

# Breve análisis económico de la propiedad horizontal

por Germán Coloma <sup>(\*)</sup>

## Resumen

La propiedad horizontal es una institución jurídica común en muchos países con derecho civil codificado, que reparte los derechos de propiedad sobre edificios de departamentos u oficinas entre distintos propietarios. Aplicando una versión del teorema de Coase, en este trabajo se analiza a la propiedad horizontal como una solución para establecer derechos sobre activos que producen de manera conjunta servicios susceptibles de ser consumidos en forma individual y conjunta (bienes privados y públicos). Bajo ciertas condiciones, esta institución parece servir para economizar costos de transacción y de administración, en especial en casos en los que los costos de administración de un condominio centralizado son relativamente altos y el número de agentes económicos involucrados (es decir, el número de departamentos en el edificio) también es elevado.

**Clasificación del Journal of Economic Literature:** K11.

**Descriptores:** propiedad horizontal, teorema de Coase, derechos de propiedad, bienes públicos, costos de transacción, costos de administración.

---

<sup>(\*)</sup> Universidad del CEMA; Córdoba 374, Buenos Aires (1054), Argentina; Teléfono: 4314-2269; Correo electrónico: gcoloma@cema.edu.ar. Agradezco los comentarios de Jorge Streb, Martín Hevia y participantes en seminarios organizados por la Universidad del CEMA y la Universidad Torcuato Di Tella.

El término “propiedad horizontal” se refiere a un conjunto de derechos de propiedad asignados sobre cierto edificio de departamentos u oficinas en el cual hay porciones bajo dominio individual y otras sujetas a dominio colectivo por parte de los propietarios del edificio. En este artículo se aplica el análisis económico para explicar la racionalidad de esta institución y se señalan una serie de puntos que se relacionan con la teoría económica de los costos de transacción y con la teoría económica de los bienes públicos. Aunque la propiedad horizontal es común en muchos países que tienen un derecho civil codificado, nuestros ejemplos se referirán casi exclusivamente a los contenidos en la ley argentina (ley 13.512, del año 1948).

## **1. Orígenes y características de la propiedad horizontal**

Aunque algunas de sus características provienen del antiguo derecho romano, la primera referencia legal a la propiedad horizontal aparece en el Código Civil francés de 1804, conocido como “Código Napoleón”. En su artículo 664, este código legislaba sobre el caso en el cual “... distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios” y establecía una serie de reglas rudimentarias referidas a las obligaciones de dichos propietarios respecto de las mejoras y el mantenimiento del edificio<sup>1</sup>. Basadas en ese artículo, la jurisprudencia y la doctrina empezaron a elaborar teorías jurídicas acerca de la naturaleza de esta especie de propiedad común, y a partir de allí muchos códigos civiles de distintos países incorporaron el concepto de un modo u otro<sup>2</sup>.

La característica básica de la propiedad horizontal como comúnmente se la entiende hoy en día es la mezcla entre propiedad individual y propiedad colectiva. Así, las partes de uso privado (es decir, los departamentos u oficinas propiamente dichos) constituyen propiedad individual, pero todas las partes comunes (terreno,

---

<sup>1</sup> Dichas reglas son las siguientes: “Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”.

<sup>2</sup> Para una reseña histórica del desarrollo del concepto de propiedad horizontal, véase M. Borja Martínez, *La propiedad de pisos o departamentos en el derecho mexicano* (México, Porrúa, 1957), pp. 17-48.

muros externos, *halls* de entrada, sistemas de calefacción central, escaleras, ascensores, etc.) están sujetos a la propiedad colectiva de todos los propietarios del edificio. Lo que los dueños poseen en un régimen de propiedad horizontal es, por lo tanto, un conjunto de derechos que implica el uso exclusivo de sus departamentos y oficinas y el uso no exclusivo de todas las partes comunes del edificio, y tales derechos son perpetuos y transferibles. Sin embargo, los derechos exclusivos y no exclusivos son indivisibles, en el sentido de que no es posible vender el derecho sobre las partes individuales sin incluir también en la transacción al derecho sobre las partes comunes, o viceversa.

