

Primera parte

Emplazamiento de los derechos reales en el ámbito de los derechos subjetivos

Habiendo ya analizado los antecedentes históricos sobre la base de las doctrinas expuestas, ubicaremos a los derechos reales dentro de las principales clasificaciones de los derechos subjetivos:

a) Por su eficacia u oponibilidad: es eficaz aquello que tiene eficiencia, que produce resultados. Con fundamento en esta pauta clasificatoria, los derechos subjetivos son absolutos o relativos.

Derechos absolutos son los que pueden oponerse erga omnes, a toda la sociedad. Los ejemplos propios de esta categoría de derechos son los derechos personalísimos y los derechos reales.

Por el contrario, son derechos relativos aquellos que solo pueden ejercerse contra una o varias personas determinadas. El ejemplo típico de los derechos relativos son los derechos personales, creditorios u obligacionales.

Cuando los bienes protegidos son exteriores a la persona del titular del derecho y el deber jurídico recae sobre todas las otras personas, los derechos absolutos son denominados derechos reales. Son absolutos porque el sujeto pasivo es indeterminado, y son reales porque su objeto no está en la personalidad del titular, sino en una cosa.

b) Por su contenido económico: los derechos subjetivos se clasifican en derechos patrimoniales y derechos extra-patrimoniales.

El elemento diferencial utilizado en esta clasificación es que el derecho tenga o no carácter económico. Así, son derechos patrimoniales: los derechos reales, los derechos personales o creditorios, los intelectuales (en lo referente a la explotación de la obra) y los derechos de familia aplicados. En cambio, son derechos extra-patrimoniales: los derechos personalísimos, los derechos de familia puros y los derechos intelectuales (en lo referente al derecho moral del autor):

Diferencias entre derechos reales y derechos personales. Antecedentes históricos

La distinción entre derechos reales y derechos personales puede ser estudiada desde dos planos distintos: el criterio filosófico-jurídico y el criterio histórico.

Según el criterio filosófico-jurídico, derechos reales y derechos personales son dos categorías del pensamiento jurídico, por tanto no podrían faltar en derecho alguno y en cualquiera de sus épocas.

El criterio histórico considera que el distingo "derechos reales/derechos personales" no existió en la infancia del derecho y se trata de conceptos fundamentales de la ciencia jurídica que aparecen en la historia de los distintos derechos positivos en un determinado momento de sus respectivas evoluciones.

Así en la antigua Roma, el pater familiae, figura central de la sociedad romana, detentaba un poder único y soberano que ejercía sobre las personas y las cosas que le estaban sometidas. En ese orden de ideas, lo que hoy conceptualizamos como derecho personal se conformó a semejanza de lo que hoy consideramos derecho real, ya que cuando un deudor no cumplía con

su obligación, el acreedor se dirigía hacia él para cobrarse el crédito pudiendo reducirlo a la esclavitud.

Muchos autores consideran que la distinción conceptual "derechos reales/derechos personales" comenzó a establecerse con la sanción de la ley Poetelia Papiria, después de cuya entrada en vigencia, la ejecución de la obligación por parte del acreedor empezó a dirigirse contra el patrimonio del deudor y no directamente contra su persona.

Los romanos clasificaron las acciones y no los derechos. En virtud de ello, puede decirse que las actio in personam protegían a lo que hoy denominamos derechos personales y las actio in rem, a los actuales derechos reales.

Terminológicamente, la distinción ius in rem/ius in personam recién se halla en una copia de la Instituta de Justiniano, en un texto denominado Rachilogus iuris civilis o Corpus legum cuya fecha es imprecisa (hacia fines del siglo Xy siglo XII) cuya redacción tampoco se sabe con certeza si fue en Francia o en Italia, tratándose de un simple manual de derecho.

Los glosadores y post-glosadores, sobre la base de que las acciones eran los medios procesales para tutelar los derechos, concluyeron que los derechos protegidos por las actio in rem y las actio in personam, no podían ser otros que los ius in rem (derechos reales) y los ius in personam (derechos personales).

Poder jurídico:

“..el poder jurídico es un derecho subjetivo, cuya esencia consiste en un señorío de la voluntad, sobre personas o cosas, que se ejerce de propia autoridad y, por lo tanto, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad.”

Concepto:

Según GUILLERMO ALLENDE:

“Derecho Real es un derecho absoluto de contenido patrimonial cuyas normas de orden publico establecen una relación entre persona (titular del derecho real) y la cosa (elemento), que previa publicidad obliga a la sociedad a abstenerse de actuar en contrario a ella, naciendo para el caso de violación una acción real que confiere a su titular la acción de preferencia y persecución de su derecho”

Según Código Civil y Comercial:

ARTICULO 1882.- Concepto. El derecho real es el **poder jurídico** (conjunto de facultades - materiales o jurídicas- o prerrogativas que el titular del derecho real puede ejercer sobre el objeto), de **estructura legal**, que se ejerce directamente sobre su **objeto**, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de **persecución y preferencia**, y las demás previstas en este Código.

Actos materiales:

- 1- Poseer
- 2- Usar el objeto
- 3- Percibir los frutos o gozar del objeto

4- Degradar, modificar, destruir o desnaturalizar el objeto

Facultades jurídicas:

- 1- Enajenar (transmitir el derecho real sobre el objeto)
- 2- Constituir derechos reales sobre el objeto (hipoteca, usufructo)
- 3- Derechos personales (ejemplo locación)
- 4- Posibilidad de renunciar, abandonar o abdicar al derecho de propiedad y abandonar la cosa.

Estructura legal (art 1884):

Todos los aspectos de los derechos reales se regulan por la ley

*ARTICULO 1884.- Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es **nula** la configuración de un derecho real **no previsto en la ley**, o la modificación de su estructura.*

Los derechos legales son de estructura legal porque todos los aspectos están regulados por la ley. Esto lo diferencia del derecho de los contratos que es de forma consensual.

Si dos personas con autonomía de la voluntad otorgan un contrato que constituye derechos reales, ese convenio es sancionado con nulidad, o sea que no tiene efectos jurídicos.

Objeto (Art 1883):

ARTICULO 1883.- Objeto. El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.

El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.

Cosas: buscar art 15 y 16

Patrimonio: atributo de la personalidad, que puede ser definido como el conjunto de bienes.

Bienes: todos los elementos de contenido patrimonial.

- **Materiales:** cosas
- **Inmateriales:** por ejemplo un crédito.

Elemento patrimonial que no es cosa, debe estar señalado por la ley. Por ejemplo: art 2232, derecho real de prenda que recae sobre los créditos. En la ley de sociedades se encuentran como ejemplo el derecho real de usufructo que cae sobre acciones (participación societaria), usufructo sobre cuotas (LEY DE SOCIEDADES).

ARTICULO 1886.- Persecución y preferencia. El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.

IUS PERSECUENDI: Persecución jurídica, el titular de un derecho real. Ejemplo: soy titular de un derecho real y el derecho real es el dominio (soy dueño de un objeto) puedo perseguir esos

objeto, demandar al sujeto que esta poseyendo mi objeto cuando lo pretendo recobrar. Si la persona que me robo lo retiene para sí lo demando no por ser autor del hurto sino porque lo retuvo para sí y lo tiene en su poder, demando al poseedor actual. Si lo vende demando en virtud de este ius persecuendi al comprador de ese cuadro. SIEMPRE DEMANDO AL POSEEDOR ACTUAL.

No es infinita e ilimitada, en algún caso se detiene la posibilidad de persecución, teniendo que iniciar una acción por daños.

IUS PREFERENDI: se basa en una antigua máxima Romana, “primero en el tiempo, preferido en el derecho”. Cuando se presenta un conflicto entre dos sujetos por principio general es preferido el titular más antiguo (quien primero obtuvo el derecho). Ejemplo: una misma persona puede hipotecar varias veces el mismo inmueble, hay varios titulares de hipoteca sobre el mismo objeto. Pido un préstamo al Banco A y constituyo un derecho real de hipoteca en el año 2020, pido de nuevo un préstamo esta vez al Banco B en 2021 y constituyo un derecho real de hipoteca, finalmente en 2022 pido un préstamo al Banco C y constituyo un derecho real de hipoteca. De modo que tengo varios acreedores hipotecarios sobre el mismo objeto. Estos 3 sujetos (Banco A, Banco B, Banco C) no están en pie de igualdad, en caso de conflicto entre ellos va a tener preferencia el acreedor hipotecario más antiguo, este sería el del Banco A que pedí en 2020, luego el del Banco B que pedí en 2021, y finalmente el del Banco C que pedí en 2022. Se realiza un juicio ejecutivo, se hipoteca la casa y el valor no cubre a los 3 créditos. La suma primero va a cubrir capital, intereses y gastos de banco A, si hay remanente se paga capital, intereses y gastos al Banco B y si queda al Banco C. los que no cubran van a quedar como acreedores quirografarios, porque ya no hay sumas de dinero producidas.

Cuando habla de demás facultades depende de la regulación de cada uno de los derechos reales, cada derecho dice cuales son las facultades jurídicas de cada uno de los 14 derechos reales que están el código.

ENUMERACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

ARTICULO 1887.- Enumeración. Son derechos reales en este Código:

- | | | | |
|---------------------------------|---|---|------------------------------|
| Derecho Real sobre cosa Propria | { | <ul style="list-style-type: none"> a) el dominio; b) el condominio; c) la propiedad horizontal; d) los conjuntos inmobiliarios; e) el tiempo compartido; f) el cementerio privado; g) la superficie; | |
| Derecho Real de Cosa Ajena | { | <ul style="list-style-type: none"> h) el usufructo; i) el uso; j) la habitación; k) la servidumbre; | } Derecho Real de Uso y Goce |
| | { | <ul style="list-style-type: none"> l) la hipoteca; m) la anticresis; n) la prenda. | } Derecho Real de Garantía |

Se ordena en orden decreciente en cuanto al contenido se entiende por contenido el conjunto de facultades o prerrogativas que el titular de cada derecho puede ejercer sobre el objeto. Ese conjunto de facultades o prerrogativas es el poder jurídico.

Poder: conjunto de actos posibles que puede ejercer el titular de cada derecho.

Derechos reales sobre cosas propias

Derechos reales sobre cosas ajenas: el titular no tiene incorporado el objeto en el patrimonio

Derechos reales de uso y goce: prestan utilidades prácticas, se sirven del objeto para obtener una utilidad de prestar un servicio.

Derechos reales de garantía: no tienen utilidad de prestar un servicio el objeto, sino que obtienen una suma de dinero para cobrarse un crédito.

1- Dominio:

ARTICULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.*

*Indica que el titular pueda ejecutar todos los actos que considere conveniente

Usar: servirse de la cosa conforme a su destino.

Gozar: percibir los frutos, sean naturales, civiles (titular de un inmueble no lo usa, sino que lo alquila, los frutos civiles son arriendos que paga un locatario) o industriales (siembro un campo para obtener las cosechas).

Suelo, subsuelo y derecho aéreo.

2- Condominio:

ARTICULO 1983.- Condominio. Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.

Pluralidad de sujetos, como mínimo dos cotitulares. Para ejecutar algunos actos sobre el objeto se requiere el consentimiento de los otros. Ejemplo: si yo ya no soy titular del dominio sino condómino y quiero demolerla debo pedir el consentimiento de mi condómino.

Confiere la totalidad de las facultades posibles pero siempre que estén de acuerdo todos los condóminos.

3- Propiedad horizontal:

ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica

que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Las facultades son las mismas que en el dominio, pero esas facultades se ejercen sobre partes privativas (cocheras, depósitos) y partes comunes (ascensor, vías de circulación, terraza, palier, piletas, escaleras)

Partes privativas: se puede ejecutar todos los actos que el tribunal considere pertinente.

Partes comunes: solamente se puede usar conforme al destino.

4- Conjuntos inmobiliarios:

ARTICULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

El contenido de este derecho es casi idéntico a la propiedad horizontal, porque existen partes privativas y comunes, y el titular del conjunto inmobiliario puede ejercer facultades muy amplias sobre su parcela. En los sectores comunes solamente tienen la posibilidad de usar.

5- Tiempo compartido:

ARTICULO 2087.- Concepto. Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

Sistema turístico de tiempo compartido, confiere las mismas facultades que la propiedad horizontal. Existe un sector exclusivo (dpto. o cabaña), sector comunes piletas climatizadas, actividades deportivas o sociales.

Sobre el sector privativo tiene amplias facultades, se ejercen de manera periódica y por tiempo determinado.

6- Cementerio Privado:

ARTICULO 2103.- Concepto. Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

Similar al tiempo compartido, conjunto inmobiliario y PH. Tiene un sector exclusivo (rectángulo del terreno destinado a la inhumación) e instalaciones comunes (práctica de culto, sanitarios, vía de circulación)

7- Derecho de superficie:

ARTICULO 2114.- Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o

construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.

Tiene facultades de uso, goce y disposición, solo sobre las partes elevadas del inmueble (siembra, plantación).

8- Usufructo:

ARTICULO 2129.- Concepto. Usufructo es el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia.

Hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba.

Facultades materiales: usar y gozar.

El usufructuario puede usar y gozar de los frutos, pero no puedo disponer materialmente (enajenar, destruir, etc)

9- Uso

ARTICULO 2154.- Concepto. El uso es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce se entiende que se constituye un usufructo.

Usar y gozar de una cosa ajena (similar al usufructo), pero debe ejercerse con la extensión y con los límites establecidos en el título. Deben indicar en ese título cual va a ser la extensión y los límites.

Ejemplo: si yo soy usufructuario del inmueble de Juan Pérez puedo percibir el 100% de los frutos, si soy usuario solo puedo percibir el 50%.

Si el usufructo del inmueble es de 1 millones de dólares, el uso si lo fijo al 50% voy a recibir medio millón de dólares.

Si no fijo límite se entiende que es usufructo.

10- Habitación

ARTICULO 2158.- Concepto. La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia.

El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.

Inmueble construido morar residir es el derecho a usarlo como residencia o morada pero sin percibir los frutos.

11- Servidumbre

ARTICULO 2162.- Definición. La servidumbre es el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo.

Determinada utilidad: servirse para un uso específico y determinado. El ultimo derecho que otorga facultades materiales.

Ejemplo: servidumbre de paso para un fundo que no tiene salida, el titular de servidumbre solo puede usar el inmueble solo para transitar.

12-Hipoteca

*ARTICULO 2205.- Concepto. La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan **en poder del constituyente** y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.*

No confiere ninguna facultad material.

El titular es un acreedor que puede servirse del objeto para promover un juicio, ejecución hipotecaria, y luego con la subasta de ese inmueble con el producido de esa ejecución cobrarse el crédito. La utilidad no se obtiene sobre el objeto sino se obtiene sobre el dinero producido por la subasta del objeto

13- Anticresis:

ARTICULO 2212.- Concepto. La anticresis es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

Es el derecho que permite a un sujeto acreedor cobrarse su crédito con la percepción de los frutos del inmueble y no con la subasta.

Un acreedor hipotecario vende la casa para cobrarse, el anticresista alquila y se cobra con el alquiler (percepción de los frutos).

14-Prenda:

ARTICULO 2219.- Concepto. La prenda es el derecho real de garantía sobre cosas muebles no registrables o créditos instrumentados. Se constituye por el dueño o la totalidad de los copropietarios, por contrato formalizado en instrumento público o privado y tradición al acreedor prendario o a un tercero designado por las partes. Esta prenda se rige por las disposiciones contenidas en el presente Capítulo.

El acreedor prendario utiliza o se sirve del objeto para obtener una suma de dinero y satisfacer su crédito, subastando el objeto que en este caso es un objeto mueble.

CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES



FLORENCIA OJEDA

ARTICULO 1888.- *Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.*

Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.

ARTICULO 1889.- *Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda.*

Derechos reales sobre cosa propia: El objeto del derecho real se encuentra incorporado al patrimonio del titular del derecho real.

Derechos reales sobre cosa ajena: el objeto no se encuentra en el patrimonio del titular del derecho. Ejemplo usufructo e hipoteca esta en el patrimonio de otro la titularidad.

- Derechos reales sobre cosa ajena con facultades para usar o gozar.
- Derechos reales sobre cosa ajena en función de garantía.

Derechos reales accesorios de un crédito en función de garantía.

ARTÍCULO 2°.- Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes **análogas**, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

Al agruparlos tenemos en cuenta las figuras análogas.

Cuando se regula cada uno de los derechos reales se regula más el cabeza de grupo, los demás se regulan de forma más leve.

Las lagunas que se encuentran en los restantes derechos son suplidas en los derechos reales reguladas de manera extensa.

CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SEGÚN SON EJERCIDOS POR LA POSESIÓN O NO EJERCIDOS POR LA POSESIÓN.

ARTICULO 1891.- Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca.

Las servidumbres positivas se ejercen por actos posesorios concretos y determinados sin que su titular ostente la posesión.

Por la posesión: el titular del derecho tiene el sustrato factico que es el hecho posesorio. Tiene contacto físico con el objeto. Tengo el objeto en mi poder, bajo mi esfera de custodia.

Si no se ejerce por la posesión no tengo el contacto físico con el objeto.

El acto lesivo del derecho real más frecuente en los que se ejercen por la posesión es la desposesión, es decir que el objeto sea hurtado (mueble) o usurpado.

Los que no se ejercen por la posesión también pueden ser lesionados pero no mediante desapoderamiento.

Con esto determino que acción judicial debo promover.

Los derechos que se ejercen por la posesión son susceptibles de desapoderamiento y se los defiende por una vía legal.

Para los que no se ejercen la posesión se utiliza otra vía legal.

ELEMENTOS DE LOS DERECHOS REALES

1) SUJETO

Sujetos de los derechos reales: el sujeto naturalmente es la persona (ente susceptible de adquirir derecho).

- 1- Personas Físicas
- 2- Personas Jurídicas
 - Publicas
 - Privadas

ARTÍCULO 15.- Titularidad de derechos. Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio conforme con lo que se establece en este Código.

Pueden ser titulares tanto personas capaces como incapaces, pueden constituir la titularidad sobre un sujeto que carece de capacidad civil a través de su representante legal. Ejemplo: un menor recibe un inmueble por sucesión. Es titular pero lo ejerce su representante legal.

La hipoteca por ejemplo puede ser constituida sobre persona física o jurídica pero la mayor parte es de personas jurídicas.

Hay dos derechos reales que solo pueden ser para personas humanas: derechos de uso y de habitación. Las personas jurídicas no pueden ser titulares de estos derechos.

ARTICULO 2154.- Concepto. El uso es el derecho real que consiste en usar y gozar de una cosa ajena, su parte material o indivisa, en la extensión y con los límites establecidos en el título, sin alterar su sustancia. Si el título no establece la extensión del uso y goce se entiende que se constituye un usufructo.

El derecho real de habitación sólo puede constituirse a favor de persona humana.

ARTICULO 2158.- Concepto. La habitación es el derecho real que consiste en morar en un inmueble ajeno construido, o en parte material de él, sin alterar su sustancia.

El derecho real de uso sólo puede constituirse a favor de persona humana.

2) OBJETO

ARTICULO 1883.- Objeto. El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.

El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.

LA PALABRA REAL DERIVA DE RES QUE SIGNIFICA COSA, EL DERECHO REAL ES EL PODER O CONJUNTO DE FACULTADES SOBRE LA COSA.

ARTÍCULO 15.- Titularidad de derechos. Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio conforme con lo que se establece en este Código.

ARTÍCULO 16.- Bienes y cosas. Los derechos referidos en el primer párrafo del artículo 15 pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico. Los bienes materiales se llaman

cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

Patrimonio es el atributo de la personalidad que permite al sujeto incorporar los bienes.

Bienes todo objeto o elemento de contenido patrimonial, materiales (cosas) o inmateriales.

Bienes que son cosas: mueble e inmueble

Bienes inmateriales que se los conoce como inmateriales y son los créditos y derechos de autor, obras del intelecto.

Clasificación de las cosas

- **Muebles:** las que pueden trasladarse por fuerza interna (animales) o externas (reloj)
- **Inmuebles:** no pueden trasladarse, por naturaleza s el suelo y por accesión todosa los elementos adheridos al suelo
- **Divisibles:** pueden fraccionarse y a cada una de las partes mantienen las cualidades
- **Indivisibles:** no pueden dividirse porque se destruye o pierde sus cualidades.
Indivisibilidad jurídica: cosas que físicamente se pueden dividir pero que al hacerlo se torna en antieconómico su uso y aprovechamiento.
- **Principales:** las que existen por sí mismas y prestan una utilidad
- **Accesorias:** las que existen para otra cosa y prestan una utilidad para la cosa principal. Tienen función de uso, conservación, etc. Ejemplo funda de una guitarra.
- **Consumibles:** se extinguen con el primer uso
- **No consumibles:** no se extinguen con el primer uso aunque puede desgastarse.
- **Fungibles.** Son aquellas en las cuales un individuo de la especie equivale a otro individu de la misma especie, ejemplo las que son producidas en serie
- **No fungibles:** No pueden sustituirse por otra cosa, ejemplo las obras de arte.
- **En el comercio:** susceptibles de ser objeto de los derechos reales.
- **Fuera del comercio:** una disposición legal impide que las personas sean sujeto real de estos bienes, ejemplo espacios de dominio público.

Derechos reales de usufructo o prenda sobre cuota parte: unidad en la cual se divide el capital social de una empresa SRL, el socio se conoce como cuotapartista. Estas cuotas pueden ser consideradas objeto del derecho real de prenda y de usufructo.

Derechos reales de usufructo y prenda sobre las acciones: unidades en las que se divide el capital social en una S.A, EL SOCIO ES ACCIONISTA. Pueden ser consideradas objeto del derecho real de prenda y de usufructo.

DERECHO REAL DE PRENDA SOBRE CREDITO: Sobre créditos instrumentados, bienes que no son cosa, es la facultad del acreedor de exigir al deudor el cumplimiento de la obligación de hacer, no hacer o dar.

NACION

Muebles-inmuebles (art 225, 226, 227)

Divisibles-indivisibles (art 228)

Principales-accesorias (art 229,230)

Consumibles- no consumibles (art 231)

Fungible- no fungible (art 232)

En el comercio- fuera del comercio (art 234)

DERECHOS

usufructo y prenda s/cuotas
(art 156, Ley 19.550)

usufructo y prenda s/acciones
(art 218 y219, Ley 19.550)

prenda de créditos (art 2232 CCCN)

3) CAUSA:

Causa fuente: hecho o acto jurídico que convierte a la persona el titular de derechos reales.

Surge de la definición de acto y hecho jurídico de los artículos 257 y 259.

ARTÍCULO 257.- Hecho jurídico. El hecho jurídico es el acontecimiento que, conforme al ordenamiento jurídico, produce el nacimiento, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas.

ARTÍCULO 259.- Acto jurídico. El acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas.

Cuando se las considera causa fuente de los derechos reales el hecho jurídico debe ser entendido como el acontecimiento que conforme al ordenamiento jurídico produce el NACIMIENTO, solo el nacimiento. Cuando se alude a relaciones o situaciones jurídicas es solo de derechos reales

Acto jurídico: Acto voluntario lícito con fin inmediato la adquisición de los derechos reales.

Ejemplo: adquiero el derecho titular de dominio de dos inmuebles, un inmueble por sucesión y otro por compra venta adquirí de manera voluntaria mediante la celebración de un acto jurídico.

Del primer inmueble soy titular por un hecho jurídico que es el fallecimiento del causante. Del segundo inmueble por efecto el contrato de compra venta seguida de la tradición me convierto en titular del derecho real e dominio a través de un acto jurídico.

En ambos las facultades son iguales, usar, poseer, degradar, etc.

Principios que rigen la causa:

Tradicón constitutiva	ARTÍCULO 1892.- Título y modo suficiente. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficiente. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por el texto legal, que tiene por finalidad transmitir o constituir un derecho real. La transmisión posesoria es modo suficiente... Art 750.- el acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario
Inscripción declarativa	ARTÍCULO 1893.- Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.
Nemo plus iuris	ARTÍCULO 399.- Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas.
Convalidación	ARTÍCULO 1885.- convalidación. Si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada.

Tradicón constitutiva:

La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficiente. Se exige el cumplimiento de un proceso que constata de dos pasos, obtención del título y obtención del modo.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por el texto legal.

Se entiende por modo suficiente la tradición, es decir la entrega material de la cosa.

Significa que el momento en cual una persona se convierte en titular de derecho real es cuando logra la concurrencia de los dos elementos, en primer lugar generalmente el título suficiente, es decir contrato de compra venta que debe estar revestido de la formalidad (instrumentado en escritura pública en caso de inmueble), y luego la tradición de la cosa.

