exclusiva, y las de consorcio, con especificaciones de las diferentes áreas; b) el destino de las diferentes partes; c) el modo de usar las cosas y servicios comunes; d) encargos, forma y proporción de las contribuciones de los condóminos para las expensas de costo y para las extraordinarias; e) el modo de escoger al administrador y al Consejo Consultivo; f) las atribuciones del administrador, además de las legales; g) la definición de la naturaleza gratuita o remunerada de sus funciones; h) el modo y el plazo de convocación de las asambleas generales de los condóminos;
I - la cuota proporcional y el modo de pago de las contribuciones de los condóminos para atender a las expensas ordinarias y extraordinarias del consorcio;	
II - su forma de administración;	
III - la competencia de las asambleas, forma de su convocación y quorum exigido para las deliberaciones;	
IV - las sanciones a que están sujetos los condóminos, o poseedores;	
V - el regimiento interno.	

⁵ Superior Tribunal de Justiça. (2002, fevereiro 6). Súmula 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Disponible: https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf

⁶ Lei nº 4.591, dezembro 16 de 1964. (1964, dezembro 16). Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

	i) el quorum para los diversos tipos de votaciones; j) la forma de contribución para constitución de fondo de reserva; l) la forma y el quorum para las alteraciones del régimen; m) la forma y el quorum para la aprobación del Regimiento Interno cuando no incluidos en el propio Régimen.
--	--

Fuente: Elaborado por el autor.

El reglamento se aplica a los presentes y futuros copropietarios, pues constituye obligación *propter rem*, es decir, la persona está vinculada a su cumplimiento en razón de la posesión de la cosa (Diniz, 2002, p. 219). Haroldo G. Vieira Fazano (2010, p. 222) define la obligación *propter rem* como “aquella obligación en la cual el sujeto pasivo es cualquier persona que en un dado momento ostenta la titularidad de un derecho real sobre un determinado bien”.

Las normas del reglamento son clasificadas, según Haroldo G. Vieira Fazano⁷ (2010, p. 281-283): “institucionales”, que disponen sobre el área común, el área exclusiva, la fracción ideal y el respectivo uso; “de administración o gestión”, que disciplinan las contribuciones, expensas ordinarias y extraordinarias, los órganos de administración y asamblea; “estatutarias”, que establecen los derechos y deberes de los copropietarios; y relativas a las sanciones aplicables.

El Código Civil (art. 1.334) exige como contenido del reglamento: todo el contenido del acto de institución, las expensas del consorcio (fijando el tiempo, modo y criterios de pago), la forma de administración, la asamblea de consorcio (competencia, forma de convocación y quorum para deliberación), las sanciones y el reglamento interno.

Es posible agregar infracciones y penalidades, así como derechos y deberes de los copropietarios (arts. 1.335 e 1.336, CC), una vez que el rol, no es taxativo, mientras sean observados los “modelos legales” mínimos (Pereira, 2020, p. 91).

Y concluye Caio M. da S. Pereira (2020, p.91) que “de esta conciliación del mínimo legal de normas disciplinarias, con la libertad de deliberar, resulta el régimen *del consorcio*, la normalización de la convivencia interna, que es propia de cada edificio”. Asimismo, la posibilidad de alteración del *quórum* para hacer viable su aplicabilidad, adecuándose a la realidad del edificio.

La naturaleza del reglamento es bastante divergente entre los autores (normativa,

⁷ Fazano, Haroldo Guilherme Vireira. (2007). *Hermenéutica y aplicación del régimen de consorcio (propiedad horizontal)*. [Tesis Doctorado en Derecho]. PUC.

contractualista y mixta). Ante su complejidad, Haroldo G. Vieira Fazano (2007, p. 225) defiende la utilización del criterio de preponderancia (utilizado por Pontes de Miranda) y la denomina compleja o mixta: con relación al origen, el reglamento es un negocio jurídico; con respecto al contenido, tiene naturaleza dispositiva, pues complementa el régimen legal del consorcio adecuándolo a la realidad de cada edificio. Presenta efecto normativo por reglamentar las relaciones jurídicas del consorcio y eficacia de derecho real, tras el registro inmobiliario. De ahí el carácter *propter rem* de las obligaciones contenidas en los regímenes de consorcio (Fazano, 2007, pp. 218-219).

