

Hipoteca sobre los Bienes Sujetos al Régimen de Propiedad y Condominio

Por el Lic. Rogerio R. Pacheco

El régimen de propiedad y condominio que establece el artículo 951 reformado, del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y su Ley Reglamentaria, puede constituirse de las siguientes maneras: a).—Un propietario individual, persona física o moral posee o construye un edificio para subdividirlo y venderlo por unidades; y b).—Un grupo de personas reúnen sus capitales para construir un edificio en el que cada una tiene después, en propiedad, el piso, departamento, vivienda o local asignado (1). Una u otra formas, quedan comprendidas en las disposiciones consignadas en los artículos 1o. y 6o. de la Ley Reglamentaria.

Resuelta la manera de constituir el condominio, es necesario satisfacer los requisitos de declaración de voluntad que afecte al inmueble bajo ese régimen, hecha constar en escritura pública; expedir el reglamento respectivo, inscribir aquella y éste en el Registro de la Propiedad, dando en todo cumplimiento circunstanciado a las disposiciones que se consignan en los artículos 2o., 3o. y 4o., de la Ley Reglamentaria.

Cumplidos estos requisitos, el bien afectado en condominio, puede ser gravado total o parcialmente, ya sea por el propietario individual antes de ser desmembradas las partes de que se compone el bien, por los dueños de esas partes cuando han pasado a ser propiedad de terceros o por los dueños de esas mismas partes cuando se crea el condominio.

(1) José A. Negrín.—Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal.—Núm. 139.

El gravamen más corriente que sobre los bienes inmuebles urbanos se impone, es la hipoteca para garantizar el contrato de mutuo en sus diferentes formas o los créditos que en su contra establecen los propietarios por declaración unilateral de voluntad.

En general la hipoteca sobre un piso, departamento, etc., se asemeja a la constituida sobre la totalidad de un edificio en cuanto a lo que comprende y a los efectos que produce, con las salvedades propias de esta nueva institución. Una y otra se extienden, aunque no se exprese, a las accesiones naturales del bien hipotecado, a las mejoras que se le hagan, a los objetos muebles que se le incorporen y que no pueden separarse sin menoscabo y además, la constituida sobre el piso, departamento, etc., a los derechos del propietario sobre los bienes comunes.

En esta hipoteca especial se reúnen los mismos requisitos que en las comunes para producir iguales efectos: la realidad, la accesoriedad, la indivisibilidad, la especialidad, la inseparabilidad y la publicidad. Dado el bien sobre el cual se constituye y la naturaleza individual y colectiva de los derechos que se afectan, tienen diferencias específicas.

Un propietario individual, en período de construcción de su edificio o concluido éste, lo hipoteca para garantizar la cantidad mutuada o el valor de las cédulas hipotecarias, obligaciones si la dueña es una sociedad anónima, etc., que emitió. Si dicho edificio reúne las características de que sus diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales son susceptibles de explotación independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, entonces, su propietario está facultado para establecer sobre él el régimen de propiedad y condominio, para vender sus partes a distintas personas y pedir la división del gravamen en tantas partes como unidades resultaren de la división.

El caso estaría comprendido en la disposición consignada en el artículo 2913 del Código Civil, y el mutuante, la institución interventora o los obligacionistas, tendrían la obligación, puestos de acuerdo con el dador de "repartir equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones" que para el efecto de la hipoteca juzgamos que tienen el valor señalado en el Reglamento de condominio y administración. Si el acuerdo no llegare a existir, "la distribución del gravamen se hará por disposición judicial, previa audiencia de peritos".

Consideramos que la facultad de afectación del edificio es de interés público según se desprende de los considerandos que fun-

daron la reforma del artículo 951 del Código Civil y su ley reglamentaria; que la disposición contenida en el artículo 2913 del citado Código es igualmente de interés público establecida en beneficio del deudor; por lo tanto, es inoperante la cláusula que establezca como causa de vencimiento anticipado de la obligación garantizada con hipoteca, el hecho de que el dueño del edificio gravado, lo afectó bajo el régimen de propiedad y condominio.

El segundo párrafo del artículo 951 del Código Civil y el artículo 16 de su Ley reglamentaria, previenen que el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, sólo será gravable con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva y respecto del cual se considera anexo e inseparable; y el artículo 45 de la misma ley ordena que los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos de un edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esa ley, bien sea que esos gravámenes se constituyan por el constructor, por el consorcio de propietarios o por los propietarios individuales.

Según el principio de inseparabilidad, los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto aunque pasen a poder de terceros.

Supongamos que al constituir el propietario de un piso hipoteca sobre el mismo, comprendió por su voluntad y quedó comprendido por mandato de ley, su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, entre los cuales se encuentra un "patio-solar".

Más tarde, los condóminos en asamblea de propietarios resuelven, reformando la escritura de afectación, el reglamento, etc., vender a tercera persona ese patio-solar y repartirse su valor proporcionalmente a sus derechos. Puede el propietario del piso ó todos los condueños constreñir al acreedor hipotecario para que cancele el gravamen mediante un pago proporcional? o por lo contrario el gravamen se extingue por lo que respecta a ese patio-solar?

Cuando la hipoteca se constituyó comprendió un bien individualmente determinado y derechos reales sobre bienes colectivos, entre ellos el patio-solar. Cuando se trata de vender éste, se individualiza pasando a ser un bien que "pertenece pro-indiviso a varias personas" y en el cual el deudor hipotecario representa un derecho sobre una parte alícuota. Surge en consecuencia el derecho de éste de pedir que se reparta equitativamente el gravamen sobre los dos derechos reales de propiedad individualizados y sobre

los cuales puede disponer como propietario absoluto y como consecuencia está facultado para pagar la parte proporcional a ese derecho de copropiedad sobre el patio-solar para obtener la cancelación de la hipoteca que lo grava.

Reconocemos que estas situaciones dificultan el ejercicio de los derechos de propiedad de los demás condóminos y que no obstante ser un derecho de naturaleza limitada el que tiene el deudor hipotecario sobre los bienes comunes en los términos del artículo 2905 del Código Civil, el principio de inseparabilidad haría que el patio-solar pasara gravado al comprador si no cancelara el acreedor.

La solución apuntada no puede ser común a todos los bienes sobre los cuales el dueño del piso ejerce su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes. Si la asamblea de propietarios resuelve retirar del servicio colectivo instalaciones, aparatos, ascensores, etc., o si el deudor para no contribuir a su sostenimiento (obligación real), renuncia a ese derecho, el acreedor hipotecario no podrá alegar derecho sobre esos bienes.

La forma es la que establece el artículo 2917 reformado del Código Civil, siendo de recomendarse que en la escritura se mencione aquella por la que se constituyó el régimen de condominio, de la misma manera como el artículo 7o. de la Ley exige que se cite cuando se trata de ventas de pisos, departamentos, etc.

La publicidad es la que establece nuestro Código en el título relativo al Registro Público, siendo de recomendarse que la inscripción de la escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio, de la venta de los pisos, etc., y la de los gravámenes que afecten al inmueble, total o parcialmente, se hagan en libros especiales que al efecto destinen en las Secciones Primera y Segunda del Registro Público de la Propiedad.