A partir de ese momento se producen todos los efectos de la titularidad de un derecho real.

Efecto declarativo de la inscripción:

La adquisición o transmisión de derechos reales constituido de conformidad en título y modo suficiente no son oponibles a terceros mientras no tengan publicidad suficiente.

Cumplen una doble función, al titular y a la comunidad en general que consiste en poder agredir el patrimonio a su deudor,, toda la comunidad tiene que conocer la titularidad d los derechos reales.

Sobre el titular recae la carga de registrar para darlo a conocer.

La inscripción es declarativa porque solo se puede declararse lo que ya ha sido constituido.

Ejemplo: el titular puede pedir un crédito hipotecario y garantizar con ese inmueble mediante la constitución del derecho de hipoteca porque en el registro se informa que el sujeto es titular

Cualquier persona de la sociedad puede agredir ese inmueble si se encuentra en titularidad de su deudor.

Nemo Plus Iuris:

Nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tiene.

En principio es irrefutable que no se puede transmitir un derecho más extenso que el que se tiene.

Los derechos reales se constituyen de arriba hacia abajo, el titular de dominio puede transmitir y además constituir derechos reales de menor jerarquía. El derecho debe ser de igual jerarquía o de menor jerarquía, un titular de usufructo no podría transmitir el derecho de dominio.

Convalidación:

Es paliativo de Nemo Plus Iuris. Se pueden tornar validos derechos que en principio no son validos.

Ejemplo: Vendo un inmueble que es de mi padre, en principio no puedo venderlo. Pero si lo hago y luego mi padre fallece y yo heredo el inmueble la transmisión es válida.

Si vendo un objeto del que no soy titular pero luego adquiero ese objeto la venta se torna valida.

Puedo constituir usufructo y obtener el inmueble en posterioridad.

La compra con Hipoteca, para el otorgamiento de este instituto se toma en cuenta que cuando el adquirente constituye hipoteca a favor del banco para pagar al enajenante lo hace sobre un inmueble del que todavía no es titular dominial.

ADQUISICION POR TITULO Y MODO

1) TEORIA DEL TITULO SUFICIENTE MAS EL MODO SUFICIENTE (Art 1892)

A partir de tener titulo y modo suficiente el objeto pasa a pertenecer al adquirente (comprador o donatario)

Establece el momento preciso en el cual todos los efectos de la titularidad que se derivan e deben ser imputados a una persona o otra.

Cuando el objeto es riesgoso el titular es el responsable del derecho real, hasta otorgar titulo y modo suficiente es el enajenante, cuando se cumple titulo y modo es del adquirente.

¿Quién debe tomar a su cargo las obligaciones procte rem? Las tiene el titular, por ejemplo la transmisión de un inmueble afectado a propiedad horizontal o conjunto inmobiliario que supone la obligación de pagar expensas. Quien debe pagar es el titular de derecho real de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios. Las expensas que devengan antes del título y modo le corresponde al enajenante, las que son posteriores al adquirente

Frutos: le corresponde al titular de derecho real del campo que genera cosecha, hasta otorgar título y modo suficiente le corresponden al enajenante.

ARTICULO 1892.- Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la **conurrencia de título y modo suficientes**.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

La **tradición posesoria** es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente.

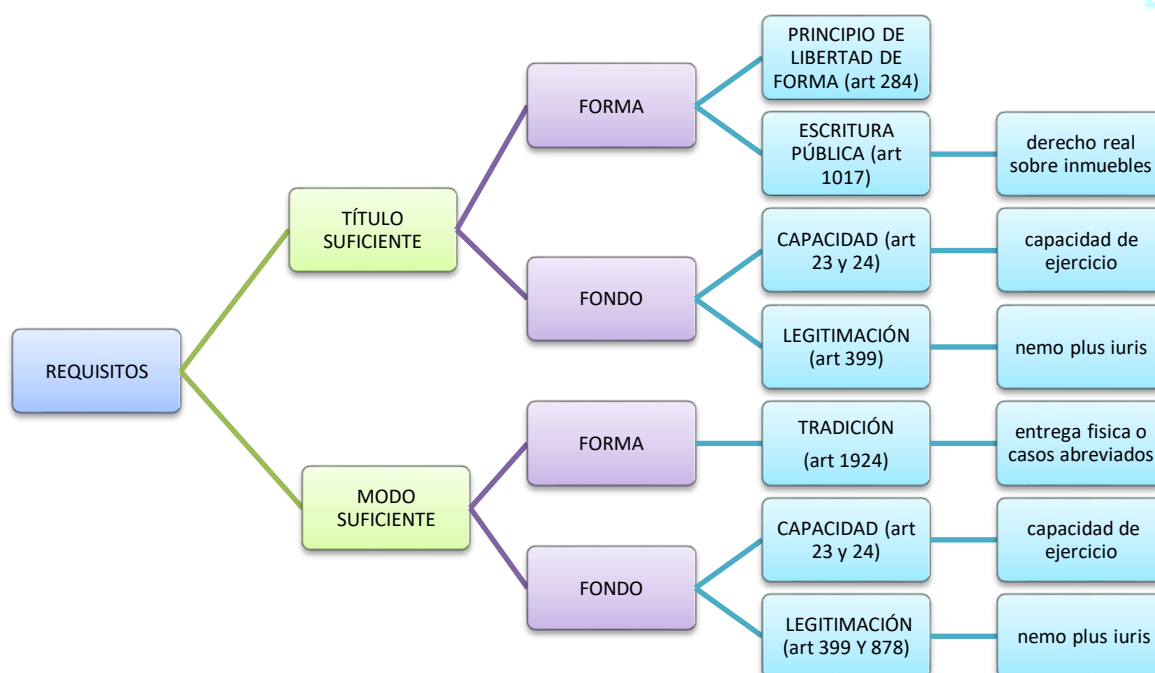
La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera.

El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva.

Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben **ser capaces y estar legitimados al efecto**.

A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.

Requisitos del título suficiente y del modo suficiente.



Forma del título como principio general para los actos jurídicos las partes pueden valerse de las formas que consideren pertinente. Pero en derechos reales que recae sobre inmuebles como forma se adopta la escritura pública.

Fondo: la capacidad que se requiere para transmitir y constituir derecho real depende del derecho. Si es sobre cosa propia se requiere la plena capacidad civil, que es la de **disponer**. Si es sobre cosa ajena como usufructo, servidumbre o habitación basta con la capacidad para **administrar**, ya que la cosa no egresa del patrimonio.

Si es de cosa ajena como hipoteca y prenda se requiere la facultad de disponer, ya que consiente por anticipado una eventual enajenación.

Legitimación: no se puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el derecho de titularidad del transmitente. Los derechos mayores son los que se encuentran arriba en la enumeración. Significa que los derechos reales se pueden constituir de arriba hacia abajo, pero no al revés.

Modo suficiente: la forma se la conoce como tradición y consiste en la entrega física de la cosa, entrega material.

TRES CASOS ABREVIADOS DE TRADICIÓN:

- 1- **Traditio brevi manu**: *no es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre.*
Aquel que tiene la cosa en carácter de tenedor no debe salir del inmueble para que el propietario tome posesión y después se la entregue.
- 2- **Traditio longa manu**: *el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro.*
Alquilo un inmueble y ese inmueble se vende, continúo el contrato pero empiezo a poseer a nombre del nuevo dueño. Represento al propietario en la posesión.
- 3- **Constituto posesorio**: *el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente.*
Soy propietario y siendo propietario lo vendo, escrituro y pongo que voy a seguir en el inmueble en calidad de locatario.

2) ADQUISICION POR CAUSA LEGAL (Art 1894 y remisiones)

ARTICULO 1894.- Adquisición legal. *Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles (Art 2004) y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso (Art 2009 y 2014), y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables (Art 1958); la habitación del cónyuge (Art 2383) y del conviviente supérstite (Art 527), y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe. (Art 1895, Art 392, Art 2254)*

ARTICULO 2004.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. *Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.*

3 requisitos: USO COMÚN + DOS O MAS HEREDARES (PREDIOS, LOTES, TERRENOS) + DIVERSOS PROPIETARIOS.

Por ejemplo: puede tomarse una persona x que es titular de dominio de dos inmuebles, ejemplo un campo. Pero además de estos dos inmuebles, esta persona es titular de dominio de otra cosa que la usa para uso común de las dos heredades, ejemplo bebederos comunes a las dos heredades, o vías de acceso, maquinarias, afectados al uso de las dos heredades. Si enajena uno de los inmuebles o los dos a personas distintas, se configura el requisito de que cada inmueble pertenece a diversos propietarios, por lo tanto por fuerza legal la cosa que se encuentra entre las dos heredades constituye un condominio sobre el accesorio necesario.

ARTICULO 2009.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

ARTICULO 2014.- Cobro de la medianería. El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

Las paredes separativas son medianeras, es decir configuran condominio. Los requisitos de 2007, 2008, 2009 y 2014 son dos:

- Que el muro sea estable aislante y no menor a 3 metros. Muro obligatorio en zona urbana o suburbana, cerramiento.
- Que haya sido edificado en el límite separativo de esas heredades. Puede ser continua (filo de la pared coincide con la línea divisoria) o encaballada (encima de la línea divisoria)

*ARTICULO 1958.- Accesión de cosas muebles. Si cosas muebles de distintos dueños acceden entre sí sin que medie hecho del hombre y no es posible separarlas sin deteriorarlas o sin gastos excesivos, la cosa nueva pertenece al dueño de la que tenía mayor valor económico al tiempo de la accesión. Si es imposible determinar qué cosa tenía mayor valor, los **propietarios adquieren la nueva por partes iguales.** (Acá se constituye el condominio)*

Cuando se mezclan o confunden cosas muebles que pertenecen a distintos propietarios se va a generar un nuevo objeto que va a ser un condominio.

Requisitos

- Que se unan por un hecho que no sea del hombre.
- Que las cosas no sean separables.
- Que las cosas sean de similar valor.

ARTICULO 2383.- Derecho real de habitación del cónyuge supérstite. El cónyuge supérstite tiene derecho real de habitación vitalicio y gratuito de pleno derecho sobre el inmueble de propiedad del causante, que constituyó el último hogar conyugal, y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas. Este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

Requisitos:

- Vinculo matrimonial.
- El fallecimiento de uno de ellos.
- El objeto que haya sido el asiento del hogar conyugal.
- Que haya sido 100% del cónyuge que falleció, propiedad exclusiva del causante.

ARTICULO 527.- Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes. El conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por un plazo máximo de dos años sobre el inmueble de propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas.

Este derecho es inoponible a los acreedores del causante.

Se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio, o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta.

Requisitos:

- Existencia de la unión convivencial.
- El supérstite tenga la necesidad de esa vivienda.
- Que haya sido asiento del hogar familiar.
- Que el inmueble haya sido propiedad exclusiva del causante.

*ARTICULO 1895.- Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente. La posesión de **buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas** es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita. (DEBE SER ONEROSA)*

Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.

Tampoco existe buena fe aunque haya inscripción a favor de quien la invoca, si el respectivo régimen especial prevé la existencia de elementos identificatorios de la cosa registrable y éstos no son coincidentes.

Requisitos:

- Buena fe.
- Carácter de subadquirente.
- Objeto: cosa mueble no registrable.
- No hurtado ni perdido.
- Título oneroso.

Ejemplo:

Un sujeto es titular de dominio de un objeto (cuadro), se lo entrega voluntariamente a una persona para restaurar. Además esta persona se dedica a restaurar. Lo restaura y lo coloca la venta, pasa otra persona y lo compra.

El titular advierte que el sujeto y adquirió el derecho real por fuerza legal, el antiguo propietario no puede recuperar su cuadro, ya que el sujeto compro y adquirió de buena fe, es subadquirente xq el propietario entrego el objeto a l primer adquirente (restaurador) que se lo entrega al poseedor actual, era objeto mueble no registrable, el anterior propietario perdió el objeto pero por entrega voluntaria (no fue hurtado ni perdido) y el poseedor actual lo compro (lo obtuvo a titulo oneroso)

ARTÍCULO 392.- Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable (excepto automotor), por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.

Requisitos:

- Buena fe
- Subadquirente (Tercero)
- Inmuebles o muebles registrables (buques aeronaves, caballos de carrera)
- Venta o enajenación nulos
- Título oneroso.

Ejemplo: yo enajeno pero en circunstancias en que esa venta es nula, por ejemplo porque carezco de facultades mentales. Hasta esta oportunidad sigue siendo propiedad del enajenante, pero si el adquirente a su vez lo trasmite al subadquirente por título oneroso este subadquirente se convierte en propietario, no por recibirlo del primer adquirente, sino que por imperio legal. Porque reúne los 5 requisitos.

ARTICULO 2254.- Objetos no reivindicables en materia de automotores. No son reivindicables los automotores inscriptos de buena fe, a menos que sean hurtados o robados.

Tampoco son reivindicables los automotores hurtados o robados inscriptos y poseídos de buena fe durante dos años, siempre que exista identidad entre el asiento registral y los códigos de identificación estampados en chasis y motor del vehículo.

Requisitos:

- Inscripción de Buena Fe.
- Un vehículo.
- Que no haya sido hurtado ni robado.

Ejemplo: soy propietario de un automotor, lo entrego voluntariamente a una persona, lo entrego en comodato y esta persona falsifica los papeles y lo vende a una persona que adquiere de buena fe.

Esta persona lo tiene que inscribir, registrar de buena fe, porque la inscripción es constitutiva por lo tanto no existe buena fe si no fue inscripto.

Lo adquiere y registra de buena fe. El antiguo propietario pierde la titularidad sobre el objeto. Si pretendo recuperarlo por acción reivindicatoria, me encuentro frente a un objeto no reivindicatorio, por ende me rechazarían la demanda.

No tiene como requisito que sea a título oneroso, si bien algunos doctrinarios entienden que si debería ser oneroso.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Art 1897 hasta Art 1905)

*ARTICULO 1897.- Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un **derecho real** sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.*

Cualquier derecho real se puede adquirir por prescripción, salvo que un derecho específico diga lo contrario. Se pueden adquirir los 10 primeros Derechos Reales, no es aplicable a Servidumbre, hipoteca, anticresis y prenda.

ELEMENTOS:

1° POSESIÓN: Ostensible (los actos por los cuales se ejercen son visibles, susceptible de observación de otras personas. Actitud desaprensiva del verdadero propietario, que observa que otra persona ocupa su inmueble y no realiza actos tendientes a recuperarlo) y continua (al momento de computarse el plazo debe tenerse en cuenta que no hayan causales de interrupción o suspensión (art 1909; 1900)

2532- causales de interrupción de la prescripción.

Define a la posesión, como una relación jurídica en la cual un sujeto tiene una cosa bajo su poder y se comporta como titular de un derecho real.

Se compone del corpus y el animus dominis

- Corpus elemento material objetivo, contacto con el objeto
- Animus: intención de comportarse como propietario.

Prueba:

- Corpus: cualquier prueba que acredite contacto físico
- Dominus: el pago de impuesto, asumen las responsabilidades del propietario.

2° TIEMPO: Los plazos de meses o años se computan de fecha a fecha (art 6). (Art 1901)

Cuando los plazos se computan en año deben ser considerados de fecha a fecha, ejemplo de día 03- agosto- 2020 si el plazo es de 2 años, el plazo termina el día 03- agosto- 2022. Sin importar si el año fue bisiesto.

Se utiliza la figura de accesión de posesiones o unión de posesiones. Permite sumar los años del poseedor actual al de su antecesor. Puede ser a título universal o particular

Una persona esta poseyendo un inmueble, y al año numero 12 fallece y su hijo por sucesión a titulo universal recibe esos 12 años, con los cuales solo debe cumplir 8 para cumplir los plazos de la posesión (los herederos ocupan su emplazamiento jurídico).

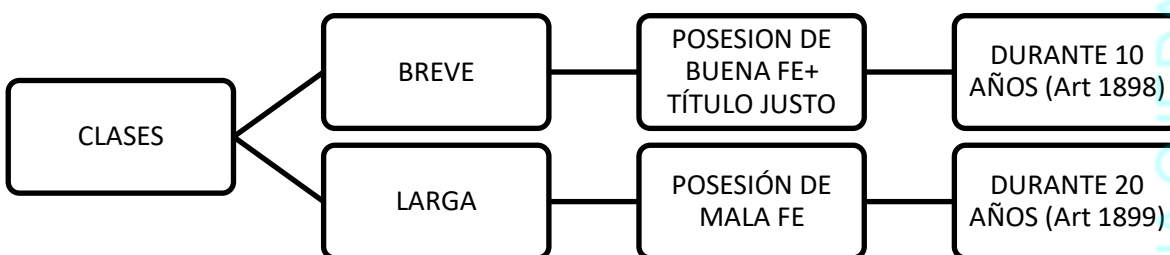
Sucesión a titulo singular, una persona puede comenzar a poseer y puede transmitir a otra persona esa posesión para sumar el total de 20 que se exige.

Se produce una sesión de derechos posesorios. Aunque la posesión no es un derecho real sino un hecho.

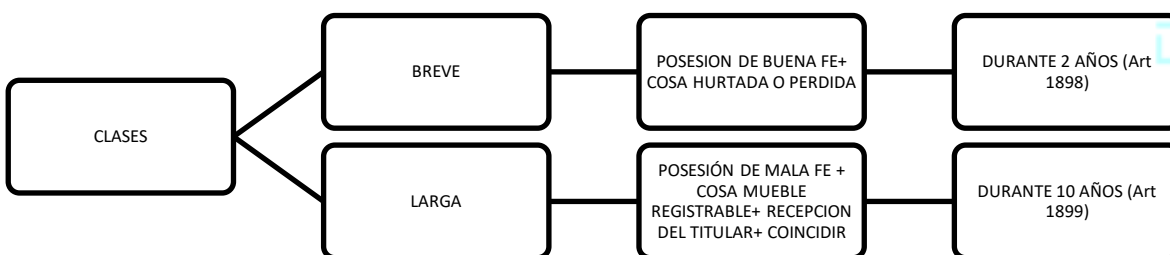
El cesionario ocupa el lugar del cedente, recibe los 12 años del cedente.

Toda prescripción debe reunión la posesión y el tiempo.

PRESCRIPCIÓN DE INMUEBLES



PRESCRIPCIÓN DE MUEBLES



EFFECTO RETROACTIVO DE LA SENTENCIA:

En la prescripción breve, el tiempo en que comienza la posesión (art 1903), en la prescripción larga, al tiempo en que se cumple el plazo (art 1905)

ARTICULO 1893.- Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

Tercero interesado es el titular de un derecho subjetivo, como sucesores particulares, acreedores comunes o privilegiados, titulares de otros derechos reales, la masa del concurso.

"... tercero interesado es todo aquel titular de un derecho subjetivo que, de no cumplirse con la publicación, puede invocar una utilidad legítima en desconocer la transmisión o constitución del derecho real de que se trate". (Highton, citada por Clerc en "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación". Pág 66).

(Causse - pgttis) el derecho no es oponible a los terceros interesados (sujetos de interés tutelable jurídicamente) y de buena fe (que no pueden prevalerse de una situación registral determinada, si conocen extrarregistralmente que ella mutó).

(kipier) Serán de mala fe todos los terceros que, aun frente a la inexistencia de inscripción, hubieran conocido la realidad de una transmisión o constitución de un DR.

OBJETO NO REGISTRABLES	OBJETOS REGISTRABLES - CONSTITUTIVO	OBJETOS REGISTRABLES - DECLARATIVO
Título	Título	Título
Modo tradición (adquisición y oponibilidad total)	Modo inscripción (adquisición y oponibilidad total)	Modo (adquisición y oponibilidad parcial)
		Inscripción (oponibilidad total)

TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES:

ARTICULO 1906.- Transmisibilidad. Todos los derechos reales son transmisibles, excepto disposición legal en contrario.

DOMINIO.- ARTICULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa

CONDominio.- ARTICULO 1989.- Facultades con relación a la parte indivisa. Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el asentimiento de los restantes condóminos.

PROPIEDAD HORIZONTAL.- ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio.

CONJUNTOS INMOBILIARIOS.- ARTICULO 2085.- Transmisión de unidades. El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades.

TIEMPO COMPARTIDO.- ARTICULO 2095.- Deberes de los usuarios del tiempo compartido. Son deberes de los usuarios del tiempo compartido: ... c) comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos.

CEMENTERIO PRIVADO.- ARTICULO 2106.- Registros de inhumaciones y sepulturas. El administrador de un cementerio privado está obligado a llevar: b) un registro de titulares de los derechos de sepultura, en el que deben consignarse los cambios de titularidad producidos.

SUPERFICIE.- ARTICULO 2114.- Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica.

USUFRUCTO.- ARTICULO 2142.- Derechos reales y personales. El usufructuario puede transmitir su derecho, pero es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de duración del usufructo **ARTICULO 2140.-** Intransmisibilidad hereditaria. El usufructo es intransmisible por causa de muerte.

USO.- ARTICULO 2155.- Normas supletorias. Se aplican al uso las normas del Título VIII de este Libro, a excepción de las disposiciones particulares establecidas en el presente.

HABITACIÓN.- ARTICULO 2160.- Limitaciones. La habitación no es transmisible por acto entre vivos ni por causa de muerte.

SERVIDUMBRE.- ARTICULO 2172.- Transmisibilidad. Ninguna servidumbre puede transmitirse con independencia del inmueble dominante. **ARTICULO 2165.-** Servidumbre personal es la constituida en favor de una persona determinada sin inherencia al inmueble dominante.

DERECHOS REALES DE GARANTÍA.- ARTICULO 2186.- Accesoriedad. Los derechos reales de garantía son accesorios del crédito que aseguran, son intransmisibles sin el crédito y se extinguen con el principal.

ARTICULO 1907.- Extinción. Sin perjuicio de los medios de extinción de todos los derechos patrimoniales y de los especiales de los derechos reales, éstos se extinguen, por la destrucción total de la cosa si la ley no autoriza su reconstrucción, por su abandono y por la consolidación en los derechos reales sobre cosa ajena.

DESTRUCCIÓN. Se aplica para objetos muebles.

ABANDONO. Debe ser indudable, puesto que la voluntad de abandonar no se presume (art 948).

CONSOLIDACIÓN. Una misma persona reúne la titularidad de ambos derechos, (como el usufructuario que compra el inmueble)

RELACIONES DE PODER:

POSESIÓN

POSESIÓN: ARTICULO 1909.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho **sobre una cosa**, comportándose **como** titular de un derecho real, lo sea o no.

Elementos que la componen:

Corpus: elemento material o elemento objetivo “ejerce un poder de hecho sobre la cosa”.

Animus domini: “comportarse como titular de un derecho real”

ARTICULO 1911.- Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un **poder de hecho sobre una cosa**. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión.

ARTICULO 1928.- Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su **cultura** (cultivo de la tierra), **percepción de frutos** (completa el acto de cultivo, y los frutos civiles, que podría ser que el poseedor entre en locación y perciba los frutos de la locación), amojonamiento (cualquier modo de demarcación) o impresión de signos materiales, **mejora**, **exclusión de terceros** (defensa de la posesión, de hecho o por acción judicial) y, en general, su **apoderamiento** por cualquier modo que se obtenga.

Naturaleza jurídica de la posesión

Está indicado en el artículo 1908, la naturaleza se trata de una relación de poder.

ARTICULO 1908.- Enumeración. Las **relaciones de poder** del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia.

Cuando las normas aluden a relaciones de poder habla de posesión y de tenencia.

Efectos de las relaciones de poder:

ARTICULO 1916.- Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder **se presumen legítimas**, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

ARTICULO 1917.- Innecesariedad de título. El sujeto de la **relación de poder** sobre una cosa **no tiene obligación de producir su título** a la posesión o a la tenencia, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a su relación de poder.

ARTÍCULO 1918.- Buena fe. El sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.

ARTICULO 1921.- **Poseción viciosa**. La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen. En todos los casos, sea por el mismo que causa el vicio o por sus agentes, sea contra el poseedor o sus representantes.