La naturaleza jurídica del reglamento permite comprender la posibilidad de intervención de la autonomía privada, aunque ella sea restringida, pues el legislador “atento a la importancia socioeconómica del instituto, se encargó de someterlo a rígida disciplina. [...] Delante de esto, son nulas las cláusulas del reglamento que contravengan disposiciones de la ley de consorcio [Ley nº 4.591/64]” (Lopes, 2003, pp. 76-77).

El Código Civil (art.1.333) atribuye obligatoriedad al reglamento de consorcio para los titulares de derechos sobre las unidades funcionales y a sus poseedores o tenedores. La naturaleza de su disposición es estatutaria (Caio M. da S. Pereira, 2020, p. 99).

El reglamento tiene soporte en la autonomía privada “como expresión de la libertad que los individuos tienen de regular mediante pacto consensual las propias acciones” (Nascimento, 2015, p. 148). El ejercicio de esa autonomía es limitado por el Estado, pues debe promover los valores constitucionales a fin de hacer viable la protección a la dignidad de la persona humana y a la función social (Nascimento, 2015, p. 151).

En esta dirección es la previsión del Código Civil de 2002 (art. 2.035, § único), relacionado con los estatutos del edificio, cuya validez se perderá, en el caso de que contrarie preceptos de orden público y no asegure la función social de la propiedad, una vez que debe preponderar el alcance del bien común en perjuicio del derecho individual de los copropietarios.

Los derechos individuales de los copropietarios (art. 1.335⁸, CCB) también están restringidos por los derechos de los demás condóminos y de la comunidad: la utilización individual del área común es posible, siempre que no perjudique el uso, la salubridad y la seguridad de todos. Es la “Teoría de la Pluralidad de los Derechos Limitados”, que es acogida

⁸ Art. 1.335. I - usar, fruir y libremente disponer de sus unidades; II - usar de las partes comunes, conforme su destinación, y siempre que no excluya la utilización de los demás coposeedores; III - votar en las deliberaciones de la asamblea y de ellas participar, estando libres de deuda.

por el STJ⁹, o sea, varias propiedades sobre el mismo bien implica la restricción de los derechos individuales a favor del interés común, garantizando el buen uso por todos. Los deberes (art. 1.336, CCB) también reflejan la preocupación de asegurar el interés común.

El principio de la función social de la propiedad es determinante para la subordinación del interés privado al colectivo, pues en virtud de la Constitución de 1988 se volvió un derecho fundamental (art. 5º, XXII y XXIII) e influyó el derecho civil (art. 1.228).

En este sentido, el Código Civil (art. 1.228), al disponer sobre los atributos de la propiedad - usar, gozar y disponer –, también cuidó de restringirlos para favorecer el bienestar colectivo (§ 1º, § 2º, § 3º).

El reglamento de la propiedad horizontal puede restringir los derechos y deberes de los copropietarios a través de la inserción de cláusulas sobre derechos y deberes por deliberación en asamblea (Elias Filho, 2012, p. 96), que es el órgano máximo por el cual se manifiestan los consorcistas. El Código Civil de 2002, respectivamente, el art. 1.333 y el art. 1.351, exige quorum específico de dos tercios (2/3) de las fracciones ideales para instituir y alterar el reglamento. La alteración puede, inclusive, restringir los derechos de los copropietarios, como aclara Haroldo G. Vieira Fazano (2007, pp. 368-369

El Código Civil de 2002 (art. 1.228, § 1º) “eleva la función social – incluyendo su faceta ambiental – como principio fundamental, como norma de orden público”, es decir, instituyó la función socioambiental (Humbert, 2009, p. 134). Según Tartuce (2014, p. 904) “el art. 1.228, § 1º, del CCB, terminó por especializar en la ley civil lo que consta del art. 225 de la Constitución Federal”.

Añade Larissa V. Boratti (2008, p. 145) con relación “a la función social de la propiedad urbana, se cumple cuando atiende las exigencias fundamentales de ordenación de la ciudad expresadas en el plan director [...]”. Aclara: “[...] está, aún, subordinada al objetivo mayor de la política urbana de ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y garantizar el bienestar de sus habitantes (art. 182, introducción). Incluida ahí la preservación ambiental como condicionamiento para el ejercicio del derecho” (BORATTI, 2008, p. 145).