La naturaleza particular de la propiedad horizontal ha dado origen a la interpretación de que el objeto sobre el cual se ejercen los derechos de propiedad es una combinación de partes individuales y colectivas conocida como “unidad funcional”. Desde un punto de vista legal, por lo tanto, la propiedad horizontal es fundamentalmente distinta del tipo de propiedad que podría ejercer una sociedad o asociación de propietarios que asignara los departamentos a sus diferentes miembros pero retuviera los derechos de propiedad en cabeza de un único propietario (que en ese caso sería la propia sociedad). También difiere del concepto de “propiedad comunitaria” o “condominio”, en el cual todos los propietarios son dueños de todo y el uso exclusivo de algunas partes del edificio se establece a través de arreglos contractuales.

En la propiedad horizontal todas las decisiones concernientes a las partes comunes se toman a través de una entidad denominada “consorcio de propietarios”, que es el conjunto de todos los propietarios del edificio. El modo en el cual este consorcio opera se establece a través de un “reglamento de copropiedad y administración”. Por el contrario, las decisiones que conciernen a las partes propias las toman los propietarios individualmente, si bien las mismas están sujetas a ciertas restricciones basadas en las normas generales de derecho civil y están limitadas por ciertos derechos específicos otorgados al consorcio de propietarios.

## 2. El teorema de Coase y la provisión de bienes públicos

Basado en una idea que apareció originalmente en un artículo del economista inglés Ronald Coase<sup>3</sup>, el teorema de Coase es sin duda el principio más importante que utiliza el análisis económico del derecho para tratar temas relacionados con la asignación de derechos de propiedad. Básicamente, este teorema es una implicación acerca de la eficiencia del mecanismo de mercado, cuya formulación general es la siguiente: si los derechos de propiedad están bien definidos y no existen costos de transacción, entonces el equilibrio de mercado es eficiente<sup>4</sup>.

La lógica detrás del teorema de Coase es que los elementos básicos necesarios para la eficiencia (derechos de propiedad bien definidos) son que todos los activos y recursos económicos tengan dueños individuales, que las limitaciones para el uso de dichos activos y recursos estén completamente especificadas y que sea posible remover dichas limitaciones por medio del intercambio. Combinando esto con la segunda condición que el teorema establece (costos de transacción nulos), terminamos en una situación en la cual la eficiencia queda garantizada por el hecho de que el intercambio no tiene costo, y por lo tanto los activos y recursos pueden ir siempre al agente económico que los valora más.

Dos supuestos implícitos contenidos en esta formulación del teorema de Coase son que es posible asignar de manera exclusiva todos los derechos que se refieren al uso de todos los activos y recursos tangibles e intangibles, y que dicha asignación puede hacerse siempre sobre agentes económicos individuales que representan unidades de decisión separadas. Sin embargo, existen circunstancias en la vida económica en las que el cumplimiento de estas condiciones es imposible o excesivamente costoso. Si analizamos la provisión de un bien público, por ejemplo, la primera de estas condiciones no se cumple. Por el contrario, ciertas actividades que exhiben economías de escala y están sujetas a incertidumbre pueden requerir que

---

<sup>3</sup> R. H. Coase, "The Problem of Social Cost", *Journal of Law and Economics*, vol. 3 (1960), pp. 1-44.

<sup>4</sup> En realidad, esta es solo una de las múltiples definiciones posibles del teorema de Coase, que hace hincapié sobre la denominada "hipótesis de eficiencia" implícita en el teorema y que prácticamente ignora otra característica comúnmente asociada al mismo, conocida como "hipótesis de invariabilidad". Para una reseña de muchas otras definiciones, véase S. G. Medema y R. O. Zerbe,

distintas personas físicas se unan y encaren dichas actividades como empresas conjuntas. Los problemas de eficiencia que estos casos implican pueden verse como el origen de tres instituciones jurídicas importantes, como son el condominio, la sociedad (y, en general, las distintas formas societarias y asociativas) y la propiedad pública.