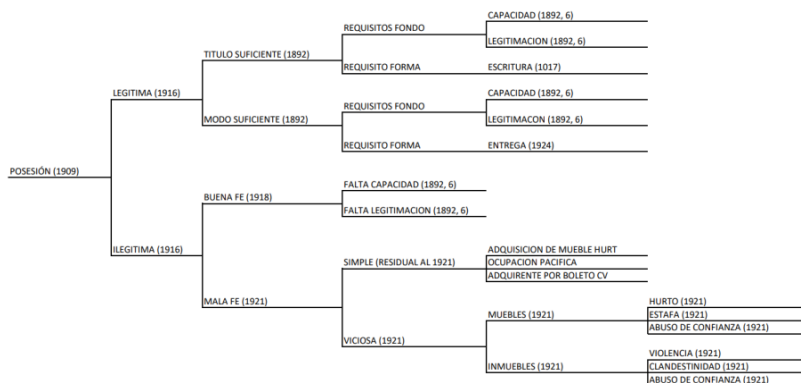
ARTICULO 1939.- Efectos propios de la posesión. La posesión tiene los efectos previstos en los artículos 1895 (modo para adquirir derechos reales que hacia el poseedor de buena fe) y 1897 (prescripción adquisitiva) de este Código.

Clasificación la posesión:

Poseción se configura con corpus y animus dominis. Dentro de los poseedores se encuentra:

- el legitimo propietario,
- el adquirente por boleto de compraventa que no obtvo titulo suficiente porque le falta la escritura,
- el usurpador que entra al inmueble lo usurpa, paga los impuestos para esperar los 20 años para adquirirlo por prescripción adquisitiva,
- el que compra inmueble por escritura a un demente, se comporta como propietario pero no lo es porque es nulo porque falta capacidad del otorgante
- El que compra a un estafador que vende un inmueble que no es suyo

CLASES DE POSESIÓN



1909... Titular de un derecho real, **lo sea (legítimo) o no (ilegítimo)**.

1916... son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

1982... la adquisición de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley La tradición posesoria es modo suficiente Para que el título y el modo sean suficientes sus otorgantes deben ser capaces (capacidad sobre cosa propia para disponer. Sobre cosa ajena para administrar) y estar **legitimados** (sujeto que resulta titular del mismo derecho que transmite o de un derecho de rango superior).

1918... es de buena fe si no conoce ni puede conocer que carece de derecho... está persuadido de su legitimidad.

1902 La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.

1921. La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto estafa o abuso de confianza; y cuando es de inmuebles adquiridos por violencia, clandestinidad o abuso de confianza.

Muebles:

- Para derecho civil **hurto** es apoderarse de cualquier objeto mueble ajeno con o sin violencia y quien encuentra un objeto que otro ha perdido y se lo queda en lugar de restituirlo.
- Estafa: error inducido. Ejemplo cambio una estatuilla de oro por un cuadro del mismo valor y resulta que la estatuilla era enchapada en oro.
- Abuso de confianza: le prestó a alguien un libro y esta persona exterioriza su intención de propietario, ostentaba el corpus y comienza a ostentaba el corpus

Inmuebles:

- Violencia física o de causar mal grave o inminente.
- Clandestinidad cuando el poseedor toma el objeto por actos ocultos. Ejemplo persona espera que se desocupe un inmueble sabiendo que el propietario no se va a enterar por ejemplo porque se ausenta del país.
- Abuso de confianza: paga impuestos, expensas, etc.

Poseedor ilegítimo de mala fe simple:

- Quien adquiere el mueble hurtado, si sabe que el que se lo transmite lo hurtó.
- Ocupa inmueble de manera pacífica (sin vicios) observa inmueble y ingresa a plena luz del día, de forma pacífica y sin abusar de confianza porque nadie le otorgo ingreso y no quiso devolver.
- Adquiere por boleto de compraventa: como el defecto está en la forma es ostensible y no puede creer que es titular de un derecho real.

PRESUNCIÓN DE LA POSESIÓN

*ARTICULO 1911.- Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un **poder de hecho** sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión.*

ARTICULO 1916.- Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

La presunción de hecho se presume de derecho.

ARTÍCULO 1918.- Buena fe. El sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.

Consagra la presunción de buena fe porque no puede el legislador ingresar en la esfera de los pensamientos.

- 1- Se presume la mala fe cuando el poseedor ha adquirido la posesión en virtud de un título nulo, cuando la nulidad es manifiesta. Del mismo título se puede apreciar que no es válido.

Ejemplo: el adquirente con boleto de compra venta. Que no tiene título válido como título suficiente. O le compra a un menor de edad, y en la escritura está manifiesta.

- 2- Cosas muebles no registrables, que se adquiere de personas que habitualmente no hace tradición de esos objetos, no es vendedor habitual de esos bienes y carece de medios económicos para adquirirlos.

Ejemplo: un indigente no trabaja en una firma o comercios que vende rolex, el adquirente debe sospechar que el objeto no sea de quien me lo transmite.

- 3- Recae sobre ganado que contiene marca o señal que ha sido registrado por otra persona.

- 4- Art 2257 a) se presume la mala fe cuando no se verifica la coincidencia de los elementos identificatorios de la cosa de acuerdo al régimen especial y tampoco se constata la documentación y estado registral;

Requiere triple identificación:

- 1) Del sujeto en la documentación personal de la persona que le transmite,
- 2) Del objeto: numeración identificatoria, número de chasis motor, dominio.
- 3) Del Derecho: informe del registro que dice que ese objeto es propiedad del sujeto.

Presunción de inmutabilidad:

ARTICULO 1915.- Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto.

Se requiere la exteriorización.

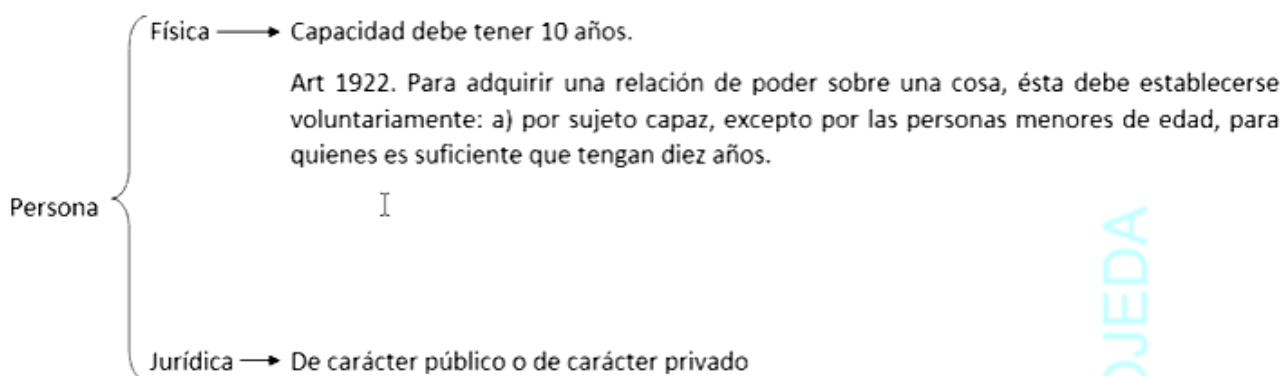
ARTICULO 1914.- Presunción de fecha y extensión. Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica.

A veces el poseedor tiene un título, como por ejemplo la posesión legítima. O el poseedor legítimo de buena fe que compro a un demente, deriva de un título pero nulo.

ARTICULO 1930.- Presunción de continuidad. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que el sujeto actual de la posesión o de la tenencia que prueba haberla ejercitado anteriormente, la mantuvo durante el tiempo intermedio.

SUJETO DE LA POSESIÓN

Persona: todas las personas pueden ser poseedores y que se le apliquen los efectos jurídicos de la posesión, ya sea personas físicas (capaces o incapaces) o jurídicas (públicas o privadas).



Puede ser plural, como coposesión. Puede ser legítima (condómino) o ilegítima (usurpan un inmueble una pareja).

OBJETO DE LA POSESIÓN

La cosa, objeto material susceptible de valoración económica. Materialidad y patrimonialidad.

El objeto debe ser una cosa determinada, identificada en su individualidad.

ARTICULO 1912.- Objeto y sujeto plural. El objeto de la posesión y de la tenencia es la cosa determinada. Se ejerce por una o varias personas sobre la totalidad o una parte material de la cosa.

ARTICULO 2241.- Acción de despojo. Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho...

ARTICULO 2242.- Acción de mantener la tenencia o la posesión. Corresponde la acción de mantener la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho...

ARTICULO 1927- Relación de poder sobre universalidad de hecho. La relación de poder sobre una cosa compuesta de muchos cuerpos distintos y separados, pero unidos bajo un mismo nombre, como un rebaño o una piara, abarca sólo las partes individuales que comprende la cosa.

Universalidad de hecho. Aquí prima la voluntad del propietario. Pero debe haber algo más, entre los distintos componentes debe **existir una cierta semejanza**, así como también el todo formar una cierta unidad en el tráfico comercial. Como ejemplo, vaya un rebaño, una biblioteca, etc. En el negocio jurídico obligacional nada impide considerarlos como una unidad; así, puedo vender un

rebanos de cien vacas que tengo en una chacra o determinada biblioteca. Pero en el negocio jurídico real la unidad más o menos desaparece, ya que la tradición es necesario efectuarla individualmente. Si en el mencionado rebaño, solo de noventa vacas se hace la tradición, el comprador no adquiere la propiedad del rebaño, sino de las noventa vacas y será acreedor de las diez restantes. (Guillermo Allende en: Panorama de Derechos Reales).

Ejemplo: uno es poseedor de una biblioteca de 50 volúmenes, la realidad es que hay 50 relaciones posesorias autónomas sobre cada uno de esos volúmenes. Si es desposeído de 50 volúmenes hace una sola demanda indicando que la biblioteca está compuesta por 50 volúmenes.

Si una persona es poseedor de una biblioteca y alguno de estos volúmenes se destruye no indica que se extinga la posesión sobre todos los volúmenes.

ADQUISICIÓN DE LA RELACIÓN POSESORIA:

Bilateral: tradición

Debe tenerse en cuenta que la tradición consiste en la entrega física o materia de una persona y la aceptación de otra.

Todos los tipos pueden adquirirse por la tradición, sea posesión legítima o ilegítima.

Se admiten las 3 formas abreviadas de tradición, o mejor llamada tradición ficta.

- Traditio brevi manu: locatario que compra el inmueble que está alquilando. Ya ostenta el corpus a modo de tenedor y pasa a la figura de poseedor.
- Traditio longa manu: enajenación de un objeto con un contrato de locación en curso. Propietario vende el objeto locado, debe avisarle al tenedor que ahora la posesión la tiene el adquirente.
- Constitutum posesorium: se configura cuando una persona ya es poseedor, pero transmite la cosa y desciende a la categoría de tenedor. Vende el inmueble pero se convierte en locatario del nuevo poseedor.

Unilateral: por ocupación del objeto

Para esto se requiere el contacto físico con el objeto (asunción del corpus) y además el sujeto tiene que hacerlo con la intención de comportarse como propietario, quien adquiere la posesión por ocupación debe ser un sujeto mayor a 10 años, para que el sistema jurídico que esta persona se comporta como titular de un derecho real. Debe reunir discernimiento (madurez intelectual suficiente para comprender las consecuencias de sus actos), intención y libertad.

Intervención de título, es el momento preciso en el que se configura el abuso de confianza, quien tiene el objeto en su poder decide unilateralmente comportarse como propietario.

Enuncia los modos de adquisición de la posesión

*ARTICULO 1923.- Modos de adquisición. Las relaciones de poder se adquieren por la tradición. No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y **éste pasa la posesión a quien la tenía a su nombre** (BREVI MANU), o cuando el que la **poseía a nombre***

del propietario, principia a poseerla a nombre de otro (LONGA MANU), quien la adquiere desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor. Tampoco es necesaria cuando el **poseedor la transfiere a otro, reservándose la tenencia y constituyéndose en representante del nuevo poseedor** (CONSTITUM POSESORIUM). La posesión se adquiere asimismo por el apoderamiento de la cosa.

ARTICULO 1924.- Tradición. Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla.

ARTICULO 1922.- Adquisición de poder. Para adquirir una relación de poder sobre una cosa, ésta debe establecerse voluntariamente:

a) por sujeto capaz, excepto las personas menores de edad, para quienes es suficiente que tengan diez años;

b) por medio de un contacto con la cosa, de la posibilidad física de establecerlo, o cuando ella ingresa en el ámbito de custodia del adquirente.

EFFECTOS DE LA POSESIÓN ILEGITIMA

Debe tenerse en cuenta la clasificación de la posesión:

- Legítima: ordenamiento consagra para aplicarse a los titulares de derechos reales.
- Ilegítimo

Facultades que la figura confiere al titular y las obligaciones que genera al titular.

ARTICULO 1939.- Efectos propios de la posesión. La posesión tiene los efectos previstos en los artículos 1895 y 1897 de este Código.

A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento.

EFFECTOS COMUNES.

1. Ejercer los derechos inherentes a la posesión: cargas y límites (1932)

ARTÍCULO 1932.- Derechos inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen derecho a ejercer las servidumbres reales que corresponden a la cosa que constituye su objeto. También tienen derecho a exigir el respeto de los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro.

2. Cumplir los deberes inherentes a la posesión: cargas y límites (1933)

ARTICULO 1933.- Deberes inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen el deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto. Deben respetar las cargas reales, las medidas judiciales inherentes a la cosa, y los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro.

3. Restituir el objeto (1933)

- **Frutos (1935)**

Buena fe: retiene

Mala fe: restituye. Los que percibió o los que pudo haber percibido el propietario y no debido a la usurpación no pudo hacerlo.

- **Productos (1935).** Se generan una sola vez, el suelo se va degradando cuando se quitan los productos. Son no renovables.

Buena o mala fe: restituye

- **Responsabilidad (1936)**

Buena fe: no responde

Mala fe simple: responde con excepción. En los casos en que el objeto se hubiese deteriorado igual en posesión del propietario.

Mala fe viciosa: responde sin excepción. Aunque hubiese sido deteriorado igual en manos del propietario.

- **Derecho al reembolso (1938)**

-

Mero Mantenimiento (reparación de deterioros menores): no tiene

Necesaria (reparación necesaria para conservar el objeto): El costo

Útil: Costo o mayor valor, el monto menor

Suntuarias (de lujo): No tiene

Derechos o deberes que la ley impone a cualquier persona que sea poseedor.

EFECTOS PROPIOS DE LA POSESION.

ARTICULO 1939.-Efectos propios de la posesión. La posesión tiene los efectos previstos en los artículos 1895 y 1897 de este Código. A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento.

4. 1895 → Adquisición legal por sub-adquirente

ARTICULO 1895.- Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente. La posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita.

Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca. Tampoco existe buena fe aunque haya inscripción a favor de quien la invoca, si el respectivo régimen especial prevé la existencia de elementos identificatorios de la cosa registrable y éstos no son coincidentes.

5 requisitos:

- Buena fe
- Subadquirente
- Objeto mueble no registrable
- No hurtado o perdido
- Título oneroso

5. 1897→ Prescripción adquisitiva

ARTICULO 1897.- Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante **el tiempo fijado por la ley.**

6. Pagar impuestos.

A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento.

7. Encerrar el inmueble

ARTICULO 2007.- Cerramiento forzoso urbano. Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.

ARTICULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.

Cargas o gravámenes son inherentes a los derechos reales sobre cosa ajena.

EXTINCION DE LA POSESIÓN

ARTICULO 1931.- Extinción. La posesión y la tenencia se extinguen cuando se pierde el poder de hecho sobre la cosa.

En particular, hay extinción cuando:

- a) se extingue la cosa;
- b) otro priva al sujeto de la cosa;
- c) el sujeto se encuentra en la imposibilidad física **perdurable** de ejercer la posesión o la tenencia;
- d) desaparece la probabilidad razonable de hallar la cosa perdida;
- e) el sujeto hace abandono **expreso** y **voluntario** de la cosa.

SE PUEDE CONSERVAR LA POSESION SOLO POR EL ANIMUS, por ejemplo cuando me voy de vacaciones de una casa que tengo la posesión, no se extingue la posesión por perder durante ese momento el corpus.

ARTICULO 1929.- Conservación. La relación de poder se conserva hasta su extinción, aunque su ejercicio esté impedido por alguna causa **transitoria.**

Las acciones posesorias prescriben al año.

TENENCIA

ARTICULO 1910.- Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.

EJEMPLO: locatario, comodatario, depositario, consignatario.

ARTICULO 1187.- Definición. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

DERECHO PERSONAL: LOCATARIO= DERECHO REAL: TENEDOR.

ARTICULO 1533.- Concepto. Hay comodato si una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida.

DERECHO PERSONAL: COMODATARIO= DERECHO REAL: TENEDOR.

ARTICULO 1356.- Definición. Hay contrato de depósito cuando una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos.

DERECHO PERSONAL: DEPOSITARIO= DERECHO REAL: TENEDOR.

ARTICULO 1335.- Definición. Hay contrato de consignación cuando el mandato es sin representación para la venta de cosas muebles. Se le aplican supletoriamente las disposiciones del Capítulo 8 de este Título.

DERECHO PERSONAL: CONSIGNATARIO= DERECHO REAL: TENEDOR.

ARTICULO 1911.- Presunción de poseedor o servidor de la posesión. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión.

NATURALEZA JURIDICA:

Constituye una de las dos relaciones de poder reguladas en el artículo 1908

CLASIFICACIÓN DE LA TENENCIA:

Legítima: locatario, comodatario, consignatario, depositario.

Ilegítima: no importa el ejercicio de un derecho personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

- de buena fe: Título nulo con vicio oculto. Cree que es legítimo, error de hecho esencial y excusable (fue debido a un engaño de la otra parte).
La buena fe requerida en la relación consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella.
- de mala fe: título nulo con vicio ostensible

PRESUNCIONES DE LA TENENCIA:

El tenedor no está obligado a acompañar con título a la tenencia o la posesión.

1- Legitimidad: el tenedor ejerce un derecho personal.

ARTICULO 1916.- Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

2- De buena fe: se presume de buena fe y se debe probar la mala fe

ARTICULO 1919.- Presunción de buena fe. La relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario.

La mala fe se presume en los siguientes casos:

- a) cuando el título es de nulidad manifiesta;*
- b) cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas;*
- c) cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.*

3- Inmutabilidad: tal como comenzó una relación así se mantiene. Si comenzó como tenedor así se presume.

ARTICULO 1915.- Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto.

4- Presunción de fecha y extensión: se presume que la tenencia comenzó con el título.

ARTICULO 1914.- Presunción de fecha y extensión. Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica.

5- Se presume la continuidad

ARTICULO 1930.- Presunción de continuidad. Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que el sujeto actual de la posesión o de la tenencia que prueba haberla ejercitado anteriormente, la mantuvo durante el tiempo intermedio.

SUJETOS:

Tenedor: Persona física y Jurídica.

ARTICULO 1910.- Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.

ADQUISICIÓN DE LA TENENCIA

- 1- Tradición voluntaria
- 2- Forma ficta: constitutum posesorium. Vivo en mi casa, la vendo y sigo alquilando.
- 3- Apreensión: tomar un objeto. Quien adquiere una cosa para devolverla, se convierte por fuerza legal en depositario.

ARTICULO 1955.- Hallazgo. El que encuentra una cosa perdida no está obligado a tomarla, pero si lo hace asume las obligaciones del depositario a título oneroso. Debe restituirla inmediatamente a quien tenga derecho a reclamarla, y si no lo individualiza, debe entregarla a la policía del lugar del hallazgo, quien debe dar intervención al juez.

EFFECTOS DE LA TENENCIA

EFFECTOS COMUNES

1. Ejercer los derechos inherentes a la posesión: cargas y límites (1932)

ARTÍCULO 1932.- Derechos inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen derecho a ejercer las servidumbres reales que corresponden a la cosa que constituye su objeto. También tienen derecho a exigir el respeto de los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro.

2. Cumplir los deberes inherentes a la posesión: cargas y límites (1933)

ARTICULO 1933.- Deberes inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen el deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto. Deben respetar las cargas reales, las medidas judiciales inherentes a la cosa, y los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro.

3. Restituir el objeto (1933)

- **Frutos (1935)**

Buena fe: retiene

Mala fe: restituye. Los que percibió o los que pudo haber percibido el propietario y no debido a la usurpación no pudo hacerlo.

- **Productos (1935).** Se generan una sola vez, el suelo se va degradando cuando se quitan los productos. Son no renovables.

Buena o mala fe: restituye

- **Responsabilidad (1936)**

Buena fe: no responde

Mala fe simple: responde con excepción. En los casos en que el objeto se hubiese deteriorado igual en posesión del propietario.

Mala fe viciosa: responde sin excepción. Aunque hubiese sido deteriorado igual en manos del propietario.

- **Derecho al reembolso (1938)**

Mero Mantenimiento (reparación de deterioros menores): no tiene

Necesaria (reparación necesaria para conservar el objeto): El costo

Útil: Costo o mayor valor, el monto menor

Suntuarias (de lujo): No tiene

Derechos o deberes que la ley impone a cualquier

EFFECTOS PROPIOS

Artículo 1940. El tomador debe:

4. Conservar la cosa, no deteriorar.
5. Reclamar el reintegro de los gastos por las mejoras

6. Retener el objeto (art 2587), facultad del tenedor de retener el objeto hasta que se le reembolse las mejora útiles.
7. Cumplir con la nominatio auctoris
 - b) *individualizar y comunicar al poseedor de quien es representante si se lo perturba en razón de la cosa, y de no hacerlo, responde por los daños ocasionados al poseedor y pierde la garantía por evicción, si ésta corresponde.*

Ejemplo: el sujeto A que es propietario de un inmueble en Mar del Plata para pasar las vacaciones, durante el resto del año está en Bs.As la casa es usurpada por el poseedor B. El poseedor B la alquila al tenedor C en un contrato que carece de efecto jurídico porque el poseedor B no lo puede hacer, por ende el tenedor es un tenedor ilegítimo. El inmueble tiene un propietario despojado, un tenedor que lo obtiene del poseedor despojante.

A va a la casa de MDQ y toma a C como poseedor y lo demanda, pero esa demanda está mal dirigida porque A debe demandar a B que es quien lo despojo, y B tiene derecho a defenderse. El tenedor está en el medio pero no es a quien debe demandarse ni quien debe defenderse.

C debe individualizar y comunicar quien es el poseedor, en este caso B, y debe decirle que solo es un mero tenedor y además debe avisar a B que A le mandó una demanda para que se pueda defender.

8. Restituir la cosa
 - c) *restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla, previa citación fehaciente de los otros que la pretenden.*

DOMINIO

CONCEPTO:

ARTICULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las **facultades** de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los **límites previstos por la ley**. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

Facultad de hacer con el objeto lo que quiera, es el mayor poder que puede concebirse.

- Usar: servirse del objeto conforme a su destino.
- Gozar: posibilidad de percibir los frutos que pueden ser naturales, industriales y civiles (arriendos).
- Disponer materialmente: Destruir, degradar.
- Disponer jurídicamente: administrarlo, vender, abandonar, donar, alquilar.

NATURALEZA JURÍDICA:

Es un derecho real, el primero que confiere mayor facultad.

Integra los derechos reales sobre cosa propia:

ARTICULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son **derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio**, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la

superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

CARACTERES:

1- Absoluto: puede hacer con el objeto todo lo que quiera.

ARTICULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

El código de Vélez Sarsfield en la nota decía: “es preciso reconocer que siendo la propiedad absoluta confiere el derecho destruir la cosa.”

Cabe aclarar que este carácter hace referencia al ejercicio del dominio y no a su oponibilidad. En ese sentido, advertimos que si bien en el artículo 1942 se hace referencia expresa al carácter de perpetuidad y en el artículo 1943 al carácter de exclusividad, no ocurre lo propio con este otro carácter de dominio aquí analizado. Sí advertimos y con preocupación, que de la lectura del artículo 240, Parte Primera del Libro General de este CCCN, el derecho de propiedad pueda resultar limitado: Estipula el artículo 240 del CCCN: “Límites al ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes. El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes mencionados en las Secciones 1a y 2a debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial”.

2- Perpetuo:

ARTICULO 1942.- Perpetuidad. El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera el dominio por prescripción adquisitiva.

¿Por qué expresamos que el dominio es perpetuo? Porque como todos sabemos, el dominio no tiene límite de tiempo, dura de por vida, no se extingue ni por la muerte o incapacidad de su titular, ya que pasa a sus herederos y porque, igualmente, no se extingue por el no uso, aunque su titular no ejerza sus facultades, salvo, claro está, en el caso de que pasado algún tiempo, frente a la desatención de su titular, alguna otra persona haga producir ese bien, entonces la ley toma en cuenta dicha circunstancia y opta por esta última invocando los principios de la prescripción adquisitiva o usucapión.

3- Exclusivo:

ARTICULO 1943.- Exclusividad. El dominio es exclusivo y no puede tener más de un titular. Quien adquiere la cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que falta al título.

No puede tener más de un titular, porque sino sería un condominio.