En este sentido, el Estatuto de la Ciudad es una respuesta a la necesidad de reglamentación de los artículos 182 y 183 de la Constitución para la institución de directrices generales a la

⁹ Superior Tribunal de Justiça. (2001, junio 25). Recurso Especial nº 309.802 RJ. Rel. Ministra Nancy Andrigli. Disponible:
<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28PLURALIDADE+DOS+DIREITOS%29+E+%28%22NANCY+ANDRIGHI%22%29.MIN.&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>

política urbana a fin de hacer viable el cumplimiento de la función social de la ciudad y de la propiedad.

Las normas del Estatuto (art. 1º, § único) son de orden público y reglamentan el uso de la propiedad urbana en beneficio “del bien común, de la seguridad, del bienestar de los ciudadanos y del equilibrio ambiental”.

Se hace oportuna la conclusión de Calmon de Passos (2007, p. 11), “Precisamos aceptar lo ineludible de que las ciudades son construidas, necesariamente, sobre el aniquilamiento de la Naturaleza [...]. Lo que se exige es la ponderación de valores, con vista a armonizar el medioambiente natural con el medioambiente construido” (Calmon de Passos, 2007, p. 11).

De esta forma, Tepedino¹⁰ (1993, p. 118) aclara que el parámetro para el análisis de la validez del reglamento es la función social (y ambiental) de la propiedad. Él es instrumento para su cumplimiento en el espacio común y en las unidades funcionales, contribuyendo para la salud del medioambiente construido: la ciudad.

El Reglamento de la Propiedad Horizontal a partir de la Legislación Argentina

En la Argentina la terminología utilizada es “propiedad horizontal”. Alberto A. Gabás (2018, p. 47) aclara que las expresiones “más precisas propuestas por ciertos autores no han sido empleadas”. Algunos denominan “propiedad por pisos o por departamento”, “propiedad por departamentos o de departamentos”, “propiedad en plantas horizontales”, “dominio horizontal”, “propiedad horizontal de pisos y departamentos”, “condominio en los edificios” (Clerc¹¹, 2007b, p. 587).

El Código Civil Argentino de 1871, en su art. 2.617, no admitía la propiedad horizontal: “El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad”. Lo que reflejaba el pensamiento de Vélez, creador del Código Civil (Clerc, 2007b, p.590).

Sin embargo, el contexto económico, cultural, político y social contribuye al surgimiento de la Ley nº 13.512 (Clerc, 2007b, p. 590), el 18 de octubre de 1948, e instituyó el régimen de propiedad horizontal. El énfasis de la función social de la propiedad también influyó el surgimiento del régimen (Gabás, 2018, p.34).

¹⁰ Tepedino, Gustavo. (1993). *Multipropiedad inmobiliaria*. San Pablo: Saraiva, p.118.

¹¹ Clerc, Carlos M. (2007b). *Derechos reales e intelectuales*. Vol. 2. Buenos Aires: Hammurabi, 2007.

Además, el crecimiento demográfico, como consecuencia del “auge de la industria alrededor de las grandes ciudades – Córdoba, Capital Federal, Rosario, etcétera [...]” (Gabás, 2018, p. 37), demandaba viviendas. “Entonces se debió idear algún sistema que en cierta medida amortiguara los efectos del impacto social, y que permitiera viabilizar las pretensiones de toda esa gente de contar con una vivienda medianamente aceptable” (Gabás, 2018, p. 37).

En ese escenario surge la Ley n° 13.512/48¹² que “incorpora al ordenamiento positivo el derecho de propiedad horizontal” (Clerc, 2007b, p. 590) y deroga las disposiciones contrarias del Código de Vélez (art. 18).

En 2015, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación¹³ prevé la propiedad horizontal, en su Título V, desde su concepto, su constitución, los derechos y deberes de los propietarios, las partes individuales y comunes, hasta su reglamentación interna, la administración, las infracciones y la prehorizontalidad.

La propiedad horizontal es considerada un derecho real por el legislador (art. 2037), , que también la enumeró, en su art.1.887 (“c”), incluyendo entre los derechos taxativamente previstos por el Código Argentino.

Para el nacimiento de la propiedad horizontal, es necesaria la formación previa del llamado “estado de propiedad horizontal” (Clerc, 2007b, p. 602), lo que ocurrió a través de la confección del reglamento de copropiedad por medio de la escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme Decreto n° 18.743/49 (art. 2°), que reglamentó la Ley n° 13.512/48, posteriormente, derogada por el Código Civil y Comercial de la Nación (que designó reglamento de propiedad horizontal).