El código civil argentino define al condominio como una situación en la cual diferentes personas tienen derechos de propiedad equivalentes y no excluyentes sobre la misma cosa. Es por lo tanto un ejemplo de “derechos de propiedad mal definidos” en el sentido del teorema de Coase y, aplicado a ciertos activos, es responsable por la aparición de la denominada “tragedia de los comunes”<sup>5</sup>. Sin embargo, el condominio puede tener ciertas ventajas económicas respecto de otros regímenes alternativos de propiedad (en especial, respecto de la propiedad individual o “dominio”) cuando se lo aplica a bienes que, debido a sus características intrínsecas, son objeto de consumo conjunto por parte de un grupo relativamente reducido de personas. Esto es particularmente cierto cuando el condominio trae aparejado ciertos ahorros de costos de transacción, como es el caso de la propiedad de ciertos accesorios indispensables de dos o más inmuebles (senderos, jardines, paredes medianeras, etc.) sobre los cuales puede ser más económico establecer reglas para su utilización conjunta que estar continuamente contratando y recontratando el uso exclusivo de dichos bienes.

El uso del condominio como un modo de poseer activos necesarios para la provisión de bienes públicos se encuentra fuertemente limitado a casos en los cuales el consumo conjunto ocurre entre pocas personas y, aunque resulta inconveniente excluir a cualquiera de los copropietarios del uso de los activos mencionados, sí es posible excluir a terceros. Cuando los bienes públicos tienen características más universales, el condominio deja de ser una alternativa válida y se vuelve necesario utilizar una institución diferente como lo es la propiedad pública. Esta institución

---

“The Coase Theorem”, en B. Bouckaert y G. De Geest (comps.), *Encyclopedia of Law and Economics*, vol. 1 (Cheltenham, Edward Elgar, 2000).

<sup>5</sup> Este problema se refiere a una situación en la cual hay propiedad común de un recurso no renovable, y esto genera una sobre-explotación de dicho recurso. La denominación de “tragedia de los comunes” fue utilizada por primera vez por G. Hardin, “The Tragedy of the Commons”, *Science*, vol. 162 (1968), pp. 1243-1248.

tiene la ventaja de que se ejerce a través de una entidad preexistente que representa a todos los habitantes de un cierto estado (nacional, provincial o municipal), cuyo funcionamiento sigue normas generales que se aplican a numerosos casos (y no solo a la administración de un activo en particular). El estado tiene también la capacidad legal de obtener contribuciones para la construcción y el mantenimiento de los bienes públicos de un modo que no es accesible a un condominio, ya que es capaz de financiar dichos bienes a través de impuestos de carácter general y de tasas ligadas directamente con la actividad en cuestión.

Una alternativa que difiere tanto del condominio como de la propiedad pública es la creación de una entidad cuyo patrimonio pertenezca a distintos individuos pero que sea capaz de ejercer individualmente los derechos de propiedad sobre sus activos tangibles e intangibles. Esto implica crear una sociedad o asociación que, financiada a través de los recursos de varios propietarios, actúe como si fuera una sola unidad de decisión. La aparición de una institución jurídica como esa tiene en general el propósito de resolver un problema distinto del uso de un activo para consumo conjunto, como lo es la producción de bienes y servicios destinados a ser vendidos a personas diferentes de los propietarios de los activos. Demsetz señala así que el problema económico básico que justifica la existencia de las sociedades es la coexistencia de economías de escala en la producción y deseconomías de escala en la obtención de aportes<sup>6</sup>. En esas circunstancias, puede ser más eficiente organizar una institución que pueda tomar las decisiones de producción de manera individual sin depender del acuerdo permanente de sus múltiples propietarios, y esto requiere crear un sistema de delegación de la autoridad bajo el cual los socios o asociados le confieran la capacidad de contratar a una nueva persona jurídica cuya dirección se encuentre centralizada en una sola unidad de decisión.