De su lectura surge que el titular de dominio es el dueño, pudiendo excluir a otro que lo perturbe en su derecho. Y con razón podemos expresar que de la absolutidad se desprende este otro carácter. En otras palabras, por su carácter absoluto, el dominio

otorga a su titular un poder soberano (llamémoslo “función positiva”) y por su carácter exclusivo, un poder privativo de exclusión (“función negativa”). En definitiva, expresamos que el dominio es exclusivo porque, precisamente, excluye la coexistencia de un derecho igual sobre la misma cosa¹⁶. Ahora bien, como toda regla, este carácter de exclusividad no escapa a la excepcionalidad, y ello se dará, frente a casos concretos, casuística de por medio, porque como nosotros conocemos, el interés general y colectivo supera al interés individual.

4- Excluyente:

ARTICULO 1944.- Facultad de exclusión. El dominio es excluyente. El dueño puede excluir a extraños del uso, goce o disposición de la cosa, remover por propia autoridad los objetos puestos en ella, y encerrar sus inmuebles con muros, cercos o fosos, sujetándose a las normas locales.

Esta característica se materializa con la posibilidad que tiene el titular dominial de impedir que otros interfieran en el ejercicio de sus facultades sobre el objeto. Para ello puede tomar las medidas que considere convenientes, como encerrar un inmueble con muros o fosos, y remover los objetos allí colocados. Estas facultades tienen sustento en el artículo 18 de la Constitución Nacional, que dispone que la propiedad privada es inviolable. Debe considerarse que si bien la norma permite al propietario actuar por la propia vía, debe tenerse en cuenta que no puede exceder los límites de la defensa legítima, puesto que en tal caso estaría incurriendo en un claro caso de abuso de derecho.

La jurisprudencia se ha pronunciado en cuanto a la aplicación de esta norma y en un conocido fallo hizo lugar al reclamo de remoción de una cámara transformadora de energía eléctrica ubicada en el predio de propiedad de la actora y condenó a la parte demandada, propietaria de una estación transformadora de energía eléctrica, al pago de un canon locativo correspondiente a la parte del terreno ilegítimamente ocupado.

(CNCiv., Sala A, 6/5/2003, La Ley, 2004-B, 39)

CLASIFICACIÓN:

1- Dominio pleno o perfecto

Conserva los 4 caracteres (absoluto, perpetuo, exclusivo y excluyente)

2- Dominio menos pleno o imperfecto

ARTICULO 1964.- Supuestos de dominio imperfecto. Son dominios imperfectos el revocable, el fiduciario y el desmembrado. El dominio revocable se rige por los artículos de este Capítulo, el fiduciario por lo previsto en las normas del Capítulo 31, Título IV del Libro Tercero, y el desmembrado queda sujeto al régimen de la respectiva carga real que lo grava.

Alguna de las características se perdió

- **Dominio Revocable:** el titular de dominio tiene su derecho condicionado al tiempo. Por ejemplo: el dominio que se transmite por compraventa con un pacto de retroventa. Le doy al pacto la vigencia de 2 años, durante esos dos años el adquirente obtiene título y modo suficiente pero adquiere el derecho real de dominio imperfecto, porque el enajenante puede pedirle que restitúyala cosa. Vencido el plazo adquiere el dominio perfecto.

ARTICULO 1965.- Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.

La condición o el plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa o por la ley.

Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto.

- **Dominio Fiduciario:** derecho real que se adquiere a través de un fideicomiso. Intervienen cuatro sujetos: fiduciante (que tiene dominio perfecto) que separa un acervo fiduciario, el fiduciario obtiene el dominio imperfecto, a favor de otro sujeto llamado beneficiario, debiendo entregárselo luego al fideicomisario.

El patrimonio se adquiere como patrimonio del fiduciario pero separado de sus propios bienes.

ARTICULO 1701.- Dominio fiduciario. Definición. Dominio fiduciario es el que se adquiere con razón de un fideicomiso constituido por contrato o por testamento, y está sometido a durar solamente hasta la extinción del fideicomiso, para el efecto de entregar la cosa a quien corresponda según el contrato, el testamento o la ley.

- **Dominio Desmembrado:**

Constituyo un derecho sobre cosa ajena, me privo de ejercer alguna facultad. Por ejemplo si constituyo hipoteca pierdo la posibilidad de realizar actos que disminuyan el valor del objeto, porque aunque sigo siendo titular de dominio debe tenerse en cuenta que ese objeto está afectado como garantía de una obligación, hay un acreedor que se va a cobrar con el producido de esa venta, no puedo demoler por ejemplo una edificación porque bajo el valor del inmueble y si no cumplo la obligación hipotecaria, el acreedor no le va a alcanzar la suma que tiene en la subasta para cobrarse ese crédito.

En el usufructo por ejemplo, como titular de dominio imperfecto no tengo facultades absolutas porque no puedo usar y gozar, ya que no puedo percibir los frutos, esa facultad se la transferí al usufructuario.

ARTICULO 1946.- Dominio imperfecto. El dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales.

SUJETOS: la persona es titular de los derechos sobre los bienes que integran el patrimonio.

Puede ser persona física o jurídica de carácter público o privado.

ARTICULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado. Pertenece al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales:

a) los inmuebles que carecen de dueño;

b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería;

c) los lagos no navegables que carecen de dueño;

d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros;

e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.

ARTÍCULO 238.- Bienes de los particulares. Los bienes que no son del Estado nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales.

OBJETO:

La cosa: elemento material susceptible de apreciación económica.

Puede ser cosa mueble o inmueble. Puedo ser titular de un cuadro, un libro, un animal o un inmueble.

Extensión del objeto cuando es inmueble: no es solo el objeto palpable sino también el espacio aéreo y el subsuelo.

ARTICULO 1945.- Extensión. El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios.

El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.

Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.

Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.

ARTICULO 230.- Cosas accesorias. Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas. Su régimen jurídico es el de la cosa principal, excepto disposición legal en contrario.

Si las cosas muebles se adhieren entre sí para formar un todo sin que sea posible distinguir la accesoria de la principal, es principal la de mayor valor. Si son del mismo valor no hay cosa principal ni accesoria.

Mueble: uso, ornato, complemento, conservación.

Inmueble: el terreno es lo principal y lo adherido es accesorio. Por ejemplo arboles, construcción, siembra. Mientras este unido es un solo objeto

MODO DE ADQUISICIÓN:

Modos generales:

- Teoría del título suficiente mas modo suficiente
- Adquisición por fuerza legal.
- Prescripción adquisitiva.

Modos propios del dominio:

- **Apropiación:** *ARTÍCULO 1947.- Apropiación. El dominio de las cosas muebles no registrables sin dueño, se adquiere por apropiación...*
Acto voluntario lícito que tiene como fin inmediato adquirir el dominio. Hecho por persona capaz con intención de apropiarse.
- Descubrimiento de un tesoro: debe tenerse en cuenta por tesoro se entiende objetos de valor ocultos, que hacen sido ocultos en una cosa mueble o inmueble y que además tiene dueño desconocido. Puede estar enterrado, empotrado, en cielorazos (inmuebles), en muñecas, camas, etc (muebles). Desde tiempo y por persona que no se conoce.
El tesoro pasa a ser disponibilidad de quien lo encuentra si es en cosa propia, si es en cosa ajena se convierte en un condominio entre el dueño de la cosa y quien la encuentra.
ARTICULO 1953.- Derechos del descubridor. Si el tesoro es descubierto en una cosa propia, el tesoro pertenece al dueño en su totalidad. Si es parcialmente propia, le corresponde la mitad como descubridor y, sobre la otra mitad, la proporción que tiene en la titularidad sobre la cosa.
Si el tesoro es descubierto casualmente en una cosa ajena, pertenece por mitades al descubridor y al dueño de la cosa donde se halló.
Los derechos del descubridor no pueden invocarse por la persona a la cual el dueño de la cosa le encarga buscar un tesoro determinado, ni por quien busca sin su autorización. Pueden ser invocados si al hallador simplemente se le advierte sobre la mera posibilidad de encontrar un tesoro.
- Hallazgo de un objeto: las cosas perdidas no son objeto de apropiación, porque son objetos con dueño que lo perdió. Si tiene un valor pequeño se considera perdido.
Si lo encuentra no adquiere el dominio, adquiere la posesión ilegítima de mala fe viciosa por hurto. Porque sabe que es ajena aunque no sepa quién es el dueño.
Si sabe quién es el dueño lo toma en carácter de tenedor, debe devolverlo y tiene derecho a una recompensa.
Si el propietario abandona el objeto a favor de quien lo encontró (abandono noxal), lo transmite y ahí es donde se transmite el dominio.
Si no conoce quien es el propietario debe dar aviso por medio de fuerza policial al juez, el juez trata de ubicar al propietario por edicto. Si el titular de dominio del objeto no se presenta en el juzgado, se subasta el objeto y se entrega al municipio, otorgándole una parte a quien encontró el objeto a modo de recompensa.

ARTICULO 1956.- Recompensa y subasta. La restitución de la cosa a quien tiene derecho a reclamarla debe hacerse previo pago de los gastos y de la recompensa. Si se ofrece recompensa, el hallador puede aceptar la ofrecida o reclamar su fijación por el juez. Sin

perjuicio de la recompensa, el dueño de la cosa puede liberarse de todo otro reclamo del hallador transmitiéndole su dominio.

Transcurridos seis meses sin que se presente quien tiene derecho a reclamarla, la cosa debe venderse en subasta pública. La venta puede anticiparse si la cosa es perecedera o de conservación costosa. Deducidos los gastos y el importe de la recompensa, el remanente pertenece a la ciudad o municipio del lugar en que se halló.

- Transformación: interviene un sujeto que es el propietario de materiales y otro que es quien aporta su trabajo transformando esos materiales en un nuevo objeto. Un ejemplo podría ser la transformación de uvas en vino, el nuevo objeto es el vino. El objeto esta en determinar quién es el propietario.

Debe haber:

- Materia ajena.
- Trabajo por parte del especificador o transformador.
- Con el ánimo de apropiárselo (no contratado para eso). ELEMENTO INTENCIONAL

Se adquiere el dominio por transformación si alguien de buena fe mediante su sola actividad hace un objeto nuevo con la intención de adquirirla, sin poder volverla a su estado anterior.

Debe pagar el valor de la cosa que utilizó, en el ejemplo del vino debe devolver el valor de las uvas.

El dueño de la materia puede retenerla si es de mala fe.

- **Accesión:** dos objetos que pertenecen a distintos propietarios y se unen, se adhieren de forma natural o artificial. Hay uno que es principal y uno accesorio. Se aplica el principio de accesoriedad, el propietario del objeto principal adquiere también el objeto accesorio, teniendo que pagarlo.

Puede ser de objetos muebles o de objetos inmuebles.

*ARTICULO 1958.- **Accesión de cosas muebles.** Si cosas muebles de distintos dueños acceden entre sí (se mezclan) sin que medie hecho del hombre (acto del propietario de objeto A y B, vale si es un tercero o caso fortuito) y no es posible separarlas sin deteriorarlas o sin gastos excesivos, la cosa nueva **pertenece al dueño de la que tenía mayor valor económico** al tiempo de la accesión. Si es **imposible determinar** qué cosa tenía mayor valor, los propietarios adquieren la nueva por **partes iguales**.*

Accesión de inmuebles:

ARTICULO 1959.- **Aluvión.** El **acrecentamiento paulatino** e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación, pertenece al **dueño del inmueble**. No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble. No obsta a la adherencia el curso de agua intermitente.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dueños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

ARTICULO 1961.- **Avulsión.** El acrecentamiento del inmueble por la fuerza súbita de las aguas que produce una **adherencia natural** pertenece al dueño del inmueble. También le pertenece si ese acrecentamiento se origina en otra **fuerza natural**.

Si se desplaza parte de un inmueble hacia otro, su dueño puede reivindicarlo mientras no se adhiera naturalmente. El dueño del otro inmueble no tiene derecho para exigir su remoción, mas pasado el término de seis meses, las adquiere por prescripción.

Cuando la avulsión es de cosa no susceptible de adherencia natural, se aplica lo dispuesto sobre las cosas perdidas.

ARTICULO 1962.- **Construcción, siembra y plantación.** Si el dueño de un inmueble **construye, siembra o planta con materiales ajenos**, los adquiere, pero debe su valor. Si es de mala fe también debe los daños.

Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero, los materiales pertenecen al dueño del inmueble, quien debe indemnizar el mayor valor adquirido. Si el tercero es de mala fe, el dueño del inmueble puede exigirle que reponga la cosa al estado anterior a su costa, a menos que la diferencia de valor sea importante, en cuyo caso debe el valor de los materiales y el trabajo, si no prefiere abdicar su derecho con indemnización del valor del inmueble y del daño.

Si la construcción, siembra o plantación es realizada por un tercero con trabajo o materiales ajenos en inmueble ajeno, quien efectúa el trabajo o quien provee los materiales no tiene acción directa contra el dueño del inmueble, pero puede exigirle lo que deba al tercero.

FACULTADES DEL DOMINIO PERFECTO:

Todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa.

FACULTADES:

- MATERIALES:
 - Poseer
 - Usar
 - Gozar
 - Disponer

- JURIDICAS:
 - Transmitir
 - Constituir Derecho Real
 - Constituir Derecho Personal
 - Renunciar

ARTICULO 1891.- Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca.

ARTICULO 1941.- Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.

LIMITES AL DOMINIO:

ARTICULO 1970.- Normas administrativas. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

ARTICULO 1971.- Daño no indemnizable. Los deberes impuestos por los límites al dominio no generan indemnización de daños, a menos que por la actividad del hombre se agrave el perjuicio.

ARTICULO 1972.- Cláusulas de inenajenabilidad. *En los actos a título oneroso es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales. Estas cláusulas son válidas si se refieren a persona o personas determinadas.*

En los actos a título gratuito todas las cláusulas señaladas en el primer párrafo son válidas si su plazo no excede de diez años.

Si la convención no fija plazo, o establece un plazo incierto o superior a diez años, se considera celebrada por ese tiempo. Es renovable de manera expresa por un lapso que no exceda de diez años contados desde que se estableció.

En los actos por causa de muerte son nulas las cláusulas que afectan las porciones legítimas, o implican una sustitución fideicomisaria.

Dos tipos de cláusulas de inajenabilidad:

-absoluta: no puede vender a ninguna persona de la sociedad

-relativa: no puede transmitir a determinadas personas. Puede vender a cualquier persona menos a esa determinada.

Ejemplo: soy una persona jurídica que produzco determinada maquinaria y la vendo, puedo imponer a los adquirentes que no vendanla maquinaria a persona determinada, por ejemplo a mi competencia. Estos adquirentes pueden vender a cualquier persona de la sociedad menos a los que puse que no.

Si dono el inmueble a mi sobrino (título gratuito) puedo poner cláusula de nulidad absoluta o relativa. La cláusula se limita a 10 años.

La inajenabilidad absoluta no está prohibida.

El legislador quiere evitar que por acuerdo de parte se saque del comercio un objeto, por eso se prohíbe la cláusula de **inajenabilidad absoluta a perpetuidad**.

En la **relativa perpetua** no lo puede transmitir nunca, pero solo a algunas personas. Por ende en ninguno de los dos casos se saca del comercio.

ARTICULO 1973.- Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas.

Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.

No se pueden realizar en un inmueble actividades que molesten a los vecinos, cuando esas inmisiones **exceden la normal tolerancia**. Se complementa con el código de convivencia urbana que crea cada municipio.

*ARTICULO 1974.- **Camino de sirga.** El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.*

Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

Dejar libre un terreno de 15 metros, sin construir ni plantar árboles.

*ARTICULO 1975.- **Obstáculo al curso de las aguas.** Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que **altere el curso natural de las aguas**, o modifique su dirección o velocidad, a menos que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños.*

Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo.

*ARTICULO 1976.- **Recepción de agua, arena y piedras.** Debe recibirse el agua, la arena o las piedras que se desplazan desde otro fundo si no han sido degradadas ni hubo interferencia del hombre en su desplazamiento. Sin embargo, puede derivarse el agua extraída artificialmente, la arena o las piedras que arrastra el agua, si se prueba que no causan perjuicio a los inmuebles que las reciben.*

No se puede hacer obras para ponerse a salvo de la inundación porque va a perjudicar a predios linderos. Debe recibir el curso de agua.

*ARTICULO 1977.- **Instalaciones provisionales y paso de personas que trabajan en una obra.** Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisionales en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.*

ARTICULO 1978.- Vistas. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que **permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros**; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.

Vistas: ventanas grandes para ver hacia el exterior. La distancia mínima es de 3 metros, las que dan al frente. Las laterales 60cm.

Luces: ventanas que son chicas para que ingrese luz natural. A 1,80 metros de altura.

ARTICULO 1979.- Luces. Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.

ARTICULO 1980.- Excepción a distancias mínimas. Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

ARTICULO 1981.- Privación de luces o vistas. Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.

ARTICULO 1982.- Arboles, arbustos u otras plantas. El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.

El código de Velez decía 3 metros para arboles y 1 metro para los arbustos.

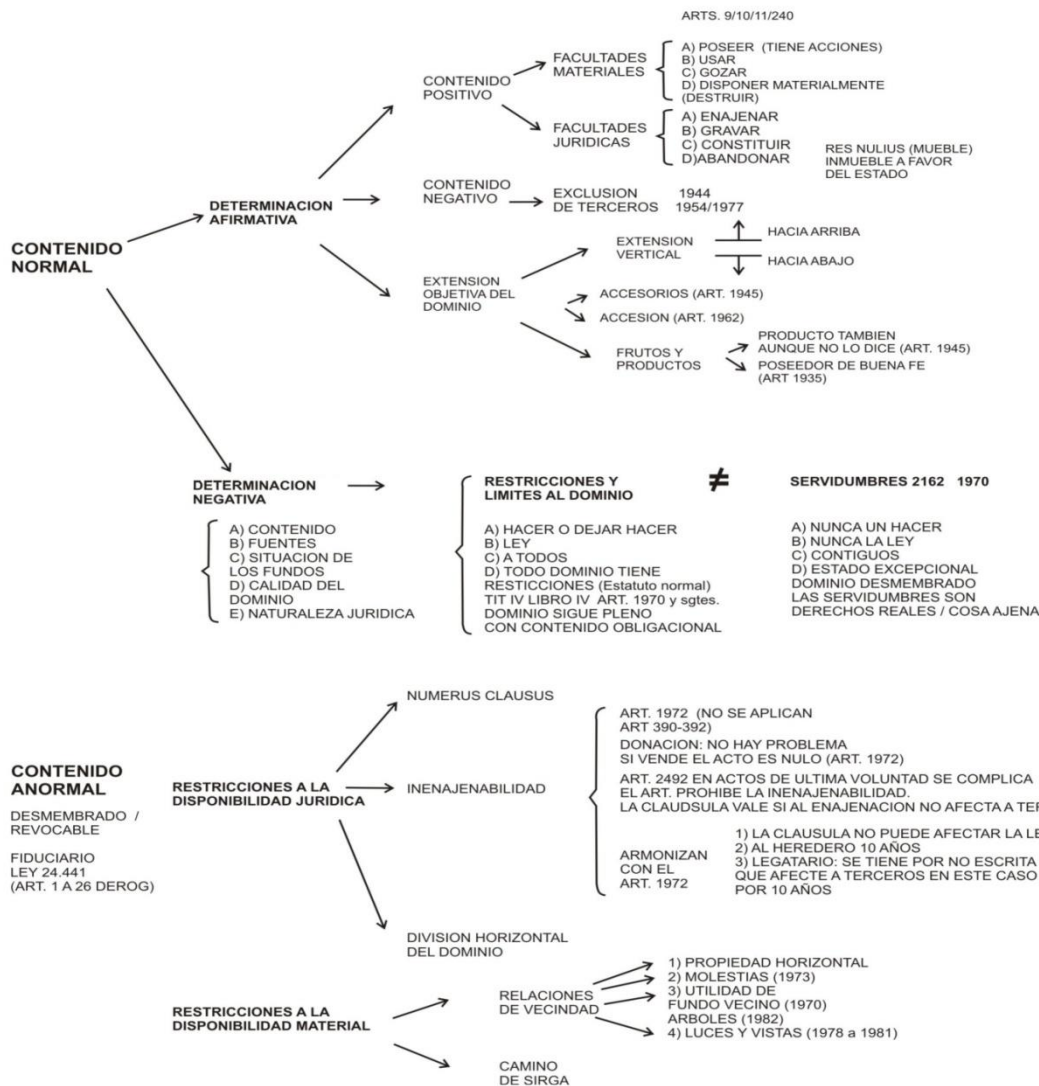
EXTINCIÓN DEL DOMINIO:

- Destrucción total del objeto mueble
- Abandono o renuncia cuando se trata de extinción por voluntad por el titular.

Doctrina agrega dos causales:

- Consumo de la cosa cuando es cosa consumible
- Cuando una disposición legal coloca la cosa afuera del comercio, ejemplo: una ley declara un inmueble sujeto a expropiación, ya no puede enajenar.

CONTENIDO DEL DOMINIO



FLORENCIA OJEDA

CONDOMINIO

CONCEPTO:

ARTICULO 1983.- Condominio. Condominio es el **derecho real de propiedad** sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos **se presumen iguales**, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción.

Naturaleza Jurídica:

Derecho real sobre cosa propia

ARTICULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, **el condominio**...

Se aplican normas del dominio de manera análoga.

Caracteres:

- 1- **Unidad de objeto:** porque el derecho real recae sobre una cosa considerada en su individualidad. Se ejerce sobre toda la cosa, en ningún caso se fracciona a los efectos del funcionamiento de este derecho real.
- 2- **Pluralidad de sujeto:** este derecho necesariamente requiere de la existencia de cotitulares. Presenta mínimo dos personas.
- 3- **Propiedad por partes indivisas:** a cada uno de los condominios le corresponde una fracción abstracta ideal o imaginaria. No se puede identificar materialmente, por ejemplo si el terreno tiene 100 hectáreas no se traduce que la titularidad sea de 50 hectáreas cada uno, la división es abstracta. Ambos pueden deambular por las 100 hectáreas.

Las partes se identifican por partes o fracciones.

Clasificación del dominio:

Condominio sin indivisión forzosa o romano, normal: es inestable en cuanto a su duración porque cualquier condómino está facultado para exigir la extinción del derecho real.

ARTICULO 1997.- Derecho a pedir la partición. Excepto que se haya convenido la indivisión (con indivisión forzada), todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible.

Condominio con indivisión forzosa o germano: es un derecho más estable porque la facultad de pedir la partición ha sido suspendida o postergada.

TEMPORARIA: limitada en el tiempo

VOLUNTARIA:

Suspensión de dividir el condominio pactado por las partes con un plazo máximo de 10 años.

ARTICULO 2000.- Convenio de suspensión de la partición. Los condóminos pueden convenir suspender la partición por un plazo que no exceda de diez años. Si la convención no fija plazo, o tiene un plazo incierto o superior a diez años, se considera celebrada por ese tiempo. El plazo que sea inferior a diez años puede ser ampliado hasta completar ese límite máximo.

Ejemplo: varias empresas compran un colectivo en condominio, las ganancias se van a dividir entre las partes en partes iguales a el condominio, si su porción era del 50%, recibe el 50% de la ganancia. Hacen un convenio de 10 años para que ninguno pueda pedir partición en el plazo de 10 años.

JUDICIAL

Juez puede disponer la postergación por 5 años y prorrogar por 5 años más cuando le ocasiona un perjuicio grave extraordinario a una de las partes.

Ejemplo: como es condominio normal, mi condómino pide la partición de un campo, como esta el campo inundado baja su valor. Por ende si lo vende va a valer menos, entonces puedo pedir al

juez en la oposición de la demanda la suspensión de la partición hasta que el predio vuelva a tener su valor.

ARTICULO 2001.- Partición nociva. Cuando la partición es nociva para cualquiera de los condóminos, por circunstancias graves, o perjudicial a los intereses de todos o al aprovechamiento de la cosa, según su naturaleza y destino económico, el juez puede disponer su postergación por un término adecuado a las circunstancias y que no exceda de cinco años. Este término es renovable por una vez.

PERDURABLE: ilimitada en el tiempo

Si se ventila un proceso el juez debe rechazar la demanda sin importar si hay o no perjuicio.

Son inmuebles que tienen por finalidad prestar un servicio de manera accesoria para 2 o 3 heredades.

Ejemplo: campo de A, campo de B, campo de C y un condominio de 3 en el medio que es para que usen los cuatro campos. Como es accesorio si uno vende su campo debe también vender el accesorio en su porcentaje.

