

PROPIEDAD HORIZONTAL

FONDO DE RESERVA Y ENAJENACIÓN DE LA UNIDAD

MARINA MARIANI DE VIDAL

La Ley, 2001-E, 1137

SUMARIO: I. Introducción. — II. El fondo de reserva. — III. Fondo de reserva y enajenación de la unidad. — IV. Conclusiones.

I. Introducción

Suele presentarse con alguna frecuencia, en las transacciones de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, un interrogante que involucra al denominado fondo de reserva, instituto sobre el que es muy escasa la doctrina y la jurisprudencia, que sólo se ocupan de él de manera tangencial.

Tratar de responder al referido interrogante es el motivo que inspira las breves consideraciones que siguen.

II. El fondo de reserva

El fondo de reserva en la propiedad horizontal se integra con los aportes que a ese efecto realizan los copropietarios (generalmente en la oportunidad de pagar las expensas comunes y junto con ellas), como una especie a "ahorro", para ser utilizado cuando circunstancias especiales así lo exijan o para la realización de obras de reparación o mejoramiento de las cosas y partes comunes, o para cualquier otro fin que decidan aquellos. Adecuadamente invertido, puede proporcionar una cierta ganancia que se empleará, también, para la satisfacción de necesidades de la comunidad.

Asimismo, pueden integrar el fondo de reserva las utilidades que se obtenga de las unidades funcionales que se le asigne en propiedad al consorcio (1) o consideradas en el Reglamento de Copropiedad y

(1) Es prácticamente unánime la doctrina y jurisprudencia que concluye en la personalidad jurídica del consorcio y en la posibilidad de que éste sea propietario de bienes, que integrarían su patrimonio. En ese sentido, el art. 1980 del Proyecto de

Administración como cosas comunes (v.gr. locales arrendados a terceros) y aun las sumas que eventualmente resultaran sobrantes luego de abonados los gastos mensuales del edificio. En fin, en esta materia es amplio el juego de la autonomía de la voluntad.

El fondo de reserva no ha sido establecido como obligatorio en la ley 13.512, ni tampoco en su dec. reglamentario 18.734/49 (Adla, VIII-254; IX-A, 818), cuerpos legales éstos que ni siquiera hacen mención de él (2).

Empero, algunos Reglamentos de Copropiedad contienen previsiones a su respecto, determinando la forma de integrarlo y la contribución que a ese efecto deben realizar los consorcistas, destino de los correspondientes fondos, órgano de la comunidad que puede disponer de él, etc. Su creación también puede ser resuelta posteriormente en el supuesto de que el Reglamento nada establezca sobre el particular.

III. Fondo de reserva y enajenación de la unidad

Al producirse la enajenación de la unidad y comprobarse la existencia de un fondo de reserva a cuya integración ha contribuido el enajenante, sucede con frecuencia que éste pretenda del consorcio le reintegre lo que considera "sus aportes" al fondo de reserva (3). Y frente a la segura resistencia del consorcio, es también habitual que el enajenante dirija su intento contra el adquirente, para que éste se los reconozca como rubro aparte en la operación.

Código Civil Unificado con el Código de Comercio de 1998 -luego de dejar sentado en el art. 1979 que "el conjunto de propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas, constituye la persona jurídica consorcio" establece, en el art. 1980, que "el patrimonio del consorcio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asigne o adquiera en el inmueble y, en general, las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia". En contra de la existencia de la personalidad jurídica del consorcio: CNCiv., sala A, 5/6/84, ED, 120-405; sala B, 18/9/90, DJ, 1991-I-626; Laquis, M.-Siperman, A., "La propiedad horizontal en el derecho argentino", ed. 1966, ps. 85 y sigtes.; Molinario, A., "Inexistencia de personalidad del consorcio creador de la ley nacional 13.512", ED, 120-405).

(2) El Proyecto de Código Civil Unificado con el Código de Comercio de 1998 se refiere al fondo de reserva en dos artículos: el 1980, ya mencionado -según el cual el fondo de reserva integra el patrimonio de la persona jurídica consorcio- y el 1987 -que prevé, como una de las obligaciones de los propietarios o del propietario único, "contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay" (inc. e). Rescato que el Proyecto admite la existencia de consorcios de un solo integrante, propietario único de todas las unidades -art. 1979-).