---

<sup>6</sup> H. Demsetz, "Toward a Theory of Property Rights", *American Economic Review*, vol. 57 (1967), pp. 347-358.

### **3. La propiedad horizontal como un conjunto de derechos**

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, puede verse a la propiedad horizontal como una solución al problema de definir derechos sobre un inmueble en el que coexisten porciones de uso privado por parte de distintos propietarios y otras porciones cuyo uso es necesariamente común. La noción implícita es que, desde el punto de vista de la eficiencia de la institución jurídica, es mejor que todas las partes susceptibles de apropiación por parte de propietarios individuales estén puestas bajo un régimen legal similar al dominio. Por el contrario, todo lo que pueda considerarse como un bien público debe permanecer bajo un régimen de condominio con indivisión forzosa, y quedar sujeto a un mecanismo de administración que se asemeja al de un pequeño estado.

En la Argentina, la ley de propiedad horizontal establece un inventario de las partes comunes, que son el terreno sobre el que se asienta el edificio, los muros maestros, los tabiques o muros que separan los departamentos, los locales para alojamiento del portero y, en general, todos los artefactos e instalaciones existentes para servicios comunes, tales como escaleras, ascensores, equipos centrales de calefacción y refrigeración, etc. (artículo 2). Los derechos de propiedad que cada propietario tiene sobre su propio “cubo de aire” se encuentran también limitados cuando crean las ciertas externalidades a otros propietarios, tales como actos que perturben a sus vecinos y provoquen inmisiones originadas en ruidos u olores, cambios en la fachada del edificio, etc. (artículos 5 y 6).

La propiedad horizontal es también una ilustración interesante de las relaciones que, desde el punto de vista económico, pueden establecerse entre el condominio y la propiedad pública. Estas resultan particularmente claras cuando analizamos el funcionamiento del consorcio de propietarios. Este consorcio es capaz de designar un administrador, que es la persona a cargo de las decisiones operativas y representa al consorcio ante terceros y ante las autoridades administrativas (artículo 11). El otro órgano que toma las decisiones de más largo plazo es la asamblea, que surge de reunir a todos los miembros del consorcio. Siguiendo un principio usual en la conformación de las instituciones políticas, la ley 13.512 establece que el peso de

cada propietario en la asamblea es el mismo y no depende del valor de su unidad funcional, si bien el reglamento de copropiedad y administración puede establecer un criterio diferente al respecto (artículo 10).

Las facultades del consorcio bajo un régimen de propiedad horizontal van más allá de las que posee un condominio ordinario y pueden alcanzar niveles que se acercan en cierto modo a los de un gobierno. La ley argentina, por ejemplo, establece que el reglamento de copropiedad puede prohibir ciertos usos de los departamentos (disponiendo, por ejemplo, que solo puedan destinarse a vivienda y no a oficinas, o viceversa). El consorcio es también el que autoriza o prohíbe la presencia de animales, creando de manera interna asignaciones de derechos de propiedad que no son posibles en situaciones que afectan varios inmuebles distintos.

El modo en el cual el consorcio financia sus expensas comunes (a través de cuotas periódicas establecidas sobre la base del valor de las distintas unidades funcionales) es otra facultad que se asemeja considerablemente al ejercicio de un poder estatal (en este caso, el de recaudar impuestos), y le da al consorcio la capacidad de demandar al propietario que no cumpla con su obligación de contribuir. Por último, la ley argentina le da al consorcio un derecho que se parece al de expropiación, si bien el mismo se aplica solo en situaciones excepcionales. Estas son la reconstrucción o demolición del edificio, para las cuales se puede reclamar judicialmente la adquisición de las unidades funcionales que se nieguen a cumplir con lo establecido por el consorcio. En esos casos el consorcio puede efectuar esa adquisición de manera compulsiva, según una valuación establecida por un juez (artículos 12 y 16).