ARTICULO 2004.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

Muros medianeros: es un condominio con indivisión forzosa perdurable.

ARTICULO 2006.- Muro, cerco o foso. El muro, cerco o foso se denomina:

d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;

SUJETOS

ARTÍCULO 15.- Titularidad de derechos. Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio conforme con lo que se establece en este Código.

ARTÍCULO 238.- Bienes de los particulares. Los bienes que no son del Estado nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales.

Objeto

Todo tipo de cosa mueble o inmueble.

ARTICULO 16.- Bienes y cosas. Los derechos referidos en el primer párrafo del artículo 15 pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico. Los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

MODO DE ADQUISICIÓN:

Modos generales:

- Teoría del título suficiente mas modo suficiente
- Adquisición por fuerza legal.
- Prescripción adquisitiva.

Es una figura análoga al dominio. Hay que analizar los modos específicos del dominio para aplicarlos de manera análoga.

Adquisición legal:

ARTICULO 1894.- Adquisición legal. Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con **indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables** al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el **cerramiento es forzoso**, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la **habitación del cónyuge y del conviviente supérstite**, y los derechos de los **adquirentes y subadquirentes de buena fe**.

ARTICULO 2004.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables. Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que **pertenecen a diversos propietarios**. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

ARTICULO 2009.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero **hasta la altura de tres metros**. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

ARTICULO 2008.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser **estable, aislante y de altura no menor a tres metros** contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

ARTICULO 1958.- Accesión de cosas muebles. Si cosas muebles de **distintos dueños acceden entre sí** sin que medie hecho del hombre y no es posible separarlas sin deteriorarlas o sin gastos excesivos, la cosa nueva pertenece al dueño de la que tenía mayor valor económico al tiempo de la accesión. Si es imposible determinar qué cosa tenía mayor valor, los propietarios adquieren la nueva por partes iguales.

Los modos especiales son iguales que los del dominio, con la diferencia de que no es de una sola persona sino de 2 de más.

- Art 1947: cuando hay **apropiación de más de una** persona.
- Art 1953: si el tesoro se descubre en cosa ajena pertenece a las dos personas en partes iguales.
- Art 1956: hallazgo puede ser de dos o más personas para ser co-halladores.
- Art 1957: transformación, en este caso varias personas son co-especificados
- Accesión: si el objeto principal es un condominio, el derecho de la cosa accesoria se obtiene de igual forma que el condominio de lo principal.

Facultades del condominio:

CONDOMINIO			
FACULTADES	MATERIALES*	POSEER	SI 1891
		USAR	SI 1986
		GOZAR	SI 1986
		DISPONER	NO 1990
	JURIDICAS**	TRANSMITIR	SI 1989
		CONSTITUIR D.R.	SI 1989
CONSTITUIR D.P.		SI 1989	
RENUNCIAR		SI 1989	

* Las facultades materiales también se las denomina "facultades sobre la cosa común" 1986

** Las facultades jurídicas también se las denomina "facultades sobre la parte indivisa" 1989

ARTICULO 1891.- Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca.

ARTICULO 1986.- Uso y goce de la cosa. Cada condómino, conjunta o individualmente, puede usar y gozar de la cosa común sin alterar su destino. No puede deteriorarla en su propio interés u obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos.

ARTICULO 1990.- Disposición con relación a la cosa. La disposición jurídica o material de la cosa, sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos.

ARTICULO 1989.- Facultades con relación a la parte indivisa. Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el asentimiento de los restantes condóminos... La renuncia del condómino a su parte acrece a los otros condóminos.

ARTICULO 1987.- Convenio de uso y goce. Los condóminos pueden convenir el uso y goce alternado de la cosa común o que se ejercite de manera exclusiva y excluyente sobre determinadas partes materiales

Administración del condominio:

No son aptos para el uso y goce entre todos, y la posibilidad de turnarse tampoco sirve. Por ejemplo 4 condóminos con sus familias con un solo inmueble.

Si no se puede se los condóminos en asamblea deciden acerca de su administración. La convocatoria debe ser para la totalidad de los condóminos, quienes pueden o nombrar un administrador o arrendarlos.

ARTICULO 1993.- Imposibilidad de uso y goce en común. Si no es posible el uso y goce en común por razones atinentes a la propia cosa o por la oposición de alguno de los condóminos, éstos reunidos en asamblea deben decidir sobre su administración.

*ARTICULO 1994.- Asamblea. **Todos** los condóminos deben ser **informados** de la finalidad de la convocatoria y citados a la asamblea en forma fehaciente y con anticipación razonable.*

*La resolución de la **mayoría absoluta (cualquier porcentaje que supere el 50%)** de los condóminos computada según el valor de las partes indivisas aunque corresponda a uno solo (**si uno tiene el 51% ya puede aprobarlo con su sola decisión**), obliga a todos. En caso de empate, debe decidir la suerte.*

ARTICULO 1995.- Frutos. No habiendo estipulación en contrario, los frutos de la cosa común se deben dividir proporcionalmente al interés de los condóminos.

Obligaciones de los condóminos:

La obligación es una sola, que es la de contribuir con los gastos de conservación y mantenimiento del objeto.

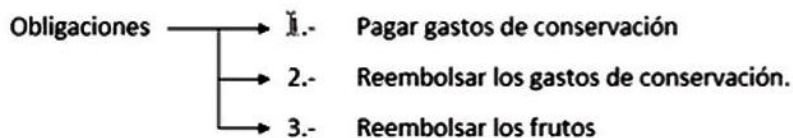
Si un condómino se resiste a contribuir con estos gastos

Ejemplo: en una csa de la cual somos 4 condóminos se rompe un visrio cada uno debe contribuir en proporción de nuestra parte indivisa, poerque si asi no se hace, en una tormenra entra agua,se humedece el parket y se deteriora el patrimonio de todos, de ahí que no se admite que un condómino no contribuya a ese gasto.

Si se trata de un bien de producción, por ejemplo somos condóminos de un colectivo de larga distancia y se ropan los frenos, hay que repararlo urgente, ningún condómino puede eludir su obligación de contribuir a su conservación.

Si fuese un dominio nadie me podría pedir que arregle mi vehículo o mi ventana porque el perjuicio solo recae sobre mí, pero en el de condominio el perjuicio es para todos los condóminos.

Si un condomino no puede afrontar ese gasto, debe vender su parte para que lo adquiera otra persona p uno de los condominos acrecenté su parte, y este nuevo condómino cumpla con su cuota de mantenimiento.



ARTICULO 1991.- Gastos. Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho.

El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago.

ARTICULO 1990.- ... mejoras con relación a la cosa... No se requiere acuerdo para realizar mejoras necesarias. Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento.

ARTICULO 1995.- Frutos. No habiendo estipulación en contrario, los frutos de la cosa común se deben dividir proporcionalmente al interés de los condóminos.

Las mejoras pueden ser de 4 categorías, de mero mantenimiento, necesarias, útiles y suntuarias.

Las primeras dos no son mejoras, son gastos de conservación, tienden a conservar el objeto.

Las útiles y las suntuarias si generan un aprovechamiento, esas si gramaticalmente las mejoran.

Devolver cuando uno u otros condominios tomaron a su cargo los gastos de conservación cuando uno no lo hizo. Ejemplo: para evitar que el vehículo este sin funcionar, cualquier condomino toma a su cargo la reparación, no necesita autorización, lo paga y exige el reembolso de los otros condóminos. No puede renunciar el condómino para no pagar, sino que tiene que vender su parte indivisa para que otro reembolse.

Frutos: cada condómino retiene solo la parte que le corresponde.

Extinción del condominio:

- Destrucción del objeto: se aplica para cosas muebles porque los inmuebles no pueden destruirse.
- Renuncia o abandono: puede enajenar, constituir derechos reales y personales y abandonar su parte.
Genera el derecho de acrecer de los restantes condóminos.

Extinción particular del condominio:

División o partición del condominio

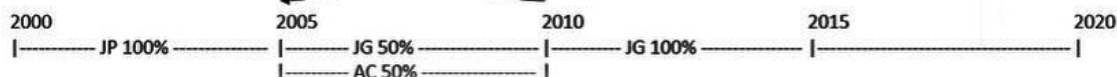
ARTICULO 1997.- Derecho a pedir la partición. Excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible.

ARTICULO 1998.- Adquisición por un condómino... también se considera partición el supuesto en que uno de los condóminos deviene propietario de toda la cosa.

ARTICULO 1996.- Reglas aplicables. Rigen para el condominio las reglas de la división de la herencia, en tanto sean compatibles.



ARTICULO 2403.- Efecto declarativo. La partición es declarativa y no traslativa de derechos. En razón de ella, se juzga que cada heredero sucede solo e inmediatamente al causante en los bienes comprendidos en su hijuela y en los que se le atribuyen por licitación, y que no tuvo derecho alguno en los que corresponden a sus coherederos.



El condominio es un derecho real inestable, porque todo condómino puede pedir la partición de la cosa.

Un condómino puede adquirir todas las partes del condominio, eso también se llama partición, porque extingue el derecho de condominio.

Especie: el mismo objeto se fracciona. Se aplica solo a las cosas divisibles.

- Indivisibilidad física: se destruye y pierde sus facultades si la fraccio.
- Indivisibilidad jurídica: no se puede dividir el objeto porque se convierte en antieconómico. En los inmuebles se pueden dividir hasta unidad económica, que es la unidad mínima para la producción. La fija cada autoridad local.

Dinero: cuando no es divisible se puede dividir el condominio en dinero. Se vende el objeto y se reparte el producido en la parte en la que tenía del condominio.

En especie más compensación: cuando se procede la división hay una superficie que tiene mayor valor, por ejemplo divido las hectáreas a la mitad, y una mitad es mas cara porque tiene una edificación. El condómino que se le adjudica la parte mas cara, compensa economicamente al otro condómino.

Extra Judicial: si no hay conflicto divide no extinguen el condominio de manera privada y lo instrumentan en escritura pública si es inmueble.

Judicial:

- 1- Entre los condóminos hay una persona incapaz (minoridad o demencia) o capacidad restringida o ausente.
- 2- Cuando existen terceros legitimados para intervenir. Por ejemplo los acreedores de los condóminos, ya que se puede producir una insolvencia del condómino.

3- Cuando las partes no acuerdan en la forma de partición.

Solución: Se subasta y se reparte el dinero.

Efectos:

Cuando se procede a la división del condominio tiene efecto retroactivo al momento de la constitución de modo tal que se considera que cada uno de los ex condóminos fue dueño exclusivo de la parte que se le adjudicó.

Se produce una ficción legal, no transmite sino que se reconoce que siempre fue propiedad exclusiva del condómino que se lo quedó. Convalida actos nulos, y nulifica actos validos.

Por ejemplo constituyo hipoteca de mi parte del condominio, hago la partición y queda nula la hipoteca, porque al ser retroactivo es como si yo nunca hubiese sido condómino.

Si constituyo hipoteca por el total, y en la partición me quedo con toda la propiedad, ese acto que era nulo ahora es válido, porque es como si yo siempre hubiese sido propietario único.

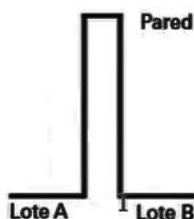
CLASIFICACION DE LAS PAREDES DIVISORIAS:

Clasificación Física:

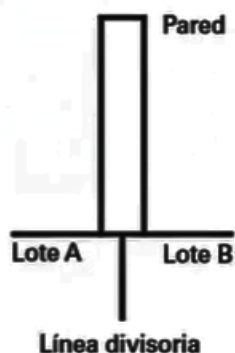
1.1.1. Divisorio

El primero, el muro divisorio, ha sido definido como *“el que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante”*. Analizando el texto puede afirmarse que conserva el significado del Código anterior, pues se trata de un término abarcador que comprende a todos los muros que cumplen la función de marcar la línea divisoria de un lote respecto de otro. De modo que si existen dos terrenos, y entre ellos hay un muro, ese muro será llamado divisorio, sin entrar en consideración el lugar preciso de su emplazamiento ni su titularidad.

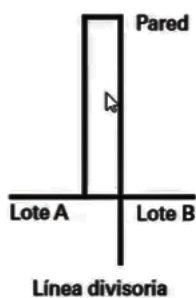
Su representación gráfica es la siguiente:



Encaballado: se encuentra en ambos predios por mitades, si tienen 30cm se encuentran 15cm en cada lado. Esta autorizado por el articulo 2007 a “invadir” el terreno del vecino para levantar el muro



Contiguo: asienta enteramente adentro de uno de los lotes, la línea divisoria coincide con el borde de la pared.

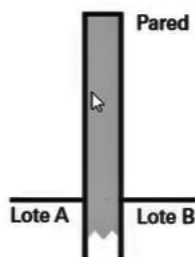


Clasificación jurídica:

Paredes divisorias y paredes medianeras

1.1.4. Medianero

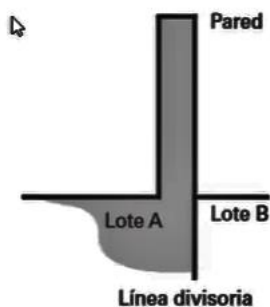
También se define al muro medianero como: *“el lindero que es común, y pertenece en condominio a ambos colindantes”*. Nuevamente se ratifica que “muro lindero” es un término genérico, y se agrega que esta especie se configura cuando el muro es objeto del derecho real de condominio, por partes iguales, de titularidad de ambos vecinos. Es decir, este muro no es accesorio ni forma parte de ninguno de los predios que divide, sino que es un objeto inmueble independiente cuya titularidad corresponde, por mitades, a los propietarios de los predios que separa.



Lote A es dominio de titular A, Lote B es dominio de titular B, Pared es un condominio de A y B

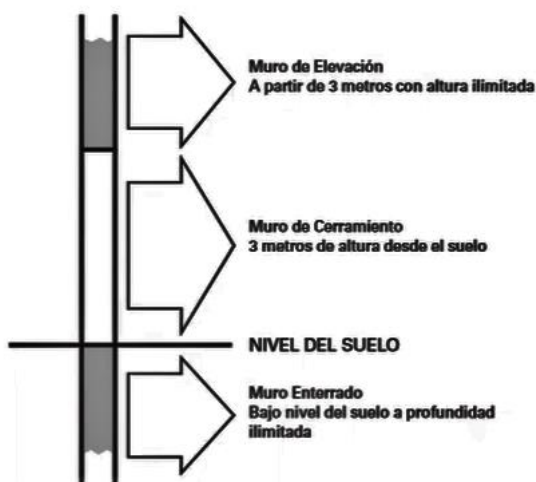
1.1.5. Privativo

Luego se define al muro privativo como: *"el lindero que pertenece a uno solo de los colindantes"*. Aquí se ratifica por última vez que el muro lindero es el género, y se establece que este muro es la especie opuesta al medianero, pues en el caso la propiedad es exclusiva. Este tipo de muro es objeto de dominio, tiene un dueño exclusivo que no es otro que el titular dominial del suelo sobre el cual el muro ha sido asentado, y del cual forma parte. Es decir, el titular no es propietario de dos inmuebles distintos, terreno y muro, sino que es propietario de un terreno que en un extremo tiene edificado un muro, y forman una cosa inmueble única. Entonces, el muro divisorio o lindero (género) puede clasificarse considerando el derecho real, en medianero y privativo (especies).



Por su altura:

- Muro de cerramiento forzoso: Pared hasta 3 metros de altura.
- Muro de elevación: todo lo que excede los 3 metros.
- Muro enterrado: es el muro que está por debajo del suelo, por ejemplo puede ser una cochera o puede ser un sótano.



Determinación del derecho sobre la pared divisoria

Si la pared es exclusiva se aplican normas del dominio, si es medianera se aplican las normas del condominio.



ARTICULO 2007.- Cerramiento forzoso urbano. Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que **puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad** de su espesor.

Jurídicamente es medianero con un crédito siempre que se pague, si no se paga se convierte en privativo.

ARTICULO 2008.- Muro de cerramiento forzoso. El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

ARTICULO 2009.- Adquisición de la medianería. El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de **tres metros**. También es medianero el muro de **elevación, si el titular colindante** de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, **adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.**

ARTICULO 2014.- Cobro de la medianería. El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

Ese muro es un condominio desde el origen, pero se establece un crédito por fuerza legal a favor del edificador, el crédito no es igual si es contiguo o encaballado. Si pagó uno solo siempre debe la mitad del valor, si fue enteramente en la parte del constructor debe pagar no solo la mitad de la construcción sino también la mitad del valor del terreno.

Cuando el constructo requiere del pago, el vecino puede pagar y sigue siendo medianero (condominio) o puede no pagar y abandonar, todo el muro y terreno pasa a ser propiedad del constructor.

El muro que excede los 3 metros es privativo, siempre que el vecino no quiera construir en esos tres metros, en ese caso adquiere la medianería mediante la compra (compraventa forzosa). O cuando el vecino directamente se sirve de esa medianería, sin comprar antes. Surge la prescripción adquisitiva del condominio, de una cosa inmueble. Si pasan los 20 años se adquiere el condominio.

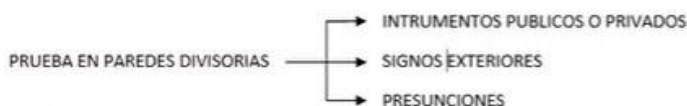
Efectos jurídicos que derivan de la titularidad de las paredes divisorias.

- Las privativas son objeto de dominio: se le aplican efectos del dominio
- Las medianeras son objeto de condominio: se le aplican efectos del condominio.

Las obligaciones y responsabilidades se aplican lo relativo a dominio y condominio dependiendo de si es privativa o medianera.

Prueba a producirse para acreditar carácter privativo o medianero de un muro

El principio general es que debería inscribirse por ser inmueble. Como excepción se admite la escritura pública, instrumento privado o la prueba material del uso.



I

<p>ARTICULO 2013.- Prueba. La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos. La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.</p> <p>ARTICULO 2010.- Presunciones. A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los tres <u>metros</u>, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.</p> <p>ARTICULO 2012.- Exclusión de las presunciones. Las presunciones de los artículos anteriores no se aplican cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio o a éstos entre sí.</p>	
--	--

PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el **derecho real** que se ejerce sobre un **inmueble propio** que otorga a su titular facultades de **uso, goce y disposición material y jurídica** que se ejercen sobre **partes privativas** y sobre **partes comunes** de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Recae exclusivamente sobre inmuebles.

El uso, goce y disposición material y jurídica sobre la privativa, y de las partes comunes SOLO de uso.

La parte privativa es la principal, y la parte común es la accesoria. Si transmito la parte privativa también transmito la parte común.

El objeto del Derecho Real es la Unidad Funcional.

Naturaleza jurídica:

Derecho real autónomo sobre cosa propia.

ARTICULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, **la propiedad horizontal**, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Se establecen las reglas del dominio para el espacio privado y la del condominio para los espacios comunes.

Caracteres:

- 1- Exclusivamente inmobiliario:

*ARTICULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del **inmueble** así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.*

- 2- El objeto es compuesto: tiene dos partes, un sector privativo o exclusivo y un sector común.

ARTICULO 2039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

- 3- Se regula parcialmente por la convención.

ARTICULO 2038.- Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

SUJETOS

Persona física o jurídica de naturaleza pública o privada.

OBJETO



Por Adrian Carta.

A diferencia de lo que ocurre con los derechos de dominio y condominio, que pueden recaer tanto sobre muebles como inmuebles, la propiedad horizontal admite por objeto a los inmuebles solamente. Es el primer derecho real en la jerarquía establecida por el artículo 1887 CCCN - que enumera de mayor a menor contenido los derechos reales- en recaer sobre una sola categoría de objetos, y es por ello que en la definición del artículo 2037 se alude a “... *un inmueble propio...*”.

El objeto de este derecho recibe el nombre de Unidad Funcional (UF) y se conforma con dos partes inescindibles. Una parte es privativa, y consiste en un sector del edificio cuyo aprovechamiento corresponde en forma exclusiva al titular; y la otra es un porcentaje sobre los sectores comunes, cuyo uso puede ser ejercido por todos los copropietarios. De modo que el derecho sobre una UF de un edificio destinado a vivienda recae sobre la totalidad de un departamento, más un porcentaje ideal de los sectores comunes del edificio; por ejemplo, sobre el departamento N° 36, más el 2,5% del edificio. Al corresponder los sectores comunes a los copropietarios, según el porcentual fijado en el reglamento, resulta siempre que la sumatoria de los porcentajes correspondientes a la totalidad de los copropietarios será igual al 100%.

La parte privativa y porcentaje sobre las partes comunes resultan ser inescindibles, lo que significa que no es posible otorgar actos jurídicos sobre una de las partes solamente; de modo que una venta, donación, hipoteca, alquiler, embargo o cualquier otro acto o medida, debe recaer sobre la totalidad de la UF. Así es que, si el sujeto A vende a B su UF, el objeto de la venta será la parte privativa, junto con el porcentaje sobre las partes comunes. Y si luego un acreedor de B traba un embargo sobre la UF, la medida recaerá, igualmente, sobre la parte privativa más el porcentual. Y si luego se llega a la subasta, el adquirente también recibirá ambas partes, integradas como un objeto jurídico único. Es por ello que el artículo 2045, en su segunda frase dispone: “*La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas*”.

Es importante tener siempre presente que las partes comunes pertenecen -según porcentajes-

a la totalidad de los co-propietarios, pues evita confusiones con los bienes que integran el patrimonio de la persona jurídica consorcio. Es que un error frecuente en los operadores jurídicos consiste en confundir unos con otros, por lo que no es extraño tomar conocimiento de improcedentes solicitudes y decretos de embargo sobre los bienes comunes, cuando el acreedor resulta ser el consorcio. Si el deudor es la persona jurídica consorcio, por ejemplo, en virtud de un juicio laboral promovido por el encargado dependiente; el crédito debe satisfacerse mediante el embargo y la ejecución de los bienes que integran el patrimonio del deudor, y éstos no son los bienes comunes que -como se dijo- pertenecen en porcentajes a los propietarios de las distintas unidades.

En tal hipótesis, el embargo debe recaer sobre el fondo de reserva, que pertenece sí al consorcio; y sobre los créditos a su favor, sean éstos contra los co-propietarios por el pago de expensas, o contra terceras personas, como ocurre con las empresas que contratan con el consorcio para que se les permita la colocación de carteles publicitarios en las paredes del edificio, o antenas de telefonía en la terraza.

1. Parte principal y parte accesoría.

No es simple determinar cuál es la parte principal del objeto, y cuál es la que accede. El tema ha sido discutido en doctrina, y se han elaborado argumentos para sostener una y otra tesis.

Como base para la lectura que considera a la parte común como principal -y en consecuencia a la privativa como accesorio- se considera que el terreno sobre el que se asienta el edificio es parte necesariamente común (art 2041, inc a), y que el principio establecido en el Código es considerar siempre al terreno como objeto principal, y a los elementos que se adhieren como accesorios. Según los artículos 225 y 226 CCCN, los muebles que físicamente se adhieren al suelo pasan a formar parte del terreno y toman la calidad de inmuebles, pero ello ocurre precisamente, por su condición de accesorio. Siguiendo este razonamiento se concluye que los sectores comunes, como el suelo, conforman la parte principal; mientras que las partes privativas, delimitadas por la estructura adherida al suelo viene a ser la accesoría.

Para sostener la lectura opuesta se toma como base la utilidad que cada parte brinda al titular del derecho, es decir, se considera la función que cumple. Desde este otro ángulo de visión, se advierte que el interés del titular del derecho consiste en servirse y aprovechar su parte privativa, ya se trate de un departamento, una oficina, una cochera, o un local comercial; y que la parte común sólo sirve para permitir el uso y aprovechamiento de ésta. Por ejemplo, se considera que ninguna persona tiene interés en integrar a su patrimonio el 2,5% abstracto de un ascensor, sino que lo hace solamente para poder usarlo, y lograr así el acceso a su piso o departamento, que es el objeto que le presta utilidad.

Aquí se considera de mayor utilidad, y por lo tanto acertada, esta última tesis. Los argumentos

han sido expuestos claramente por Beatriz

Arean: "Por otra parte, cabe preguntarse qué es lo principal y qué es lo accesorio en el objeto de la propiedad horizontal.

Si bien el tema es muy discutido en doctrina, nos inclinamos por considerar que lo principal es la parte privativa y lo accesorio las partes comunes.

En el fondo, es innegable el paralelismo que existe entre la propiedad horizontal y el condominio del Código Civil que recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables para el uso común de dos o más heredades (arts 2710 y sigs1 y sigs).