(3) A menudo el consorcista vendedor quiere que, sobre las sumas que componen el fondo de reserva en el momento de la transferencia de la unidad, se le restituya una cantidad equivalente al porcentual que, según el Reglamento, le corresponde sobre las cosas comunes.

A fin de echar luz sobre el conflicto, cabe recordar que, según ya lo puse de manifiesto, el fondo de reserva se integra con las contribuciones de los copropietarios.

Con ello va dicho que, al concretarse el ingreso de la contribución al fondo de reserva, las respectivas sumas dejan de pertenecerle al titular de la unidad que los aportó y pasan a formar parte del fondo de reserva, que es de propiedad del consorcio o, en todo caso, de propiedad común (4).

Consecuentemente, en mi parecer, la solicitud del enajenante de que el consorcio le reintegre lo que él hubiere aportado o una suma equivalente al porcentual que le corresponde sobre los bienes comunes, carece de toda consistencia. Pues así como no puede "llevarse" una cuota parte equivalente al valor del ascensor, ni de los muebles que adornan el hall de entrada, ni de la bomba de agua, ni de la pileta de natación común, etc., etc., -por mas que hubiere contribuido a su adquisición, reparación o mejora- tampoco le asiste ya ningún derecho sobre aquellos aportes que pueda reclamar al consorcio.

Y como se trata el fondo de reserva de un bien del consorcio o común, tampoco puede pretender el enajenante recuperarlo del adquirente de la unidad, cobrándoselo como un rubro aparte del precio, así como no puede requerirle al adquirente que le abone -aparte del precio- el porcentual que le corresponde en otros bienes comunes (v.gr. pileta de natación, ascensores, caldera, tanques de agua, etc.). Porque esos bienes comunes -mejor dicho el "porcentual" que sobre ellos corresponde a la unidad de conformidad con lo que regule el Reglamento de copropiedad- constituyen, junto con la unidad y formando un todo inescindible con ella, precisamente, el derecho de propiedad horizontal que es objeto de la enajenación (arg. art. 3º, ley 13.512).

Empero, en el caso de que exista fondo de reserva, el trasmitente puede tenerlo en cuenta al efecto de fijar el precio del bien a los fines de esa enajenación. Pues así como será distinto el precio si el edificio cuenta entre los bienes comunes pileta de natación, sauna, gimnasio, etc., también podrá establecerse uno mayor si el consorcio cuenta con un fondo de reserva que, en algunos casos, puede llegar a alcanzar cierta importancia.

Mas si nada se contempló en el contrato, o no se lo tuvo en cuenta al momento de determinar el precio de la unidad, reitero que -a mi enten-

(4) Según que se le reconozca o no a éste personalidad jurídica. En el sentido del texto: CNCiv., sala H, 22/4/94, exp. 145.256, inéd.; Civil y Com. Rosario, sala 1ª, 25/7/95, causa "Consortio Melipal c. Álvarez Calvo, R.", JA, 1997-IV-Síntesis.

der- nada podrá reclamarse por el enajenante al adquirente a título de "aporte al fondo de reserva".

IV. Conclusiones

1. El fondo de reserva, que se integra con las contribuciones o aportes de los copropietarios, no aparece impuesto como obligación legal por la ley 13.512, ni tampoco por su dec. reglamentario 18.734/49. Suele contemplárselo en el Reglamento de Copropiedad y Administración, debiéndose en ese caso prever la forma de su integración, destino, órganos de la comunidad que pueden disponer de él, etc. También puede creárselo por decisión asamblearia posterior, cuando el Reglamento no contenga disposiciones sobre el particular.

2. El fondo de reserva forma parte del patrimonio del consorcio. Es un bien común en los términos del art. 3° de la ley 13.512.

3. En caso de enajenación de la unidad, el consorcista-enajenante no puede reclamar del consorcio suma alguna a título de reintegro de "aportes" o "porcentual" del fondo de reserva.