#### **4. Esquemas alternativos para la asignación de derechos de propiedad**

Las características de la propiedad horizontal pueden compararse con las que presentan otros esquemas de asignación de derechos aplicables a la propiedad de inmuebles. Tres alternativas al respecto son el condominio simple, el condominio centralizado y la sociedad. El condominio simple implica que cada dueño individual decide los gastos que dedicará a las partes individuales y comunes del edificio, y no



puede ser obligado a contribuir por el resto de los propietarios. Por el contrario, un condominio centralizado sería una solución en la cual hay un consorcio que tiene a su cargo todos los gastos del edificio que afectan tanto a las partes propias como comunes. En ciertos aspectos, esto último resulta equivalente a la conformación de una sociedad de propietarios, la cual sería la única dueña del edificio.

Bajo un sistema de condominio, la asignación de las partes del edificio a las unidades individuales debe hacerse por medio de contratos separados (por ejemplo, contratos de alquiler). Tales contratos pueden tener una duración considerable y ser transferibles, pero por definición crean derechos cuya duración es menor que la establecida bajo un régimen de propiedad horizontal (que es ilimitada). Esto puede crear un problema de incentivos para cada propietario individual cuando tiene que tomar decisiones de inversión en el departamento que se le ha asignado, debido a su capacidad limitada para apropiarse de los beneficios derivados de dichas inversiones. Los costos de transacción también puede resultar más elevados bajo un régimen de condominio que bajo uno de propiedad horizontal, en especial si los contratos de alquiler se negocian de manera separada entre los propietarios y el consorcio. Estos costos pueden llegar a ser más altos cuando un propietario quiere transferir sus derechos a otra persona, debido a que resultan más difusos y son por ende menos comerciables que los derechos de propiedad horizontal sobre una unidad funcional.

La alternativa de crear una sociedad que ejerza todos los derechos de propiedad sobre el edificio como si fuera un propietario individual también puede implicar mayores costos de transacción (o, más precisamente, mayores costos de administración) que un régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, esta solución requiere crear una persona jurídica separada y definir el tipo de responsabilidad que cada socio asume en ella. En segundo lugar, esta entidad debe celebrar contratos con cada socio para establecer el uso de las partes individuales del edificio, originando los mismos problemas de incentivos mencionados en el párrafo anterior. Estos problemas se compensan en cierto modo por algunas ventajas que las sociedades tienen cuando deben celebrar contratos con terceros ajenos al edificio y cuando encaran actividades relacionadas con la producción de bienes y servicios.

Esto explica probablemente por qué la construcción de los edificios se lleva muchas veces a cabo por medio de una sociedad, aun cuando el producto final de esta actividad (es decir, el edificio en sí mismo) pase luego a un régimen de propiedad diferente. Esto puede deberse a que, una vez finalizada la construcción, el problema económico principal no es ya cómo organizar la producción sino como llevar a cabo una actividad que implica simultáneamente el consumo individual y el consumo conjunto de una serie de servicios generados por un edificio.

## **5. Un modelo para evaluar regímenes alternativos de propiedad**

Supongamos que cierto edificio puede regirse por tres esquemas diferentes de asignación de los derechos de propiedad: condominio simple (CS), condominio centralizado (CC) y propiedad horizontal (PH). Bajo CS, todos los gastos de conservación y mantenimiento (tanto los que benefician a cada departamento como los que se necesitan para las partes comunes del edificio) se deciden individualmente. Por el contrario, bajo CC todos los gastos se deciden a través de un consorcio o sociedad de propietarios. Por último, bajo PH los propietarios individuales deciden el nivel de los gastos destinados a cada uno de sus departamentos, y el consorcio se encarga de las expensas comunes. Supongamos que el consorcio funciona eficientemente tanto bajo CC como bajo PH, pero que CC tiene un costo de “a” unidades de consumo por unidad de gasto administrada por el consorcio y que PH tiene un costo de “b” unidades de consumo por unidad de gasto.