Claro está que aquí nos encontramos con que el terreno figura entre las partes comunes, lo que nos enfrenta a una situación muy peculiar: mientras que en la propiedad regulada por el Código Civil, el terreno es lo principal y las construcciones lo accesorios (art 25192), en la propiedad horizontal, la relación es inversa.

*De ahí que se hable precisamente de **accesión inversa**: no es la construcción atraída por el terreno, sino que el terreno es accesorio de lo edificado"³.*

La utilidad práctica que se obtiene al determinar cuál es la parte principal y cuál es la accesorio consiste en la aplicación el principio de accesoriedad, en virtud del cual los efectos jurídicos originados en cualquier acto relativo al objeto principal se extienden también al objeto accesorio.

2. Modalidades.

Conforme lo dispone el artículo 2039, pueden ser parte privativa de la UF los distintos "... *pisos, departamentos, locales, u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino...*".

El edificio se divide en pisos, en los casos en que se destina una planta completa de la estructura para la parte privativa de cada UF, de modo que la cantidad de unidades coincide con la cantidad de pisos. Y se divide en departamentos, si en cada piso de la estructura se encuentra más de un sector privativo. Esta modalidad es la que se presenta con más frecuencia, pues en la mayor parte de los edificios suele haber cuatro o seis departamentos por planta.

También puede estar conformado por locales aptos para el ejercicio de actividad comercial, los cuales, igualmente, pueden ocupar todo el piso, o sólo una parte.

Y, va de suyo, que también pueden presentarse todas las combinaciones físicamente posibles, como edificios compuestos por locales comerciales en la planta baja; y en la parte superior algunos pisos exclusivos, y otros compuestos por varios departamentos; como así también departamentos que ocupen más de un piso.

La mención de los "espacios susceptibles de aprovechamiento" permite la afectación al régimen de propiedad horizontal de edificaciones destinadas a cochera, depósitos, talleres, guarderías

náuticas o cualquier otra utilidad.

La amplitud del vocablo "espacios" consagra la posibilidad de utilizar este derecho en las edificaciones de una sola planta, compuestas por una cantidad de apartamentos autónomos; como suele ocurrir con las casas de estilo antiguo edificadas sobre terrenos angostos y profundos, que se conforman con una galería extendida a lo largo de todo el predio, y al costado de ésta se ubican muchas dependencias (coloquialmente llamadas "casas chorizo"). También puede utilizarse en inmuebles con varias construcciones independientes, como pueden ser terrenos amplios con cabañas autónomas ubicadas en sectores físicamente delimitados.

3. Requisitos.

Los requisitos de independencia funcional y comunicación con la vía pública que deben cumplirse para cada unidad, han sido consagrados en el mismo artículo 2039, que dispone: *"El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común"*.

La independencia funcional debe ser analizada teniendo en miras el destino, pues implica que cada unidad funcional debe ser autosuficiente para cumplir con él.

Entonces, y en caso de que las unidades estén destinadas a vivienda, se requiere que cada una tenga baño exclusivo, cocina también exclusiva y la cantidad de dependencias necesarias para permitir la morada permanente.

En caso de ser destinadas a oficina o locales comerciales, basta con que cada una tenga acceso autónomo, y brinde seguridad y privacidad suficientes para permitir el ejercicio profesional o comercial, por lo que no se requiere que tengan sanitario ni cocina privados. Es por ello, que pueden afectarse a propiedad horizontal los edificios destinados a ejercicio profesional que comparten un baño entre las oficinas del mismo piso, o las galerías de locales comerciales que lo comparten entre los que se ubican en la misma planta.

Tratándose de edificios destinados a cocheras sólo se necesita que cada unidad funcional tenga libre los metros cuadrados que forman el espacio necesario para la guarda de un vehículo automotor bajo medidas seguras; sin que se requiera la existencia de sanitarios, cocinas, ni condiciones de habitabilidad. Aunque, va de suyo, nada obsta para que estas instalaciones sean colocadas a modo de servicio accesorio, o para su utilización por el personal dependiente.

El requisito de comunicación con la vía pública debe entenderse en el sentido que cada unidad estará integrada con un acceso que permita el ingreso sin atravesar otra unidad. Puede consistir en una puerta, un pasillo, un ascensor, una escalera, un palier, o la unión de algunos o

todos estos elementos; y puede ser exclusiva o común. En la generalidad de los casos, las unidades que tienen vía exclusiva son locales comerciales ubicados en planta baja, cuyo acceso se produce directamente desde la vereda pública.

Mientras que los departamentos ubicados en la parte elevada del edificio tienen acceso a través de un portón y hall de entrada comunes, seguidos de un entramado de pasillos, escaleras y ascensores con bifurcaciones que conducen a cada uno de ellos.

El acceso a cada unidad, sin que sea necesario atravesar o transitar por otra, se funda en razones de seguridad, privacidad y decoro; puesto que sería contrario a estos valores la irrupción en un departamento por quien habita en otro, cada vez que necesita entrar y salir.

4. Enumeración.

En el régimen legal se ha consagrado la enumeración de las partes propias y de las comunes. La lista no es concluyente, puesto que en cualquier inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal pueden faltar elementos contemplados, o encontrarse algunos que no lo han sido. Pero es de fundamental importancia, ya que la determinación de la naturaleza de un objeto o sector determina el sujeto facultado para servirse de él, indica el obligado a su conservación y mantenimiento, y también el civilmente responsable en caso de producirse un perjuicio con intervención de la cosa, entre otros efectos legales.

A. Partes privativas.

Las partes exclusivas, privativas o propias han sido enumeradas en el artículo 2043 que dispone:

"Cosas y partes propias. Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada".

a. El volumen.

Se indica, en primer lugar, a las *"cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias"*. Con ello se refiere al espacio físico que conforma el interior del departamento, oficina, local o cochera.

Para aclarar la interpretación que debe darse a esta parte privativa, la doctrina en forma casi unánime utiliza la expresión "cubo de aire", con la cual se alude de manera gráfica al espacio vacío (en el texto legal indicado como "volumen") que se encuentra en el interior de la estructura material que lo rodea. En otras palabras, se refiere al espacio físico intangible

delimitado por los elementos divisorios materiales, tales como paredes, puertas, pisos y cielorrasos. Es decir, consiste en el espacio vacío contenido por las estructuras materiales continentes. Es el habitáculo, o lugar delimitado cuyo destino es servir como habitación.

Incluso, se presentan casos en los que el volumen -o "cubo de aire"- no está delimitado por una construcción tangible, sino por un plano ficticio.

Ello ocurre en las cocheras, pues el volumen o cubo queda definido por elemento material en su parte inferior y superior, mas en los laterales queda separado del cubo lindero, por un plano imaginario.

b. Cosas y partes internas.

En la parte inicial de la norma se mencionan las "*cosas y partes*" que se hallan ubicadas dentro del "*volumen*", con lo cual se alude a los objetos materiales ubicados en el interior del "cubo de aire" o espacio intangible.

Con ello se confiere carácter propio a elementos tales como griferías, sanitario, luminarias, termotanques o calefactores; puesto que son objetos materiales integrados por adhesión a las paredes, pisos o techos divisorios,

y ubicados en el interior del espacio privativo.

c. Tabiques internos.

Los "*tabiques internos*" son paredes materiales, separativas de las distintas dependencias que conforman la parte privativa, tales como las que separan un dormitorio de otro, o un living de una cocina. Se utiliza el término "tabiques" para diferenciarlos de las paredes que separan unidades entre sí, o del exterior. No son elementos provisorios ni de escasa resistencia física, como puede inferirse del término si se lo interpreta desde una óptica fabril. Este elemento material puede ser modificado, alterado o retirado por el titular del derecho, de la misma manera que puede cambiar las luminarias o los sanitarios, pues sobre las partes privativas es posible ejercer facultades amplias.

Se aclara en la norma que el tabique no debe ser portante. Esto es, que no debe servir de soporte a la estructura del edificio. Son muros portantes de una edificación, los que cumplen función estructural, es decir, que sirven de soporte a otros elementos estructurales del edificio, tales como arcos, bóvedas o vigas. Entonces, el muro privativo resulta ser aquel que, además de separar dos ambientes de una misma unidad exclusiva, no cumple función estructural para el edificio.

d. Puertas y ventanas.

También se indican como partes privativas a las "*puertas y ventanas*", lo cual pone fin a una serie de disputas puesto que no había acuerdo sobre la naturaleza de estos elementos. Los distintos criterios surgidos del texto de la ley 13.512 fueron resumidos por Nelson Cossari con admirable claridad: "*Dentro de la enumeración de la norma se encuentran algunos objetos cuya*

naturaleza -común o propia- era discutida por la doctrina. Así las puertas, con referencia a las de acceso a cada unidad, para Racciatti y Borda eran exclusivas y para Palmiero comunes, mientras que para Highton era común con la salvedad del revestimiento interno que consideraba privativo de la unidad. Las ventanas, por su parte, eran consideradas comunes por Racciatti y

Palmiero por formar parte del muro exterior; y privativas -en cambio por

Borda. Por su parte, Highton otorgaba al propietario de la unidad el revestimiento interno y los vidrios, y consideraba común el resto".

Como se dijo, en el nuevo texto legal se las considera elementos propios, con lo cual no quedan dudas que los gastos de conservación deben ser solventados por el co-propietario de la UF que integran. Y que, en caso de producirse un perjuicio, por ejemplo, la lesión a un transeúnte producida por vidrios desprendidos de una ventana, la responsabilidad recaerá también sobre el titular, y no sobre el consorcio que no ostenta derecho alguno sobre el objeto. Lo dicho no implica que eventualmente deba descartarse la responsabilidad solidaria, y que el consorcio también responda; pero en tal hipótesis no lo hará como propietario del objeto, sino por algún otro factor de atribución, si se configurare.

e. Revestimientos.

Los revestimientos también pertenecen exclusivamente al copropietario.

Es decir, los elementos adheridos a las paredes, pisos y cielorrasos con fines higiénicos y estéticos.

Quedan comprendidos en esta categoría, y entre otros elementos, los revoques, pinturas, empapelados, cerámicos, y sus adherentes, que han sido adosados a las paredes. También las carpetas, alfombras, cerámicos, porcelanatos, o baldosas adheridas al piso. Y el revoque, yeso, guardas, molduras o pinturas integradas al cielorraso.

f. Cables internos.

También son propios los extremos de cables que ingresan al sector exclusivo, y los que se fijan a la pared -directamente o dentro de zócalos-, lo cual surge de la expresa supresión dispuesta en el inciso f, del artículo

2041 que enumera las partes comunes, y dispone: "*Son cosas y partes necesariamente comunes... f) ... los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional*".

De esta norma debe entenderse que el cableado de todo el edificio es común, pues refiere tanto a los conductores centrales como a las ramificaciones que conducen energía a una sola unidad. Cambia la naturaleza del extremo que se ubica adentro del volumen o cubo privativo, por lo que el cabo o segmento que sobresale de la caja embutida pertenece exclusivamente al co-propietario.

g. Cosas indicadas en el reglamento.

Por último, se hace mención a las cosas y partes susceptibles de derecho exclusivo, que hayan sido previstas como propias en el reglamento.

Se abre así la posibilidad que sectores como jardines o patios, que por razones estructurales son comunes en la mayoría de los edificios, integren el conjunto de cosas y partes propias por disposición reglamentaria. Generalmente se trata de jardines anexos a las unidades privativas de planta baja; o de patios anexos a las unidades del primer piso, cuyo suelo es la loza que forma el techo de los locales de planta baja.

En rigor de verdad, estos espacios exclusivos por disposición reglamentaria no son otra cosa que metros cúbicos que integran el volumen de la parte propia, solo que se encuentran descubiertos.

h. Balcones.

En el texto legal no se ha indicado con claridad cuál es la naturaleza de los balcones. Sí han sido aludidos, en dos oportunidades, pero en ambas de forma incidental y con referencia a otros elementos.

Una mención se encuentra en el inciso d), del artículo 2041, que indica las partes comunes; y la otra en el artículo 2043, que menciona las partes propias.

La primera de las normas dispone: *"Son cosas y partes necesariamente comunes: ... d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad..."*. Y la segunda dispone: *"Son necesariamente propias ... las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones."*

Como se advierte, en ambos textos se antepone a los balcones la expresión "incluso de", lo que denota que tanto la calidad de común otorgada por el artículo 2041, como la de propio otorgada por el 2043, no se refiere al balcón en sí, sino a los elementos indicados precedentemente.

Es decir, a los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras (en el caso de art 2041); y al volumen limitado, tabiques internos, puertas, ventanas, artefactos y revestimientos (en el caso del art 2043).

Ante la falta de mención directa, cabe considerar que el balcón es un espacio integrante de un departamento, como lo es cualquier otra dependencia, y como tal debe ser considerado exclusivo. En nada se modifica su naturaleza por el hecho de no estar cerrado por paredes en toda su altura -como un dormitorio- pues la principal parte privativa no es el material, sino el volumen o "cubo de aire" comprendido entre los elementos divisorios.

Entonces, debe seguirse el criterio que surge de todo el artículo, con lo cual se concluye que el

volumen del balcón es privativo, entendiéndose por tal al "cubo de aire", al habitáculo; esto es, el espacio del balcón en que se ubica una persona, una silla, o una maceta con flores. También serán privativos los revestimientos, como los cerámicos en el piso, o los listones de madera en el cielorraso del balcón (verbigracia, listones adheridos bajo la loza del balcón del departamento inmediato superior).

Correlativamente, debe ser tenido como elemento común el piso del balcón, pues consiste en una suerte de solapa que continúa -y forma parte de la loza del departamento. Igual naturaleza debe darse a la baranda, ornamento o muro, que por normas internacionales de construcción no debe ser menor a 42 pulgadas (106 cm), pues éste es el elemento físico que delimita el edificio; y separa el volumen privativo de la UF, del espacio exterior.

B. Partes comunes.

Todas las cosas y partes dispuestas para uso común, o necesarias para mantener la seguridad del edificio pertenecen a la totalidad de los copropietarios, según los porcentajes ideales asignados a cada uno de ellos por el reglamento.

Si se considera el supuesto que la parte privativa está conformada por el volumen que se encuentra entre los elementos divisorios, también llamado "cubo de aire" -y aquí designado habitáculo-; junto con los objetos materiales que se encuentran emplazados en dicho volumen, tales como sanitarios, luminarias, y revestimientos, se debe concluir que la abrumadora mayoría de los elementos materiales, partes y sectores que conforman un edificio son comunes.

Es por ello que la enumeración resulta extensa, pues todo lo que no sea exclusivo debe, necesariamente, pertenecer a la totalidad de los copropietarios.

La indicación de las pautas que deben considerarse para establecer las cosas y partes que integran esta naturaleza ha sido plasmada en el artículo 2040, cuya parte pertinente dispone: *"Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal"*.

De la norma surge que la utilización y la utilidad son los extremos que determinan la naturaleza. De modo tal que todo sector susceptible de ser usado por los poseedores de todas o algunas unidades, tales como el hall de entrada, los ascensores y la terraza; como así también las cosas dispuestas para brindar protección, tales como los muros estructurales, los sistemas para defensa y las vías de evacuación alternativas, resultan comunes.

Además, en el reglamento se puede indicar de manera específica, cuáles son los elementos que integran esta categoría. Ello resulta ventajoso, pues en la ley sólo es posible fijar las pautas y enumerar las partes y sectores comunes que se encuentran en todos -o casi todos- los

edificios, de acuerdo a normas de construcción y estilos que se presentan con habitualidad; pero la indicación específica y precisa sólo puede hacerse teniendo en consideración la estructura y las características propias de cada inmueble, y por ello el único instrumento adecuado es el reglamento.

Entonces, en edificios cuya estructura presenta características poco frecuentes, o que por su ubicación ha sido dotado con instalaciones o servicios que salen de lo habitual, debe indicarse en el reglamento la naturaleza de ellas. De ahí que, por ejemplo, en edificios ubicados en zona costera o con vías a cursos navegables, puede indicarse que son comunes los accesos a sectores de playas, o las salidas a ríos, canales o lagos aptos para navegación. O en edificios con instalaciones destinadas al cuidado y protección del ambiente, puede indicarse en el reglamento el carácter de las estructuras para la producción de energía o para reciclar desechos.

Además de las pautas fijadas, en la última frase se consagra la presunción de comunidad para las cosas y partes que no hayan sido expresamente mencionados en el texto legal, o reglamentario. Esta norma dispone: *"Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes"*. Con ello se integra a esta categoría a las cosas y sectores cuya determinación puede presentar dificultades, tales como los patios interiores cuya ubicación permite el uso por una sola unidad, pero no integran el volumen interior de ella.

La enumeración de las cosas y partes comunes ha sido consagrada en los artículos 2041 y 2042 de forma precisa y meticulosa. En ellos se indican la siguientes.

a. El terreno.

La mención del terreno no debe ser entendida solamente como el suelo sobre el que se asienta la edificación, pues también quedan comprendidos el subsuelo y el espacio aéreo que se ubica debajo y encima de la parte edificada, respectivamente.

Es que debe tenerse siempre en cuenta la extensión al objeto inmueble que atribuye el artículo 1945, que si bien está previsto para el dominio resulta también aplicable a la propiedad horizontal por tener identidad de objeto. Allí se dispone que el dominio que recae sobre un inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo en la medida que su aprovechamiento sea posible. Entonces, referido a la propiedad horizontal, cabe entender que la imaginaria continuación del edificio que se extiende hacia abajo (subsuelo) y hacia arriba (espacio aéreo) es parte del inmueble común. Es por ello que con el acuerdo de la totalidad de los copropietarios puede hacerse excavaciones para uso común, como lavaderos y depósitos; o sobre-elevaciones como un salón de reuniones o playroom.

b. Espacios transitables.

Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior.

La mención de estos elementos alude a todos los espacios aptos para el tránsito por los

poseedores de las unidades, y que permiten a estos ingresar y salir de la propia para dirigirse a otras unidades o al exterior del edificio. Se comprenden aquí al hall de entrada, a las escaleras que desde allí permiten el ascenso o descenso, a los palieres y descansos, a la rampa de acceso y salida de las cocheras, a los jardines o parques aptos para tránsito.

c. Espacios útiles.

Los techos, azoteas, terrazas y patios solares.

Por techo debe entenderse a la cubierta más elevada del edificio.

Forma parte de la estructura por lo cual es necesariamente común, pues la función de barrera física impermeable, y apta para aislar el edificio de la intemperie no es de útil solamente para la unidad del piso superior, sino para todas por igual. De ahí que los gastos de mantenimiento y conservación deban ser soportados por el consorcio. Las terrazas son similares en cuanto a las propiedades aislantes, pero además de cubrir el edificio permiten el tránsito sobre ella.

Algo más complejo es el caso de los patios solares, que consisten en sectores internos accesibles sólo desde un departamento ubicado en planta baja; y no obstante, son casi siempre consagrados como espacios comunes para uso exclusivo. El motivo de considerarlos comunes -pese a que el acceso es reservado a uno solo- radica en que la utilidad principal no está en el uso de la base del patio, sino en servir de espacio libre que permita el ingreso de aire y luminosidad a los departamentos con ventanas sobre las paredes que lo rodean. Significa esto que no solamente el patio es de utilidad para el departamento de planta baja (que tiene acceso), sino que todo el espacio aéreo ubicado encima del patio es de utilidad para la totalidad de los departamentos que se encuentran en los pisos superiores, puesto que de otro modo no podrían tener instalada la abertura que permite la vista, el ingreso de aire, y la luminosidad. El hecho de permitir el acceso al poseedor de la unidad de planta baja no es más que una consecuencia secundaria, que no justifica modificar la naturaleza de un sector que es de utilidad común.

d. Elementos estructurales.

Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad.

Son los sectores materiales que conforman la estructura del edificio, indispensables para sostenerlo en condiciones seguras de habitabilidad. Los cimientos son las partes del edificio que están debajo de la tierra, y cumplen la función de transmitir al suelo el peso de la edificación. Las columnas, vigas portantes y muros maestros son las que cumplen la función de sostén del edificio, y soportan otros elementos estructurales, como arcos, bóvedas, vigas o viguetas. Todos estos elementos pueden ser externos o internos, y cumplir, además de la función de sostén, la de dividir sectores propios de sectores comunes, o sectores propios entre sí.

e. Instalaciones de servicios.

Los locales e instalaciones de los servicios centrales. Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas. Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Se incluyen aquí las salas de máquinas para ascensores, cisterna, sótano, bomba de agua, o caldera para calefacción central. Son considerados sectores comunes, independientemente del acceso que puedan tener todos o algunos co-propietarios a tales instalaciones, pues que cumplen la función de proveer de un servicio al alcance de todos los ellos.

f. Cañerías y cableados.

Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional.

Con buen tino se contemplaron estos elementos, puesto que tradicionalmente han sido generadores de una gran cantidad de discrepancias y conflictos que dieron origen a un conjunto de teorías y fórmulas que atentaron contra la seguridad jurídica.

Así, se ha considerado que estos elementos son comunes si consisten en columnas de distribución o cables centrales, y privativos si son bifurcaciones hacia las partes exclusivas; comunes hasta la llave de paso de agua o gas, o térmica de electricidad, y privativos a partir de ellas; comunes mientras estén embutidos en paredes del conjunto, y privados si lo están en muros exclusivos; comunes hasta el ingreso a la unidad funcional y privados los segmentos excedentes; y también se los ha considerado comunes en la totalidad de su extensión.

Es evidente que con tantas fórmulas, todo el que se hallaba en un conflicto podía encontrar una solución a su favor de su pretensión, mientras que la otra parte también podía encontrar una a favor de la suya. Y la única forma de ponerle fin era mediante la judicialización, lo que alcanza para afirmar que la ley había fracasado, al menos en su función preventiva. En otras palabras, la falta de precisión legal, y la exacerbada cantidad de soluciones eran factores que contribuían a incrementar el índice de litigiosidad.

De ahí que se considera plausible el hecho de haberse adoptado un criterio y consagrado con una fórmula precisa, puesto que ahora resulta simple establecer extrajudicialmente extremos tales como el sujeto obligado a su conservación, el responsable en caso de perjuicio, y –en definitiva- el sujeto titular de todos los derechos y obligaciones que derivan de una relación de propiedad.

La condición de común se atribuye a las cañerías en toda su extensión, es decir hasta la unión con el artefacto que se nutre del líquido o gaseoso que la misma conduce, sin dependencia si se halla embutida en el muro, o adherida sobre su exterior. Los cables, por su parte, son también considerados comunes hasta su ingreso a la parte privativa, o sea que resulta común en toda su extensión, salvo el extremo o cabo visible desde el interior del departamento u oficina.

g. Servicios al personal.

La vivienda para alojamiento del encargado, y los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja en el consorcio.

Se considera igualmente atinada la expresa mención de estos sectores, puesto que los copropietarios no tienen acceso a ellos, lo que puede conducir a la conclusión que son privativos. Pero esto no es así. El impedimento de ingresar a la vivienda en la que se aloja el encargado, o a las instalaciones para ser utilizadas por el personal dependiente, obedece al respeto a la privacidad que toda persona merece. Mas no debe pasarse por alto que estas personas están afectadas a servir al consorcio, razón por la cual la utilidad de la instalación redundará en beneficio de éste de manera mediata. Es el consorcio quien se beneficia con la presencia del encargado y con la actividad de los demás dependientes, y está obligado a proveer a sus necesidades, mas ello no afecta a la naturaleza de los sectores proveídos.

h. Muros divisorios.

Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes.

Integran esta categoría todas las paredes que sirven de separación entre dos partes privativas, sean verticales u horizontales, como los muros divisorios de dos departamentos, o las losas separativas de dos pisos.

Quedan exceptuados los tabiques internos, que son los elementos divisorios de dos ambientes de un mismo departamento, en tanto no sean muros maestros o vigas portantes.

También los muros exteriores, que son todos los que forman el contorno del edificio, sea que la cara exterior enfrente a la vía pública o a espacios comunes, como jardines o espacios guardacoches; y los que separan partes privativas de espacios comunes, como las paredes que delimitan departamentos de pasillos, ascensores, escaleras o patios solares.

La naturaleza común de estos elementos obedece a la utilidad que prestan para la seguridad del edificio, y al hecho que nunca prestan servicio a un solo copropietario, pues al ser elementos divisorios forman parte, como mínimo, de dos unidades funcionales.

i. Accesos especiales.

Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Se incorporan a esta categoría las vías de acceso, circulación, y salida para personas con discapacidad, siempre que estén ubicadas afuera de la parte privativa. Ello responde al principio general, en virtud del cual son cosas comunes las aptas para el uso de todos copropietarios, y este tipo de instalaciones están disponibles para todos los que poseen unidades, como así también para las visitas que reciben. En nada afecta que en un tiempo determinado algunos de los habitantes del edificio hagan uso de esas instalaciones y otros no, pues el solo

hecho de tenerlas disponibles es suficiente para considerarlas partes comunes, además de estar emplazadas en sectores que también son comunes, como una rampa de acceso que conduce al hall de entrada ubicada de forma paralela a la escalera que conduce al mismo lugar. La disposición es concordante con el artículo

2049, que impide liberarse del pago de las contribuciones mediante la renuncia al uso de los bienes y servicios comunes, puesto que el sistema colapsaría si cada uno de los co-propietarios pudiera optar por usar y pagar algunos servicios, y no hacerlo con los otros.

Como consecuencia de su naturaleza, los gastos de construcción y mantenimiento recaen sobre el consorcio.

Los medios de evacuación alternativos también han sido incorporados como aplicación del principio general, pues consisten en elementos necesarios para la seguridad de los habitantes. Tampoco aquí tiene relevancia si la vía está disponible para todos o algunos copropietarios, pues razones estructurales pueden hacer necesarias la habilitación de salidas para determinados pisos o unidades solamente. Ello obedece a la necesidad de contar en todo momento con una salida desde cualquier punto del edificio, puesto que en caso de emergencia es imposible saber en qué lugar se encontrará cada uno de los co-propietarios, visitantes, o dependientes que necesiten salir o ser evacuados.

j. Cosas dispensables.

La piscina, el solárium, el gimnasio, el lavadero y el salón de usos múltiples, son sectores con los que no todos los edificios cuentan. De ahí que en el artículo 2042 han sido referidos como partes comunes "no indispensables".

Pero en caso de que estos sectores existen han sido considerados como elementos comunes, pues la utilidad que brindan puede ser obtenida por quien resulte ser poseedor de cualquier unidad funcional.

En rigor de verdad la norma consagra una presunción, puesto que al no ser indispensables para la estructura o seguridad del edificio pueden también resultar partes de un sector privado; por ejemplo, la pileta o el gimnasio que se encuentra en el interior exclusivo de una unidad funcional.

Por otra parte, no debe perderse de vista que en el reglamento de propiedad horizontal se debe determinar cuáles son los bienes propios y cuáles las cosas y partes comunes, tal como imponen los incisos c) y d), del artículo

2056, lo que ratifica que su naturaleza puede variar.

Vale decir que existe una relación directa entre necesidad y naturaleza, puesto que estos elementos pueden o no, formar partes de un edificio. Y justamente por ello es que, en caso de existir, pueden ser comunes o privativos.

k. Cosas comunes por reglamento.

Tanto el artículo 2041, que enumera las cosas y partes necesariamente comunes; como el artículo 2042, que enumera las cosas y partes comunes no indispensables; cierran sendos listados con la frase

"Esta enumeración tiene carácter enunciativo".

Significa ello que los sectores indicados en ambas normas configuran ejemplos, y brindan las pautas, para determinar la naturaleza de las cosas y partes de un edificio; pero de ningún modo debe entenderse que agotan la cantidad de elementos posibles.

Es que no hay manera de elaborar una lista que contemple a la totalidad de elementos existentes en todos los edificios, pues algunos presentan las más diversas instalaciones, tales como, cancha de tenis,

microcine, jacuzzi, playroom, spa, sauna, vestuarios, fitness center, sky park, puerto, helipuerto, meditation room, pet friendly zone, entre otras.

De ahí que el reglamento cumple, entre otras, función supletoria de la enumeración legal; y en consecuencia puede y debe establecer la naturaleza de los sectores de cada edificio. En aquellos casos no previstos legalmente, y omitidos por quien haya escrito el reglamento, corresponde a los propietarios fijar la naturaleza por unanimidad, y de no haber acuerdo el conflicto deberá judicializarse.

Naturaleza jurídica. Por Daiana Siciliano.

Fue muy discutida la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal a partir de la sanción de la ley 13.512, lo que generó la elaboración de distintas teorías.

1. Distintas teorías

Una primera tesis considera que la ley 13.512 no crea un nuevo derecho real, sino que se trata de un derecho real de dominio sobre la parte privativa, integrado con un condominio de indivisión forzosa sobre las partes comunes, que tendría el carácter de accesorio en relación con el dominio (principal). Entienden quienes adhieren a esta tesis que la propiedad horizontal tiene, en relación con las partes privativas, los caracteres esenciales del dominio. Asimismo, algunos autores consideran que de la terminología utilizada por la ley surge que dicha fue la postura de la norma al mencionar “propietario”, “copropietario” y “condóminos”¹. Para otros, debe considerarse que la ley 13.512 crea un derecho real autónomo, una figura sui géneris, que surge de la conjunción entre dos derechos reales, resultando uno diferente, cuya complejidad y características propias –tales como la voluntad que surge de la asamblea, el administrador en carácter de representante del Consorcio de Propietarios, etc.– nos lleva a considerarlo una figura autónoma. Clerc ha sostenido esta postura considerando que es la tesis más apropiada, máxime si tenemos en cuenta que el objeto de la propiedad horizontal no es el mismo que sobre el cual recae el derecho real de dominio, pues aquel requiere una serie de requisitos previos, como por ejemplo tratarse de una unidad parte de un objeto físico con un espacio común, que forma un todo en su conjunto y con relación a la cual las facultades son más restrictivas que en el dominio, fundamentalmente en el jus abutendi. Asimismo, manifiesta que si fuera la naturaleza jurídica un dominio integrado con un condominio, no hubiera sido necesaria la sanción de una nueva norma, como la ley 13.512, dado que estaban aquellos en la redacción del Código Civil². También se han elaborado otras teorías, tales como la de la sociedad, influida por el derecho inglés y norteamericano, que pretende definir la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal dentro del derecho obligacional y no en el marco de los derechos reales. Esta tesis no tiene posibilidades de ser aplicada en nuestro derecho. La teoría de la servidumbre tampoco ha sido receptada, ni corresponde a la propiedad horizontal, puesto que se requieren dos fundos, el dominante y el sirviente, lo que no ocurre en el instituto en análisis. La tesis de la superficie, utilizada en el derecho alemán, tampoco armoniza con nuestra normativa, dado que no existe en la propiedad horizontal desmembración del derecho de propiedad, sino una conjunción de la propiedad con la copropiedad generando un derecho real autónomo con características propias.

2. La jurisprudencia nacional

La jurisprudencia nacional ha adoptado posiciones divergentes que han tendido a considerar el derecho de propiedad horizontal como un derecho real autónomo, posición que ha sido receptada por el Código Civil y Comercial de la Nación como veremos seguidamente.

3. La actual normativa De la actual normativa se infiere que la propiedad horizontal es un derecho real autónomo. Surge del artículo 2037 del CCCN que, como se ha visto ut supra, conceptualiza el derecho real de propiedad horizontal, y del artículo 1887 del citado cuerpo legal, que lo incluye en la enumeración de los derechos reales en el inciso c). Para interpretar la virtualidad y alcance de la incorporación de la propiedad horizontal en la enumeración, es preciso recordar el principio de numerus clausus, por el que los derechos reales solo pueden ser creados por la ley, la que regula su contenido, no pudiendo las partes modificarlos, ni crear nuevos derechos reales bajo pena de nulidad. El artículo 1884 del CCCN recepta este principio al expresar: “La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida solo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto por la ley, o la modificación de su estructura”. El citado cuerpo legal mantiene la teoría clásica, que diferencia los derechos reales y los derechos personales. Estos últimos son derechos relativos en los que el sujeto pasivo del derecho es una persona y existe un interesado en reclamarle el cumplimiento del derecho (sujeto activo). Impera la autonomía de la voluntad en la creación y regulación de los derechos personales, siendo en general la ley supletoria de la voluntad de las partes. En el derecho real, en cambio, la mirada de la ley está puesta en el efecto que el vínculo entre el hombre y la cosa genera en la sociedad, siendo el sujeto pasivo la comunidad toda. Esta distinción impacta en la oponibilidad del derecho. En el derecho personal, el sujeto activo tiene la facultad de obligar al sujeto pasivo a una acción y omisión debida. En el derecho real, existe una relación directa e inmediata entre el titular del derecho y la cosa, un poder jurídico que es ejercido directamente sobre su objeto. La sociedad tiene la obligación de respetar dicho vínculo. Por ello, el orden público impera en el sistema de propiedad horizontal, como en los restantes derechos reales.

El CCCN le dedica el Título V, del Libro Cuarto que corresponde a los derechos reales, regula el contenido del instituto y establece las normas propias que son aplicables. El Título V está integrado por diez capítulos, el primero de ellos abarca la regulación de las disposiciones generales aplicables al instituto y que son comunes a todos los derechos reales. La terminología del CCCN es armónica con la naturaleza jurídica del derecho real autónomo, tal como surge del artículo 2038, al denominar “reglamento de propiedad horizontal” al anteriormente llamado por la ley 13.512 “reglamento de copropiedad y administración”.

Constitución del sistema de propiedad horizontal. Por Daiana Siciliano.

A los efectos de la constitución del sistema de propiedad horizontal, un inmueble necesariamente, en el marco de la normativa de orden público que rige la materia, debe ser sometido al llamado “estado de propiedad horizontal”. Es cuestión imprescindible para que, con posterioridad, existan derechos reales de propiedad horizontal sobre cada una de las unidades funcionales que, como veremos, conforman el objeto del derecho. Existen requisitos administrativos y jurídicos para alcanzar el estado de propiedad horizontal.

1. Requisitos administrativos

Los requisitos administrativos consisten en la elaboración de dos planos que deben ser aprobados por los organismos locales competentes según la ubicación geográfica del inmueble, estos son el plano de construcción y el plano de mensura. El plano de construcción debe efectuarse acorde con la normativa nacional, provincial y municipal de zonificación en materia de construcciones del lugar donde se encuentre el inmueble. Además, se requiere el plano de mensura y subdivisión, que identifica las partes propias, las comunes y realiza la división del inmueble en las distintas unidades funcionales. Puede ser confeccionado una vez construido el inmueble o estando este en construcción. Dicho plano es de fundamental importancia para determinar la medida, ubicación y denominación de los sectores privativos, debiendo surgir la superficie de cada parte privativa, así como su porcentual. En relación con las partes comunes, también debe designarlas, indicar su superficie y ubicación. Estas designaciones resultan imprescindibles para determinar el objeto sobre el cual recaerá el derecho real de propiedad horizontal de cada unidad funcional. La aprobación del plano resulta previa al otorgamiento del reglamento de propiedad.

2. Requisitos jurídicos

También es necesario contar con los requisitos jurídicos. El inmueble con relación al cual se pretende alcanzar el estado de propiedad horizontal necesariamente es objeto del derecho de dominio o condominio de alguna o algunas personas. Es decir, está titularizado en cabeza de una o más personas. A los fines de la división jurídica del edificio, dicho titular de dominio del inmueble o los condóminos deben redactar el reglamento de propiedad horizontal. Dicho instrumento debe ser formalizado en escritura pública e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, junto con los planos de construcción y de mensura. Ello conforme al artículo 2038 del CCCN que dice: “Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional”. Como expresa el artículo, el reglamento de propiedad horizontal forma parte del título suficiente del derecho real de propiedad horizontal de cada unidad funcional. Es decir, que aunque materialmente son dos instrumentos públicos diferentes, jurídicamente ambos conforman el título suficiente de cada unidad. La

redacción del artículo es preferible a la redacción del artículo 9 de la ley 13.512, que presupone que existen al momento de redactar el reglamento de propiedad diferentes titulares de condominio del inmueble y que luego serían titulares del derecho de propiedad horizontal sobre los distintos sectores privativos. Pero muchas veces un solo titular de dominio construye el edificio, redacta el reglamento y luego afecta el inmueble al estado de propiedad horizontal, con el objeto de enajenar luego cada unidad funcional. El artículo 2038 contempla los diferentes supuestos, tanto el caso de un único titular dominial, como el caso de los condóminos que deciden someter el inmueble a la propiedad horizontal. Cumplimentados estos requisitos administrativos y jurídicos, se accede al estado de propiedad horizontal. La inscripción del reglamento en sí no varía la titularidad sobre el dominio en el caso de que lo redacte e inscriba un solo titular dominial, si bien genera el nacimiento del estado de propiedad horizontal si se encuentran también cumplimentados los requisitos administrativos. Pero puede ocurrir que se inscriban simultáneamente el reglamento de propiedad y la escritura de adquisición o adjudicación de los distintos sectores privativos.

FLORENCIA OJEDA

Facultades materiales y jurídicas de los propietarios. Régimen de obligaciones, prohibiciones e infracciones

Por Daiana Siciliano.

Las facultades y obligaciones de los propietarios se encuentran reguladas en el Capítulo II del Título V del Código Civil y Comercial de la Nación, siempre dentro del Libro Cuarto correspondiente a derechos reales.

1. Facultades materiales y jurídicas de los propietarios

Sistematizaremos las facultades materiales y jurídicas, que varían con relación a las partes propias y a las comunes.

1.1. Respecto de las partes propias

En lo atinente a las partes privativas (piso, departamento, cochera, local, etc.), el titular del derecho real de propiedad horizontal tiene las siguientes facultades materiales: a) El derecho de usar es la facultad de servirse, en este caso, de las partes privativas conforme a su destino y demás normas que establece el reglamento de propiedad. b) El derecho de gozar, por el que tiene la facultad de percibir los frutos. c) El derecho de disposición material es una facultad limitada, ya que el titular no puede afectar la seguridad del edificio, ni puede variar el aspecto externo de su unidad, por lo que se encuentra habilitado a realizar divisiones en los ambientes internos, derribar paredes que no constituyan muros maestros ni afecten el sostén del edificio, modificar los pisos, la pintura interna, los revestimientos interiores, etcétera. Las facultades jurídicas comprenden todos los actos jurídicos de los que es susceptible una cosa, tales como disponer de esta en forma onerosa, gratuita, por actos entre vivos o de última voluntad, constituir sobre ella derechos reales, así como hacer de la cosa objeto de derechos personales. El artículo 2045 del CCCN establece las facultades jurídicas: "Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de estas". Dentro de las facultades jurídicas, tal como se mencionara, el titular tiene la facultad de administración en ejercicio de la cual puede realizar diversos contratos, tales como locación y comodato. A su vez, en el marco de las facultades de disposición, enajenar la unidad funcional, vender, donar, así como constituir derechos reales de uso, disfrute y garantía. En el caso del derecho real de hipoteca, la garantía comprende la unidad funcional y la parte proporcional del terreno, ya que de producirse la ejecución forzada, queda involucrada la parte proporcional de las cosas comunes. Al disponer de la unidad funcional se encuentran comprendidas las unidades complementarias, en el caso de que las hubiera, y el derecho sobre las cosas o partes comunes, que son interdependientes, tal como surge del artículo 2037, formando un todo inescindible.

1.2. Respecto de las cosas y partes comunes

Dentro de las facultades materiales, existe un amplio derecho de uso y goce de todas las cosas comunes, respetando el destino asignado en el

reglamento a cada una de ellas y las demás disposiciones legales y reglamentarias. Dentro de las facultades jurídicas, debemos tener presente que la disposición de las cosas y partes comunes es inseparable del dominio, uso y goce de las partes privativas. Es decir, no puede el titular enajenar el derecho sobre las partes comunes separadamente del derecho sobre las partes privativas, atento a estar inescindiblemente unidos. Así como tampoco es factible jurídicamente que el derecho a usar y gozar de las partes comunes fuera objeto de una locación, comodato o cualquier derecho personal o real, en forma independiente de las partes privativas. Por ejemplo, no podría un propietario alquilar la pileta de natación común del edificio a un tercero sin locar la unidad funcional. Ahora bien, si realiza un contrato de locación de la unidad funcional, el locatario tendría derecho a utilizar la pileta de natación conforme su destino y las normas emanadas de los reglamentos de propiedad e interno, si existiere.

2. Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones del propietario se encuentran normadas por el artículo 2046, según el cual: “El propietario está obligado a: a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay; b) conservar en buen estado su unidad funcional; c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa; d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay; e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación; f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional”. En el inciso a), el artículo comienza enunciando que las enumeradas no son todas las obligaciones de carácter personal a las que los propietarios estarán obligados, al adquirir una unidad funcional. Es decir, al adquirir el derecho real de propiedad horizontal los propietarios se obligan a cumplir con determinadas obligaciones, que emanan del artículo en análisis, pero también de otras normas legales, del reglamento de propiedad, al que adhieren formando parte del título suficiente, y del reglamento interno si lo hubiera. El reglamento interno es facultativo, por lo que puede existir o no. Consiste en un cuerpo normativo de naturaleza contractual de cumplimiento obligatorio, tal como expresa el artículo, que no lo define, pero es receptado por el Código atento a su frecuente utilización. La obligación de conservación de la unidad funcional entendemos que puede ser exigible en la medida en que su incumplimiento genere un daño a las demás unidades funcionales o bien a las partes comunes del inmueble. Nos ocuparemos de la obligación del pago de expensas comunes en el punto VIII, por lo que nos remitimos a lo allí expuesto, no sin dejar constancia de la fundamental importancia del cumplimiento de dicha obligación para la subsistencia del sistema de propiedad horizontal. El Código no exige el fondo de reserva, el cual en general, si bien su existencia y destino suelen surgir del reglamento de propiedad y administración, consiste en un activo de propiedad del consorcio con el objeto de afrontar gastos extraordinarios e imprevisibles que pudieren presentarse. Ahora bien, en caso de que el consorcio disponga

la existencia del mismo, constituye una obligación para los propietarios. La obligación de permitir el acceso a la unidad funcional a los efectos de reparar cosas y partes comunes y a los fines de verificar el funcionamiento de cosas riesgosas, así como la realización de los trabajos de su instalación, está destinada a que el administrador y las personas encargadas de realizar los trabajos puedan ingresar a la unidad funcional y efectuar las reparaciones necesarias, dado que impedir dichos arreglos o inspecciones puede generar daños a otros propietarios. El inciso f) impone a los propietarios la obligación de notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial, en respuesta a las reglamentaciones locales que han impuesto al administrador llevar un libro con los datos actualizados de los propietarios, a fin de efectuar las notificaciones de convocatorias a asambleas e intimaciones que fueran pertinentes.

3. Prohibiciones

El artículo 2047 del CCCN establece, realizando una enumeración enunciativa, las prohibiciones para los propietarios y ocupantes de las unidades funcionales al decir que “Está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal; b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia; c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble; d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales”. El artículo 2056 del citado cuerpo legal establece que el reglamento de propiedad y administración debe contener el destino de las unidades funcionales, que puede consistir en vivienda, oficinas, garaje, locales. Es frecuente que las unidades funcionales de los primeros pisos de algunos edificios puedan estar destinadas a vivienda o bien a oficinas o consultorio médico, etcétera, a elección de sus titulares. También puede designar el reglamento un destino específico, no optativo. Pero, en cualquier caso, debe respetarse el fin determinado por dicho instrumento, prohibiendo la norma destinar las unidades a un fin distinto al previsto. Asimismo, el artículo prohíbe efectuar “usos contrarios a la moral”, así como perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la “normal tolerancia”. Estas expresiones dependerán de la apreciación judicial en caso de judicializarse el conflicto. Sin embargo, la doctrina ha elaborado nociones para tener en cuenta, en relación con los ruidos molestos, el humo, los malos olores y diversas cuestiones que surgen de la vida consorcial. Respecto de la prohibición de realizar actividades que comprometan la seguridad del inmueble, así como el depósito de cosas peligrosas o perjudiciales, tales como residuos tóxicos, nos acercamos a un criterio de objetividad que, no obstante, puede estar sujeto a diversas interpretaciones. El reglamento de propiedad horizontal y, sobre todo, el reglamento interno brindan pautas para reglar la vida consorcial y establecen normas que facilitan el buen funcionamiento del sistema.

4. Infracciones

El artículo 2069 del CCCN establece el régimen de infracciones. Dispone que “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y

sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones". Los legitimados activos, es decir, quienes están habilitados a accionar, son cualquiera de los propietarios y el consorcio. El objeto de la acción difiere si el legitimado pasivo, es decir, contra quien se ejerce la misma, es un propietario u ocupante. En ambos casos, la pretensión puede consistir en hacer cesar la infracción, pero en el caso del ocupante no propietario, de ocurrir reiteraciones podría fundar un desalojo, a criterio del juez. Al decir la norma "ocupante no propietario" se refiere a quien no ocupa en ejercicio de un derecho real. No parecería procedente que se equiparara el ocupante no propietario a un usufructuario o habitador, quienes no podrían ser desalojados con fundamento en las infracciones, pero sí ser pasibles de otras sanciones. La acción tramitará por la vía procesal más breve de cada ordenamiento local.

5. Las expensas comunes.

5.1. Obligación de pago

Los gastos de conservación y reparación de cada unidad funcional deben ser afrontados por cada uno de los propietarios, tal como establece el primer párrafo del artículo 2048 al disponer: "Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional". Además, como hemos analizado, el artículo 2046, inciso b), impone a los consorcistas la obligación de mantenerla en buen estado. A su vez, el artículo 2046, inciso c), dispone como obligación de los propietarios el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa. En concordancia, el artículo 2048 amplía la regulación de estas erogaciones que posibilitan el funcionamiento del sistema de propiedad horizontal al establecer que cada propietario: "Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea". Las expensas comunes son las erogaciones que deben abonar los propietarios de las unidades funcionales en proporción a su parte indivisa, a fin de solventar los gastos de funcionamiento, conservación, reparación, mejoras del edificio. Son extremadamente necesarias para la subsistencia del sistema de propiedad horizontal. Mariani de Vidal ha expresado que "...las expensas son la savia que nutre el consorcio y permite su subsistencia y desenvolvimiento".¹² El artículo 2056, inciso, g) dispone que el reglamento de propiedad debe establecer la proporción de cada unidad funcional en el

pago de las expensas comunes. Tal como expresa el artículo, pueden ser ordinarias o extraordinarias.

5.2. Expensas ordinarias y extraordinarias

Las expensas comunes ordinarias son aquellas que tienen por objeto la conservación del inmueble edificado. Por lo que, como se deduce del artículo, no requieren aprobación previa por parte de la asamblea, sino que son liquidadas por el administrador. Comprenden los gastos generados por los servicios comunes, tales como ascensores, portero eléctrico, caldera, energía para iluminación de partes comunes, alimentación de servicios de dicha naturaleza (por ejemplo, gas para la caldera), honorarios del administrador, remuneración del encargado, el pago de las primas de los seguros [Areán (2005: 606)]. El Código precisa que forman parte de los gastos que deben ser solventados a través de la recaudación de las expensas ordinarias, los que demanden las estructuras o elementos requeridos para el acceso o circulación de personas con discapacidad, y para las medidas de evacuación en caso de siniestros. En el artículo 2067, inciso g), con buen criterio, se obliga al administrador al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria, por lo que forman parte de los gastos que deben afrontarse mediante las expensas ordinarias, el pago del seguro de vida del encargado y otros dependientes, así como el seguro correspondiente a la Aseguradora de Riesgos del Trabajo. Siguiendo este orden de ideas, debemos incluir el seguro integral de consorcios, que comprende incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, tal como surge del inciso h) del artículo 2067. Las expensas extraordinarias, en cambio, deben ser decididas por la asamblea de propietarios, por tratarse de gastos que no forman parte del desenvolvimiento cotidiano del consorcio.