El acto constitutivo de este régimen es la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 2.038). Los copropietarios deben converger, redactar las normas de la copropiedad y de la administración, a través de la escritura pública, y registrarlas, cuyos efectos también alcanzan a los terceros, pues el reglamento es el estatuto del edificio. En él se prevén los derechos y las obligaciones, limitando el derecho real de los propietarios.

Aclara Alberto A. Gabás (2018, p. 98) “aunque el mismo no esté inscripto, es obligatorio ya sea para los adquirentes originarios que saben de la existencia del reglamento [...]”. Carlos M. Clerc (2007b, p. 607) tiene un entendimiento semejante: “el reglamento esté o no inscripto obliga

¹² Ley n° 13.512, octubre 13 de 1948. (1948, octubre 18). Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

¹³ Ley n° 26.994, octubre 1 de 2014. (2014, octubre 7). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm>

a las partes que los firmaron”. Con respecto al tercero, en la escritura de adquisición de la unidad debe incluir el reglamento que el adquirente declarará conocer y aceptar, siendo un contrato por adhesión, pues sus cláusulas obligan después de incorporarse al consorcio sin permitir su discusión. Clerc (2007b, p. 607) observa que “la contratación masiva por adhesión, estaría de alguna manera salvada, ya que gran parte del estatuto surge de la propia ley y, además, con la mayoría adecuada, puede ser modificado por los propietarios”.

La cláusula podrá ser cambiada por el acuerdo de los copropietarios, mediante una mayoría de 2/3 de la totalidad de los que conforman la copropiedad (art. 2.057). De acuerdo con la doctrina existen dos tipos de cláusula: a) estatutaria, que se refiere al derecho de propiedad y su extensión; b) la reglamentaria, que se refiere al gozo de las cosas comunes y privativas, a la administración y a los tratos de interés común. Las cláusulas estatutarias son inmodificables, requieren unanimidad de los copropietarios (Clerc, 2007b, p. 610).

La Ley nº 13.512 preveía el contenido de las cláusulas, dividiéndolas en obligatoria y facultativa. Resulta oportuno señalar que la ley no restringía el contenido de las cláusulas, otorgando a los copropietarios la posibilidad de establecer cláusulas de acuerdo a sus necesidades y mejor funcionamiento de la copropiedad. El nuevo Código Civil y Comercial tampoco establece restricciones, pero prevé las cláusulas obligatorias (art. 2056):

Cuadro 2. Contenido obligatorio del reglamento.

Código Civil y Comercial de la Nación	
Art. 2056 (...)	
a)	Determinación del terreno;
b)	determinación de las unidades funcionales y complementarias;
c)	enumeración de los bienes propios;
d)	enumeración de las cosas y partes comunes;
e)	composición del patrimonio del consorcio;
f)	determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;
g)	determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;
h)	uso y goce de las cosas y partes comunes;
i)	uso y goce de los bienes del consorcio;
j)	destino de las unidades funcionales;
k)	destino de las partes comunes;
l)	facultades especiales de las asambleas de propietarios;
m)	determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;
n)	especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;
ñ)	determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;
o)	determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;
p)	forma de computar las mayorías;
q)	determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;

- | |
|--|
| r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;
s) plazo de ejercicio de la función de administrador;
t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;
u) facultades especiales del consejo de propietarios. |
|--|

Fuente: Elaborado por el autor.

Si los copropietarios estipulan cláusulas abusivas, el juez podrá declarar su nulidad, pero algunos consideran que no, una vez que el Poder Judicial no puede sustituir a la voluntad prevista en el estatuto. Sin embargo, para otros, el magistrado puede no sólo invalidar, sino también sustituirla a fin de no perjudicar las relaciones de la vida consorcial (Clerc, 2007b, p. 610).

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación prevé expresamente la personalidad jurídica del grupo de propietarios (arts. 148 y 2.044).

El consorcio nace con el régimen de propiedad horizontal (Gabás, 2018), por lo tanto “sin edificio no hay consorcio en el sentido dado por el Código Civil y Comercial” (Gabás, 2018, p. 141). Mientras no se otorgue el reglamento, no existe un derecho real de propiedad horizontal ni el consorcio, solo una situación de hecho o “preconsorcio”.