En una situación como la descrita, el bienestar (W) puede medirse como la suma de los beneficios que los propietarios del edificio derivan de sus gastos de conservación y mantenimiento, tanto individuales ( $c_i$ ) como comunes (g), menos la suma de dichos gastos, menos los costos administrativos del consorcio (si es que existe uno). Esta expresión puede escribirse del siguiente modo:

$$W = \sum v_i(c_i, g) - \sum c_i - g - A \quad ;$$

donde “ $v_i$ ” es el valor que el  $i$ ésimo propietario le asigna a “ $c_i$ ” y a “ $g$ ” (que se supone que es una función cóncava, continua y diferenciable) y “ $A$ ” es alternativamente igual a cero (bajo CS), a “ $a \cdot (\sum c_i + g)$ ” (bajo CC) y a “ $b \cdot g$ ” (bajo PH).

Si fuera posible maximizar “ $W$ ” sin recurrir a un consorcio, “ $c_i$ ” y “ $g$ ” tendrían que satisfacer las siguientes condiciones de primer orden (CPO):

$$\frac{\partial v_i}{\partial c_i} = \sum_i \frac{\partial v_i}{\partial g} = 1 \quad .$$

Sin embargo, en una situación de CS, el problema que cada propietario individual resuelve es el siguiente:

$$W_i = v_i(c_i, g) - c_i - g_i \quad ;$$

(donde  $g = \sum g_i$ ) y esto lo induce a elegir niveles de “ $c_i$ ” y “ $g_i$ ” tales que:

$$\frac{\partial v_i}{\partial c_i} = \frac{\partial v_i}{\partial g} = 1 \quad .$$

Por el contrario, bajo CC existe un consorcio que decide el nivel de “ $g$ ” y los niveles de cada “ $c_i$ ”. La existencia de un costo administrativo, sin embargo, hace que dicho consorcio elija los niveles de gasto de modo de igualar:

$$\frac{\partial v_i}{\partial c_i} = \sum_i \frac{\partial v_i}{\partial g} = 1 + a \quad ;$$

lo cual implica que el cociente entre “ $g$ ” y “ $c_i$ ” es igual al que maximiza “ $W$ ” pero que los valores absolutos de dichos gastos son menores. Bajo un régimen de propiedad horizontal, por último, los propietarios individuales eligen “ $c_i$ ” y el consorcio elige “ $g$ ”, y esto implica que en equilibrio se dará que:

$$\frac{\partial v_i}{\partial c_i} = 1 \quad ; \quad \sum_i \frac{\partial v_i}{\partial g} = 1 + b \quad ;$$

donde la primera expresión es la condición de primer orden que resuelve el problema del  $i$ ésimo propietario que decide su nivel de “ $c_i$ ” (y toma “ $g$ ” como dado), y la

segunda expresión es la condición de primer orden que resuelve el problema del consorcio que decide su nivel de “g” (y toma los “c<sub>i</sub>” como dados).

Cuál de los tres regímenes analizados alcanza un mayor nivel de bienestar depende básicamente del número de propietarios, de sus funciones de valor y de los niveles de “a” y “b”. Esto se debe a que ningún sistema es capaz de garantizar el mismo resultado que obtendría un planificador central hipotético que no incurriera en los costos administrativos de un consorcio. El régimen que no tiene consorcio (CS) tiene la misma CPO para “c<sub>i</sub>” pero una distinta para “g”, y esto genera un problema de aprovechamiento gratuito (*free-riding*) que deriva en una situación de provisión insuficiente de “g”. El condominio centralizado resuelve este problema pero crea un costo de administración adicional, que se refleja en la presencia de “a” en las dos CPO. Bajo PH, por último, la CPO para “c<sub>i</sub>” es la misma que se obtiene bajo CS y la CPO para “g” es similar a la que se obtiene para CC. En ciertos casos, esta puede ser la alternativa que alcanza un mayor nivel de “W”, siempre y cuando el valor de “b” no sea demasiado elevado y la distorsión generada en el cociente entre “g” y “c<sub>i</sub>” sea relativamente pequeña.