El reglamento “constituye el estatuto que rige la vida comunitaria de un edificio sometido a propiedad horizontal [...]” (Gabás, 2018, p. 92) y tiene naturaleza contractual, aplicándole los principios generales de los contratos. O sea, las partes son libres para contratar (autonomía de la voluntad) dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 958, CCYC). Enfatiza el Código Civil y Comercial que “los principios de orden público y las normas internacionalmente imperativas del derecho argentino se aplican a la relación jurídica, cualquiera sea la ley que rija el contrato” (art. 2651, “e”, CCYC).

El Código (art. 965, CCYC) agrega que “los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante”. Entonces, el reglamento integra el derecho real del copropietario, “lo que significa que todo aquel que firma una escritura de adquisición de una unidad en propiedad horizontal, adhiere a todas sus cláusulas, siendo estas de cumplimiento obligatorio” (Gabás, 2018, p. 95).

Aunque no explícitamente, la función social está en el nuevo Código Civil y Comercial a través de la protección a los derechos de incidencia colectiva (arts. 10, 14 y 240). No obstante la buena fe, la moral y las buenas costumbres, el Código Civil y Comercial (art. 14, CCYC) acreció al concepto de abuso del derecho de propiedad: el ejercicio que contraría el ambiente y los derechos de incidencia colectiva. Y también especificó (art. 240, CCYC) que el derecho individual no “debe afectar [...] los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua,

los valores culturales, el paisaje [...]”.

Según Lorenzetti y Lorenzetti (2018, p.184), el Código Civil y Comercial “se trata de una norma de fenomenal trascendencia en el marco del Estado de Derecho Ambiental porque conlleva un cambio copernicano en la concepción clásica del abuso de derecho, el cual se medioambientaliza”. En este escenario, Lorenzetti y Lorenzetti (2018, p. 184) aclaran que “el abuso de derecho redimensiona el ejercicio de los derechos subjetivos, señalándoles un límite externo que ha sido denominado ‘función ambiental’”.

El entendimiento reiterado de la Corte Suprema de Justicia de la Nación Argentina permite la limitación al derecho de propiedad a favor de la colectividad (CSNJ 289:67¹⁴, 1974).

Para Ricardo J. Pampaño¹⁵ (2012, p. 516), las cláusulas del reglamento “importan restricciones fundadas en un interés comunitario que está por encima de cualquier prerrogativa individual”. La ley ambiental (25.675) instituye el principio de sustentabilidad¹⁶ y el nuevo Código Civil y Comercial (art. 2047 y art. 2080) las prohibiciones a los propietarios, resguardando los intereses de la comunidad, pues “resisten a cualquier intento de dejarlas de lado por voluntad de las partes” (Gabás, 2018, p.97).

El art. 2.069 del Código dispone que en caso de violación de las prohibiciones dispuestas en el reglamento de propiedad horizontal, el consorcio tiene legitimación a través de acción judicial para cesar la infracción. Alberto A. Gabás (2018, p. 421) hace una sugerencia a fin de dotar al consorcio de un poder disciplinario, evitándole recurrir al órgano jurisdiccional en casos de violación leve o insignificante. El Nuevo Código admite el desalojo cuando haya reiteración de infracciones por el ocupante no propietario (art. 2.069). Y el art. 2.086 establece la aplicación de sanciones a los titulares de las unidades por parte del consorcio siempre y cuando estén establecidas en el reglamento.

La integración del reglamento al título del derecho real permite el conocimiento del tercero que firma la escritura de adquisición de la propiedad horizontal. Como consecuencia, todas sus cláusulas tienen obligatoriedad, no pudiéndose alegar desconocimiento (art. 2046, a).

¹⁴ Corte Suprema de Justicia Nacional 289:67. (1974). Constitución Nacional – Derecho de propiedad. <https://sjconsulta.csnj.gov.ar/sjconsulta/consultaSumarios/buscarTomoPagina.html?tomo=289&pagina=67>

¹⁵ Pampaño, Ricardo J. (2012). *Derechos reales*. V1. Buenos Aires: Astrea.

¹⁶ Principio de sustentabilidad: El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presente y futuras (art.4º).

CONCLUSIONES

El examen del reglamento de propiedad horizontal permite afirmar que este instituto ocupa un lugar central en la organización de la vida urbana contemporánea. Su configuración dual —que articula derechos exclusivos sobre las unidades funcionales con un régimen de uso y administración compartida— evidencia un modelo que, aun siendo de base privada, se encuentra profundamente influenciado por directrices constitucionales relativas a la función social de la propiedad y a la protección del ambiente. Esta interrelación exige que los consorcios asuman un papel activo en la conformación de espacios urbanos más equilibrados y compatibles con las condiciones mínimas para la vida digna.