## 6. Ilustración del modelo

Supongamos ahora que la función general de bienestar postulada en la sección anterior toma una forma particular, que proviene de agregar “n” funciones de utilidad individuales e idénticas que adoptan la siguiente forma:

$$v_i = k \cdot \ln(c_i) + h \cdot \ln(g) \quad ;$$

donde “k” y “h” son constantes positivas. En dicha circunstancia, las CPO que resultan de resolver los problemas de optimización postulados en la sección anterior son las siguientes:

$$\text{CS:} \quad \frac{k}{c_i} = \frac{h}{g} = 1 \quad ;$$

$$\text{CC:} \quad \frac{k}{c_i} = \frac{n \cdot h}{g} = 1 + a \quad ;$$

$$\text{PH:} \quad \frac{k}{c_i} = 1 \quad ; \quad \frac{n \cdot h}{g} = 1 + b \quad ;$$

y el valor de la función de bienestar bajo las diferentes alternativas es:

$$W(\text{CS}) = n \cdot k \cdot [\ln(k) - 1] + h \cdot [\ln(h) - 1] \quad ;$$

$$W(\text{CC}) = n \cdot [k \cdot \ln(k/(1+a)) + h \cdot \ln(n \cdot h/(1+a)) - (h+k)] \quad ;$$

$$W(\text{PH}) = n \cdot [k \cdot \ln(k) + h \cdot \ln(n \cdot h/(1+b)) - (h+k)] \quad .$$

Escritas las funciones de este modo, la elección del esquema óptimo de asignación de derechos de propiedad queda determinada por los valores de “a”, “b”, “h”, “k” and “n”. En particular, puede mostrarse que para valores dados de “h” y “k” y para cualquier “n”, W(PH) es mayor que W(CC) si y solo si:

$$1 + a > (1 + b)^{[h/(h+k)]} \quad ;$$

Por el contrario, para valores dados de “n” y “h” y para cualquier “k”, W(PH) es mayor que W(CS) si se da que:

$$1 + b < n \cdot (h/e)^{[(n-1)/n]} \quad ;$$

donde “e = 2.7182818”. Por último, para valores dados de “n”, “h” y “k”, W(CC) es mayor que W(CS) si se cumple que:

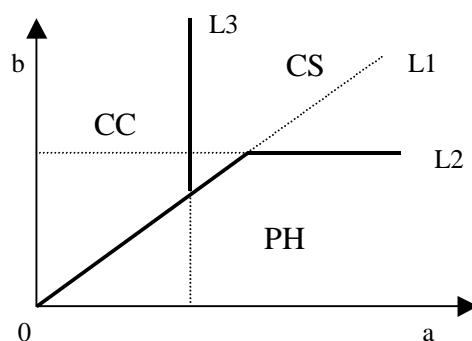
$$1 + a < n^{[h/(h+k)]} \cdot (h/e)^{[(n-1) \cdot h/(n \cdot (h+k))]} \quad .$$

El gráfico 1 es una representación de las desigualdades escritas en el párrafo anterior en el espacio de los parámetros “a” y “b” (suponiendo ciertos valores para los parámetros “h”, “k” y “n”). En dicho gráfico se distinguen tres regiones, que implican áreas donde el esquema óptimo de asignación de derechos de propiedad en términos de maximizar el bienestar es respectivamente CS, CC y PH. Los límites de dichas regiones son las líneas denominadas “L1”, “L2” y “L3”.

Como puede verse, el gráfico nos indica que CC es el régimen preferido cuando “a” es relativamente bajo y “b” es relativamente alto, mientras que PH es mejor cuando se da el caso inverso. Finalmente, CS puede ser preferible cuando tanto

“a” como “b” son elevados (es decir, cuando los costos de administración del consorcio son altos tanto en CC como en PH). Distintos valores de “n” y “h” implican movimientos del mismo signo en “L2” y “L3”: cuando el número de agentes o la utilidad marginal de las expensas comunes se elevan, “L2” se desplaza hacia arriba y “L3” se mueve hacia la derecha, extendiéndose por lo tanto las áreas en las que CC y PH dominan a CS.

**Gráfico 1**



Por último, la forma de “L1” no está influida por el número de agentes pero sí por la relación entre “h” y “k” (es decir, por las utilidades marginales de las expensas individuales y comunes). Cuanto mayor es el cociente entre “h” y “h+k”, menor es la pendiente de “L1”, y por lo tanto el área en la cual CC es el esquema de propiedad óptimo es mayor y el área en la cual lo es PH es menor. Otra característica que puede señalarse es que en el origen del gráfico (O), cuando los costos de administrar un consorcio son nulos, PH y CC son igualmente eficientes y ambos dominan a CS.

## 7. Conclusiones

La propiedad horizontal es una institución jurídica usual en los países con derecho civil codificado que combina elementos del dominio y del condominio y los aplica a una situación en la cual un único bien (un edificio) brinda simultáneamente servicios de consumo individual y conjunto. Puede ser vista como un intento de

definir los derechos de propiedad de modo de permitir que la mayor parte del edificio sea poseído individualmente, estableciendo de manera complementaria un esquema propio para la administración de todas las partes comunes. Este esquema sigue básicamente las reglas aplicables a un condominio, si bien exhibe algunas características que pertenecen a la institución de la propiedad pública.

La propiedad horizontal puede ser vista como un conjunto de derechos cuya asignación intenta reducir los costos de transacción entre los propietarios y entre estos y terceras partes. Contribuye también a resolver parcialmente la tragedia de los comunes que el condominio simple genera, pero implica la aparición de costos de administración adicionales. Estos costos son típicamente menores que los que surgen en otros esquemas alternativos de asignación de derechos de propiedad como pueden ser el condominio centralizado o la sociedad de propietarios, los cuales tienen sin embargo una capacidad mayor para enfrentar los problemas de eficiencia originados en la asignación de los recursos entre usos individuales y colectivos.

Nuestro modelo para evaluar regímenes alternativos de propiedad sugiere que la propiedad horizontal puede ser preferible cuando los costos de administración de un condominio centralizado son relativamente altos y el número de agentes económicos implicados (es decir, el número de departamentos en el edificio) también es alto. Cuando los costos de administración son menores, en cambio, el condominio centralizado aventaja a la propiedad horizontal, en tanto que en situaciones en las que el número de agentes económicos es bajo y los costos de administración son altos es el condominio simple es que se transforma en el esquema de asignación más conveniente.

Los hechos estilizados descritos en el párrafo anterior pueden ser utilizados para elaborar una explicación preliminar de por qué la propiedad horizontal no es común en los países con tradición de derecho consuetudinario y es relativamente moderna en los países cuyo derecho está codificado. En los primeros, los costos de administración de las sociedades de propietarios y de los condominios centralizados son probablemente menores, y es quizás más fácil comerciar partes indivisas de edificios cuyos derechos se establecen de manera contractual. En los países con

derecho codificado y menor nivel de desarrollo (o en tiempos pasados en la mayoría de dichos países) la necesidad de contar con grandes edificios de departamentos es relativamente menor, y una institución como la propiedad horizontal se vuelve probablemente innecesaria. En los países con derecho codificado más desarrollados (o más recientemente en la mayoría de ellos) la combinación de una necesidad de grandes edificios y un nivel más alto de costos de administración es susceptible de explicar la aparición de leyes que establecieron la institución de la propiedad horizontal, como un intento de disminuir tales costos junto con los costos de transacción que se generan cuando se vuelve necesario transferir porciones de dichos edificios.

#### **Apéndice: Artículos de la ley 13.512**

1. Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.
2. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:
  - a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
  - b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;
  - c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
  - d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
  - e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.
3. (...) Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.
5. Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento, estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.



6. Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:
- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
  - b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.
8. Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados, en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. (...) Ningún propietario podrá librarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.
9. Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. (...) El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:
- a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin.
  - b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción;
  - c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
  - d) La forma de convocar la reunión de propietarios, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.
10. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto.
11. El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos.
12. En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la

mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

16. En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.