En este contexto, el reglamento aparece como el instrumento idóneo para orientar la convivencia y armonizar el interés individual con el colectivo. Su carácter normativo y obligatorio dentro del edificio lo convierte en un vehículo eficaz para incorporar pautas que promuevan prácticas urbanas responsables y una mejor organización del espacio que comparten los copropietarios.

Aunque la legislación no establezca expresamente ciertos contenidos, su inclusión se justifica por la necesaria adecuación del reglamento de propiedad horizontal a los principios, a las leyes y a las transformaciones sociales que afectan a las ciudades actuales.

La autonomía privada, facultad reconocida tanto por el ordenamiento jurídico brasileño como por el argentino, permite que los consorcistas definan reglas que respondan a las exigencias del contexto urbano.

Tanto en Brasil como en Argentina, el desafío contemporáneo reside en articular la protección jurídica del espacio urbano con el crecimiento demográfico y con el incremento de propiedades horizontales. La aplicación de criterios que refuercen la función social y ambiental de la propiedad permite avanzar hacia ciudades más equilibradas y adaptadas a las necesidades colectivas. Aun cuando los marcos normativos de ambos países reconocen esta tutela, persisten dificultades en su implementación efectiva, lo que revela un amplio campo para investigaciones y propuestas.

La presente investigación, por lo tanto, no cierra una discusión, sino que abre camino a nuevas reflexiones.

REFERENCIAS

Andrade, Diogo de Calasans Melo. *O princípio da função social da propriedade urbana*. Aracaju: [s.n.], 2021.

Argentina. *Constitución de la Nación Argentina de 16 de marzo de 1949*. Disponible: <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/es/ar/ar146es.pdf>. Acceso en: 20 out. 2025.

Argentina. *Ley nº 13.512, de 13 de octubre de 1948*. Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal. Disponible: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>. Acceso en: 20 out. 2025.

Argentina. *Ley nº 24.430, de 14 de diciembre de 1994*. Constitución de la Nación Argentina (1995). Disponible: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>. Acceso en: 20 out. 2025.

Argentina. *Ley nº 26.994, de 1 de octubre de 2014*. Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Disponible: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm>. Acceso en: 20 out. 2025.

Bendersky, Mario J. *Introducción al estudio de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 1964.

Bertolo, Rozangela Motiska. *Das funções sociais dos institutos jurídicos às funções sociais da cidade*. 2006. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006. Disponible: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/13148>. Acceso en: 20 out. 2025.

Boratti, Larissa Verri. *Aspectos teóricos-jurídicos do risco ambiental no espaço urbano*. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008. Disponible: <https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/91790>. Acceso en: 20 out. 2025.

Brasil. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Estatuto da Cidade. Disponible: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acceso en: 20 out. 2025.

Brasil. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponible: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acceso en: 20 out. 2025.

Brasil. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponible: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acceso en: 20 out. 2025.

Brasil. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponible: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acceso en: 20 out. 2025.

Cajaraville, Juan Carlos. *La naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal, la tutela del consumidor inmobiliario y las cláusulas abusivas*. *Prudentia Iures*, n. 84, 2017. Disponible: <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/2781/1/naturaleza-juridica-propiedad-horizontal.pdf>. Acceso en: 20 out. 2025.

- Casado, Marina. *Propiedad privada y medioambiente*. 2019. Tesis (Grado en Derecho) – Universidad Siglo 21, Córdoba, 2019. Disponible: <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/16550>. Acceso en: 20 out. 2025.
- Clerc, Carlos M. *Derechos reales e intelectuales*. Buenos Aires: Hammurabi, 2007a. 1.
- Clerc, Carlos M. *Derechos reales e intelectuales*. Buenos Aires: Hammurabi, 2007b. 2.
- Constantino. *El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Delpama, 1989.
- Corte Suprema de Justicia Nacional (Argentina). Constitución Nacional – Derecho de propiedad. Fallo 289:67, 1974. Disponible: <https://sjconsulta.csjn.gov.ar/sjconsulta/consultaSumarios/buscarTomoPagina.html?tomo=289&pagina=67>. Acceso en: 20 out. 2025.
- Deboni, Giuliano. *Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental*. *Revista de Direito*, n. 1, 2010. Disponible: <http://revista.domalberto.edu.br/index.php/revistadedireitodomalberto/article/view/80/63>. Acceso en: 20 out. 2025.
- Diniz, Maria Helena. *Curso de direito civil: direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2002.
- Duguit, León. *Fundamentos do Direito*. Tradução: Márcio Pugliese. São Paulo: Martin Claret, 2009.
- Elias Filho. *A convenção do condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes*. 2012. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012.
- Fazano, Haroldo Guilherme Vieira. *Hermeneutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)*. 2007. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 2007.
- Fazano, Haroldo Guilherme Vieira. *Propriedade horizontal e vertical*. Leme: J. H. Mizuno, 2014.
- Gabás, Alberto A. *Propiedad horizontal*. Buenos Aires: Hammurabi, 2018.
- Gomes, Orlando. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- Inchauspe, Luis Oscar. *Regimen del Reglamento de Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires*. 2017. Tesis (Graduación en Derecho) – Universidad Siglo 21, Córdoba, 2017. Disponible: <https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/handle/ues21/14590>. Acceso en: 20 out. 2025.
- Juliá, Jorge R. R. *Conjuntos inmobiliarios*. Buenos Aires: Hammurabi, 2015.
- Lopes, João Batista. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- Mariani de Vidal, Marina. *Clubes de campo y barrios cerrados*. Buenos Aires: Heliasta, 2009.

Mariani de Vidal, Marina. *Curso de Derechos Reales*. Tomo I. 2.^a reimpresión. Buenos Aires: Zavalía, 1986.

Nascimento, Fabio Severiano do. *O estudo prévio de impacto de vizinhança e sua exigibilidade para o exercício do direito de construir quando da criação do condomínio edilício à luz da Constituição*. 2015. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

Pereira, Caio Mário da Silva. *Condomínio y incorporación inmobiliaria*. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

Perez Pejic, Gonzalo. *Primer ensayo sobre la función ambiental de la propiedad: presentación de la estructura tripartita del derecho de propiedad*. *Revista Lecciones y Ensayos*, n. 92, 2014. Disponible: http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/lecciones_y_ensayos_nro_0092.pdf#page=129. Acceso en: 20 out. 2025.

Perlingieri, Pietro. *Perfis do Direito Civil*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

Pires, George Niclaides de Moraes; Santos, Sandrine Araújo. *Função social da cidade, risco ambiental e resiliência urbano-social*. In: Bühring, Márcia Andrea (org.). *Função socioambiental da propriedade*. Caxias do Sul: Educs, 2016. Disponible: <https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/ebook-funcao-socio.pdf>. Acceso en: 20 out. 2025.

Racciatti, Hernán. *Responsabilidad civil en la propiedad horizontal*. *Revista La Ley*, n. 160, 23 ago. 1991. Disponible: http://www.saij.gob.ar/doctrina/daca910120-racciatti-responsabilidad_civil_en_propiedad.htm. Acceso en: 20 out. 2025.

Ramella, S. T. *Propiedad en función social en la Constitución de 1949: una mentalidad del antiguo régimen representada en el constitucionalismo social de la época*. *Revista de Historia del Derecho*, n. 35, 2007.

Rosatti, Horacio. *El Código Civil y Comercial desde el Derecho Constitucional*. Santa Fé: Rubinza Culzoni, 2016.

Silveira, Renato Marcuci Barbosa da. *A situação jurídica proprietária no âmbito democrático do condomínio edilício: uma análise no contexto do Estado Democrático de Direito*. 2010. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponible: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SilveiraRMB_1.pdf. Acceso en: 20 out. 2025.

Superior Tribunal de Justiça.(Brasil). Recurso Especial nº 309.802 RJ. Rel. Ministra Nancy Andrigli. <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28PLURALIDADE+DOS+DIREITOS%29+E+%28%22NANCY+ANDRIGHI%22%29.MIN.&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acceso en: 20 out. 2025.

Superior Tribunal de Justiça (Brasil). Súmula 260, 6 fev. 2002. Disponible: https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-

2011_19_capSumula260.pdf. Acceso en: 20 out. 2025.

Tepedino, Gustavo. (1993). *Multipropiedad inmobiliaria*. San Pablo: Saraiva.