5.3. Obligados al pago

De los artículos 2049 y 2059 del CCCN surge con claridad que los obligados al pago son los propietarios y los poseedores por cualquier título, conforme analizaremos seguidamente. Los enajenantes no se liberan de las deudas devengadas durante su titularidad, por las que responderán con todo su patrimonio. Los propietarios están obligados al pago de aquellas expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, además de las que se vayan devengando con el transcurso del tiempo que dure su titularidad. Tal como dispone el artículo 2049 del citado cuerpo legal: “Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente”. El artículo establece que no pueden liberarse de dicha obligación en la extensión expuesta, comprensiva de las expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, por abandono de la unidad funcional, ni por renuncia al uso de los bienes o servicios comunes, ni por enajenación de la unidad funcional forzosa o voluntaria. La norma

claramente dispone que el enajenante de una unidad funcional continúa adeudando las expensas devengadas mientras duró su titularidad y también las correspondientes al período anterior a su adquisición. Se ha profundizado la doctrina del fallo plenario de la Cámara Nacional Civil “Servicios Eficientes SA c/Yabra, Roberto”, por la que el adquirente en subasta de la unidad funcional está obligado a abonar las expensas atrasadas. Dicha solución fue adoptada incluso en sede comercial y el texto del artículo que analizamos recoge este criterio estableciendo que el adquirente tiene la obligación de pagar las expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, por el título que fuere. Lo que puede ocurrir y que admite el artículo si lo prevé el reglamento, es que con justificación fundada en la funcionalidad se exima del pago de las expensas a los propietarios de algunas unidades funcionales por no tener acceso a determinadas cosas o bienes comunes, como por ejemplo el caso de una torre que no tenga acceso a la pileta de otro cuerpo del complejo. Es el supuesto previsto por la última parte del artículo 2049 del CCCN al establecer que “El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones”. Pero no debemos confundir dicho supuesto con la imposibilidad que tienen los propietarios de rehusar el pago de expensas fundándose en diversas causas, como por ejemplo que existiera humedad o que hubieran abonado previamente gastos sobre partes comunes, salvo que existiera una compensación articulada por la vía correspondiente. En este último, en el que el propietario realizara reparaciones urgentes sobre partes comunes, podía solicitar un reembolso, que debería ser efectuado por el consorcio en la medida en que dichos gastos urgentes resultaran útiles¹³. El CCCN a diferencia de la ley 13.512, incorpora la factibilidad del consorcio de accionar en forma directa contra el poseedor por cualquier título, sin que implique la liberación del propietario en el artículo 2050 al disponer: “Además del propietario, y sin implicar liberación de este, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título”. Con lo expuesto, la norma legitima pasivamente a los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, tales como al usufructuario, habitador, etcétera. Asimismo, el poseedor por boleto¹⁴ se encuentra obligado al pago. Cabría preguntarnos si quienes no revisten calidad de poseedor por boleto ni son titulares de derechos reales, pero que aleguen ser poseedores de las unidades funcionales también son obligados al pago. Mariani de Vidal interpreta que no quedan comprendidos los usurpadores, incluso los que se encontraren en vías de usucapir, ya que no son titulares de derecho real ni personal que se ejerza por la posesión, teniendo presente que la sentencia de prescripción adquisitiva larga no tiene efecto retroactivo al inicio de la posesión¹⁵. En el caso de los condóminos, se le puede reclamar toda la deuda a uno de ellos, atento a la indivisibilidad de la obligación de pago de las expensas.

5.4. Naturaleza del crédito por expensas

Se ha discutido en doctrina y ha dado origen a diversas interpretaciones jurídicas acerca de la naturaleza del crédito por expensas. Comparte

algunas características con las obligaciones propter rem, dado que siguen la cosa de modo tal que al enajenarse una unidad funcional que ha generado deuda por expensas que continúa impaga, el adquirente está obligado a su pago. Pero no se identifica totalmente con las propter rem, en razón de que en el caso de la deuda por expensas, si bien el adquirente se encuentra obligado a abonarla, el enajenante no queda liberado, sino que ambos se convierten en codeudores¹⁶. La obligación por expensas funciona como una carga real que, impuesta por la ley, recae en cabeza de quien adquiere el derecho real de propiedad horizontal, aun cuando las expensas se hubieran devengado antes de su adquisición¹⁷. En este sentido, entendemos que el crédito por expensas es una carga real y no una obligación propter rem, y debemos tener presente que la calidad de ambulatoria no es un elemento privativo de las propter rem, sino que también caracteriza a las cargas reales¹⁸. Además, la diferencia la imposibilidad de liberarse del pago de las expensas mediante el abandono.

6. El certificado de deuda

6.1. Concepto y calidad de título ejecutivo

El último párrafo del artículo 2048 prevé que “El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”. El administrador tiene la facultad de emitir, ante el incumplimiento del pago de las expensas, el certificado de deuda que establece la deuda líquida y exigible. En caso de que existiera consejo de propietarios, debe estar aprobado por dicho órgano. Esta aprobación es una novedad respecto de la ley 13.512 que regulaba el instituto, otorgándole al consejo de propietarios algunas significativas facultades, como la ya descrita. El reglamento de propiedad normalmente establece las fechas de vencimiento de las expensas, así como si es necesario intimar al propietario para constituirlo en mora. Por lo que en cada caso particular deberá atenerse a lo previsto en dicho instrumento. El certificado de deuda revestido de las condiciones de forma y de fondo previstas en el presente artículo, así como en el reglamento de cada consorcio, tiene, por aplicación del último párrafo del artículo 2048, calidad de título ejecutivo con las consecuencias analizadas seguidamente.

6.2. La ejecución de expensas: procedimiento

A diferencia de la Ley 13.512, el artículo 2049 del CCCN establece expresamente el carácter de título ejecutivo del certificado de deuda emitido por el administrador del consorcio. Por imperio del artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional, cada provincia conserva las facultades originarias, que no han sido delegadas al Poder Legislativo nacional. Por lo expuesto, cada ordenamiento procesal prevé distintos tipos de procedimientos aplicables a la provincia de que se trate. El artículo 2049 del CCCN, al otorgarle al certificado de deuda calidad de título ejecutivo, permite deducir que el cobro de las expensas adeudadas debe realizarse mediante el procedimiento ejecutivo de cada provincia. Mientras rigió la Ley 13.512, el artículo 524 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Nación resolvía la cuestión en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos

Aires, al disponer que “Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Con el escrito de promoción de la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si este no los hubiere previsto deberá agregarse constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedida por el administrador o quien haga sus veces”. La razón de ser del procedimiento ejecutivo es que las expensas son indispensables para la subsistencia misma del sistema de propiedad horizontal, porque sucumbe el sistema consorcial sin sustento económico. Privarlo de las expensas a través del incumplimiento implica menoscabar e, incluso en casos extremos, impedir el ejercicio del derecho real de propiedad horizontal. Por este motivo, los mayores intereses que devenga la falta de pago de las expensas comunes, el proceso ejecutivo para su cumplimiento forzado, la inoponibilidad del bien de familia¹⁹, fundada en que la causa de la obligación es siempre anterior a la adquisición ya que la obligación a su pago se contrae al momento de adherirse al reglamento de propiedad horizontal. Asimismo, el artículo 2582, inciso a) del CCCN confiere al capital del crédito por expensas un privilegio especial sobre la unidad funcional en la ejecución individual. El privilegio no opera sobre los intereses ni las costas de la ejecución. En la quiebra del deudor, el privilegio se encuentra sujeto a las normas aplicables a los procesos concursales²⁰. Estas prerrogativas tienen su motivación en la conservación del mismo. En cuanto a la prescripción de la acción por cobro de expensas, opera a los dos años desde que cada período se devengare, por imperio del artículo 2562, inciso c), del CCCN que establece: “Prescriben a los dos años... el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas” ²¹. Todas estas prerrogativas tienen su motivación en la conservación del sistema.

o arbusto sea arrancado a costa de ambos, excepto que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.

Artículo 2036. Reemplazo del árbol o arbusto. *Si el árbol o arbusto se cae o seca, sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos.*

1. Introducción

Las normas que se glosan regulan la situación de aquellos vegetales ubicados en los límites de las propiedades, tanto rurales como urbanas. De este modo se establece en qué casos el condómino puede proceder a arrancarlos o a cortar sus ramas o raíces.

2. Interpretación

El CCyC dedica tres artículos al condominio de árboles y arbustos. Comienza por establecer que es medianero el árbol o arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos.

Ya no se trata de árboles existentes en cercos o zanjas medianeras, sino que quedan involucrados enormes alerces o pequeños *berberis microphylla* patagónicos resultando difícil imaginar junto a un muro separativo de propiedades urbanas. Es que el árbol o arbusto pueden estar como acto de esnobismo de alguno de los condóminos, pero —en todo caso— para cumplir funciones distintas del cerramiento.

Cualquiera de los condóminos puede exigir, en cualquier tiempo, si le causa perjuicio, que el árbol o arbusto sea arrancado a costa de ambos, salvo que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.

Se mantiene la posibilidad de “arrancar” a las especies vegetales, lo que solo será posible si las corrientes ecologistas actuales lo permiten. Quizás pensando en evitar una orden judicial de no innovar, se admite no llegar a la situación extrema del retiro del árbol, si cesa el perjuicio con el solo corte de las ramas o de las raíces.

De todos modos, en cualquiera de los casos, se exige la acreditación del perjuicio por parte del peticionario.

Si el árbol o arbusto se cae o seca por algún accidente, solo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos. Es decir que no puede ser replantado sin conformidad del lindero, debiendo repartirse entre los condóminos la madera y los frutos, por partes iguales, aunque el tronco del árbol o se encuentre exactamente en el centro del cerco o que sus ramas se inclinen más hacia uno de los lados.

Título V. Propiedad horizontal^(*)

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 2037. Concepto. *La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas*

(*) Los arts. 2037 a 2048 fueron comentados por Roberto Malizia.

y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

1. Introducción

El CCyC, a diferencia del art. 2617 CC, que prohibía en forma expresa la propiedad horizontal, la regula como un derecho real autónomo, tal como surge del art. 1887, inc. c, CCyC. Por otra parte, la norma en examen, a diferencia de las disposiciones emergentes de la ley 13.512, conceptualiza al derecho real de propiedad horizontal.

2. Interpretación

2.1. Concepto, naturaleza y elementos del derecho real de propiedad horizontal

En nuestro derecho positivo la propiedad horizontal fue introducida como un derecho real mediante la ley 13.512, que regulo dicha figura. Ahora bien, dicha ley tenía ciertas imperfecciones, lo que dio lugar a interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales divergentes respecto a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, puesto que parte de la doctrina señalaba que se trataba de un derecho real autónomo, mientras que otra parte consideraba que se trataba de la conjunción de dos derechos reales: dominio sobre las partes propias y condominio sobre las partes comunes.

Cabe recordar que la ley 13.512 en ningún artículo definió al derecho real de propiedad horizontal, como si lo hace el Código en el art. 2037 CCyC, que conceptualiza al derecho real de propiedad horizontal y señala cuales son los elementos que lo caracterizan. En efecto, la norma en examen, al regular el derecho real de propiedad horizontal en forma clara y precisa, dispone:

- a) que es un derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio;
- b) que el objeto de la propiedad horizontal como derecho real autónomo es una unidad (edificio, lote o conjunto edilicio);
- c) que su titular tiene facultades de uso, goce y disposición material y jurídica sobre las partes privativas y comunes del edificio;
- d) que, dada la naturaleza del derecho real de propiedad horizontal, las facultades antes mencionadas se encuentran limitadas por las disposiciones del Título de éste Código y por las cláusulas pactadas en el reglamento de propiedad horizontal;
- e) que en la propiedad horizontal existen partes privativas y partes comunes; y
- f) que las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Artículo 2038. Constitución. *A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.*

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

1. Introducción

El artículo en examen dispone quienes pueden constituir el derecho real de propiedad horizontal y los requisitos que deben cumplirse desde el punto de vista formal a los efectos de su validez y oponibilidad.

2. Interpretación

2.1. Formas de constitución

La propiedad horizontal puede nacer de diferentes modos:

- a) supuesto de edificio construido por propietario único que declara la obra nueva y constituye el régimen de propiedad horizontal. Posibilidad ésta permitida por el CCyC, comenzando propiamente el régimen a funcionar a medida que se vayan enajenando los distintos pisos, oficinas, locales, cocheras;
- b) en el caso de que exista un condominio sobre el edificio, los condóminos podrán afectarlo al régimen de la propiedad horizontal, siempre y cuando el edificio cumpla con los requisitos previstos en la ley, es decir, que se trate de unidades funcionales independientes —según su finalidad o destino— y que tengan una comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común (art. 2039 CCyC).
- c) supuesto de la propiedad horizontal constituida por el superficiario. El titular del derecho real de superficie (superficiario) se encuentra facultado para que la construcción edificada sobre el terreno del propietario se afecte al régimen de propiedad horizontal. En dicho caso, el derecho de propiedad horizontal se extingue con la extinción del derecho de superficie, por ejemplo, por el cumplimiento del plazo convenido. Ello se desprende de la interpretación del art. 2125 CCyC que, al regular los efectos de la extinción, señala: “Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido”.

En cualquiera de los supuestos mencionados *ut supra* es requisito indispensable que el reglamento de propiedad horizontal se redacte por escritura pública y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble. Dicho reglamento se integra al título suficiente sobre la unidad funcional. En efecto, en la escritura que consta la enajenación de la unidad funcional —ya sea por donación, permuta, venta, dación en pago, entre otras— se deberá dejar constancia que el adquirente conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal.

2.2. Reglamento de propiedad

El reglamento es de vital importancia no solo porque es un requisito jurídico para afectar un edificio al régimen de la propiedad horizontal, sino también porque es el contrato que

regula la organización consorcial. En dicho reglamento se mencionan las unidades funcionales, sus metrajes, sus porcentuales, las unidades complementarias, los bienes propios y comunes, los órganos de gobierno del consorcio de propietarios y clases y forma de convocar a asambleas. El reglamento de propiedad horizontal de un consorcio constituido en los términos previstos en el presente Código forma parte del título de dominio de cada uno de los copropietarios y constituye la ley a la que deben ajustarse sus derechos y obligaciones. La persona que adquiere una unidad funcional dentro de ese régimen está en la obligación de someterse a sus disposiciones, como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los copropietarios y al buen funcionamiento del régimen establecido por la ley.

2.3. Naturaleza jurídica

En cuanto a su naturaleza jurídica, destacamos que se trata de un contrato de adhesión, puesto que tiene la particularidad de que son redactados, en principio, por la persona que afecta su propiedad al régimen jurídico de la propiedad horizontal —salvo en los casos en los que un derecho real de condominio por voluntad de los condóminos se transforme en propiedad horizontal, en cuyo caso el reglamento es redactado y aprobado por todos los consorcistas—, luego de lo cual cualquier tercero que adquiere una unidad funcional se adhiere a las cláusulas del reglamento, que por otra parte, como ya lo expresáramos, integra el título de adquisición de la unidad funcional.

Artículo 2039. Unidad funcional. *El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.*

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Remisiones: ver art. 2056, incs. b y q, CCyC.

1. Introducción

El artículo en examen determina en forma precisa y concreta cuál es el alcance de la unidad funcional y como está integrada la misma.

2. Interpretación

2.1. Requisitos de afectación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal

La propiedad horizontal, como derecho real autónomo, permite fraccionar los edificios en plantas horizontales y estas, a su vez, por sectores (unidades funcionales) que pueden consistir en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento

por su naturaleza o destino (cocheras, oficinas). Sin perjuicio de ello, la afectación al régimen de la propiedad horizontal consta de dos condiciones:

- a) que las unidades funcionales sean independientes entre sí;
- b) que tengan una salida directa al exterior autónoma o a través de un pasillo común.

2.2. Objeto

El objeto del derecho real de propiedad horizontal es un inmueble edificado, cuyas unidades funcionales reúnan ciertas características: independencia funcional y salida a la vía pública. Tradicionalmente se ha identificado un objeto inmediato que es la unidad funcional (departamento, cochera, local, etc.), y un objeto mediato constituido por las partes comunes (escalera, ascensores, etc.).⁽¹⁹⁾

No se trata de dos objetos sino de uno (el inmueble propio), integrado por sectores cuya interdependencia funcional hace imposible separarlos. Es por esta razón que la última parte del art. 2037 CCyC enuncia que *“las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”*, norma que hace referencia al punto de vista espacial y de la disposición jurídica, no así en cuanto a las prerrogativas físicas de cada propietario, que necesariamente deben ser distinguidas.⁽²⁰⁾

En definitiva, el objeto del derecho real de propiedad horizontal es la “unidad funcional” compuesta del sector privativo independiente y del porcentaje sobre el terreno y demás partes y cosas comunes.

El espacio propio está conformado por un cubo de aire delimitado por divisiones horizontales y verticales y por cosas propias del titular de la unidad funcional (tabiques divisores de ambientes, las puertas, las ventanas, artefactos de iluminación, artefactos de calefacción y/o refrigeración, sanitarios, revestimientos de los distintos ambientes como por ejemplo alfombras, cerámicas, azulejos, papeles, pisos flotantes o el revestimiento de los balcones, entre otros).

El segundo párrafo de la norma en examen dispone que la propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, como asimismo las cosas y partes de uso común del inmueble, y las unidades complementarias destinadas a servirla.

2.3. Unidades complementarias

Una unidad complementaria es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/o descubiertas directamente comunicadas y unidas entre sí, que por su naturaleza tienen por finalidad servir a las unidades funcionales como por ejemplo bauleras, cocheras individuales, etc.

La unidad complementaria, desde el punto de vista legal, es aquella que figura como tal en los planos previamente aprobados por la oficina técnica respectiva y que luego se traduce en la subdivisión horizontal.

En el plano de mensura de propiedad horizontal deben figurar la planilla de unidades funcionales y la planilla de unidades complementarias.

(19) Causse, Jorge Raúl, “Reformulación del régimen de la propiedad horizontal”, en *La Ley*, 11/03/2011.

(20) Kiper Claudio M., “El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal”, en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho (UBA), 2013.

El uso y alcance de las unidades complementarias deben estar especificados en el reglamento de propiedad, ello a fin de evitar eventuales conflictos. Deberá determinarse si dichas unidades pueden ser objeto de disposición a terceros no propietarios o bien si se puede otorgar la tenencia de las mismas a un tercero ya sea por un contrato de locación o de comodato.

Cabe señalar que el art. 2056 CCyC, al mencionar el contenido del reglamento de propiedad horizontal, indica que debe especificar las unidades funcionales y complementarias y, respecto a estas últimas, deberá determinarse las eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios (ver art. 2056, incs. b y q, CCyC).

Si el reglamento de propiedad no establece prohibición alguna, considero que no existe ningún impedimento para que el propietario ceda el ejercicio de la unidad complementaria a un tercero no propietario o bien a otro propietario del consorcio. Si bien la norma no resulta clara en cuanto a qué se refiere cuando utiliza el término “disposición” considero que no se refiere a los denominados actos de disposición que implica la enajenación, es decir, sacar la cosa —en este caso la unidad complementaria— del patrimonio del propietario, puesto que la unidad complementaria conforma un todo con la unidad funcional a la cual sirve, motivo por el cual no resulta posible su enajenación en forma autónoma.

Por su parte el art. 2045 expresa: *“La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas”*.

Por último, se destaca que en concordancia con lo hasta aquí expuesto, el art. 117 del decreto 2080/1980, t. o. 1999, reglamentario de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal, establece: *“Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como accesorias de una unidad funcional, con excepción del supuesto en el que se transmitan a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, o la adquiera simultáneamente. En tal caso, la unidad complementaria quedará asignada a la funcional de propiedad del adquirente”*.

Si lo que se trasmite es la unidad funcional, no cabe duda que también que comprendida en dicha enajenación la unidad complementaria.

Artículo 2040. Cosas y partes comunes. *Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.*

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

Artículo 2041. Cosas y partes necesariamente comunes. *Son cosas y partes necesariamente comunes:*

a) el terreno;

b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;

- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) la vivienda para alojamiento del encargado;
- h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

1. Introducción

El art. 2040 CCyC hace referencia a cosas y partes comunes señalando que son aquellas necesarias para poder ejercer el derecho real de propiedad horizontal, ya que hacen a su propia esencia y, en algunos casos, son las que están vinculadas con la seguridad y solidez del edificio sometido a dicho régimen jurídico.

2. Interpretación

2.1. Cosas y partes comunes

Conforme al art. 2040 CCyC, los propietarios de cada unidad tienen derecho a usar las cosas y partes de propiedad común, pero que pueden diferir en el uso (puede ser de uso exclusivo de alguna unidad o bien en el uso común de todos los consorcistas).

Las partes y cosas comunes son aquellas que surgen de la ley (art. 2041 CCyC) y del reglamento de propiedad horizontal, puesto que la ley solo se limita a realizar una enumeración enunciativa. Cada reglamento, según las características edilicias y la finalidad de las unidades funcionales, detallará en forma precisa y concreta cuales son las partes y cosas comunes.

Los artículos en examen hacen referencia a partes comunes solo para "algunas unidades", como por ejemplo las terrazas existentes en dos cuerpos de edificación de un mismo consorcio.⁽²¹⁾ Por otra parte dichas normas señalan que ciertas partes comunes pueden estar afectada en forma exclusiva a una o varias unidades funcionales, lo que sin duda hace referencia a los denominados sectores comunes de uso exclusivo.

(21) Resqui Pizarro, Jorge C., "Aproximaciones al anteproyecto de unificación de la legislación civil y comercial en lo referido a la propiedad horizontal", [en línea] eldial.com, DC18D6.

2.2. Bienes comunes de uso exclusivo

Son aquellas partes del edificio que por su ubicación no pueden ser usados por todos los propietarios sino por uno o algunos de ellos, con el fin de asegurar el uso de algunos bienes comunes a unidades a las que éstas acceden de modo exclusivo (balcones, patios anexos a una unidad, terrazas).

Las cosas y partes cuyo uso no está determinado en la ley o en el reglamento de propiedad, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios. Pero como el uso es exclusivo generalmente se determina en los reglamentos, la modalidad de ese uso, las obligaciones de cada usuario en su mantenimiento, los problemas derivados del deterioro proveniente del uso y el deber de conservación, debe estar a cargo, como regla, de la persona que lo aprovecha en forma exclusiva.⁽²²⁾

El último párrafo del art. 2040 CCyC dispone que las partes o cosas comunes deben ser usadas conforme a su destino y sin generar perjuicios a los restantes consorcistas.

Analizando el art. 2041 CCyC, podemos decir que la enumeración que efectúa de las partes y de las cosas necesariamente comunes —con carácter enunciativo, como lo refiere la parte final de la norma tiene—, un trascendencia vital, puesto que al tratarse de una norma de orden público las partes y cosas comunes que enumera el artículo son esenciales, y por ende el reglamento de propiedad no podría modificar lo que la ley imperativamente establece “*como partes o cosas comunes*”. Lo que si puede el reglamento es establecer cosas o partes comunes no mencionadas por el referido artículo.

Artículo 2042. Cosas y partes comunes no indispensables. *Son cosas y partes comunes no indispensables:*

- a) *la piscina;*
- b) *el solárium;*
- c) *el gimnasio;*
- d) *el lavadero;*
- e) *el salón de usos múltiples.*

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

1. Introducción

La norma en examen incorpora como cosas y partes comunes los denominados *amenities*, muy comunes en las construcciones de edificaciones sometidas a la propiedad horizontal a partir de la década del noventa, y que consisten en comodidades o el valor agregado que viene con una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal (piscina, jacuzzi,

(22) Highton, Elena I., *Derechos Reales. Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, t. 4, Bs. As., Jurídicas Ariel, 1979, p. 129.

sauna, gimnasio, etc.), los cuales tenían su regulación propia en los reglamentos de copropiedad y administración.

2. Interpretación

2.1. Cosas y partes comunes no indispensables

El Código contempla las nuevas realidades y realiza una enumeración enunciativa de las cosas y partes comunes no indispensables. Como bien lo sostiene Gurfinkel de Wendy, de la simple lectura del artículo se desprende el carácter de prescindibles de tales cosas comunes, a diferencia de las enumeradas en el art. 2041 CCyC, sin las cuales el edificio no podría existir (cimientos, muros maestros) o cumplir la función para la que fue destinado (ascensores, cañerías).

Artículo 2043. Cosas y partes propias. *Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.*

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

1. Introducción

La norma en examen menciona que son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias.

2. Interpretación

2.1. Cosas y partes propias

Respecto de la propiedad exclusiva, el titular del derecho real se comporta con relación a la cosa como el titular del derecho de dominio de un inmueble no sometido al régimen de la propiedad horizontal, en lo que al aspecto jurídico del mismo se refiere. Es decir que, respecto del dominio del inmueble, en lo que a la parte privativa respecta, el propietario tiene el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi* clásicos del derecho romano en lo que al dominio perfecto se refiere. En cuanto al ejercicio fáctico de sus derechos, solamente estará constreñido en lo que se refiere a las limitaciones que la ley y el reglamento de propiedad imponen.

El artículo señala que son propias las cosas y partes comprendidas en el volumen (cubo de aire) que conforma la unidad funcional, mencionando entre otros a los tabiques internos no portantes, las ventanas, las puertas, el revestimiento de los pisos (cerámica, tarugados, flotantes, alfombrados), artefactos (bañadera, bidet, inodoro, aire acondicionado).

No se puede dejar de señalar que los balcones de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal son una parte común de uso exclusivo. Sin embargo, el revestimiento del mismo es considerado por la norma como propia del titular de la unidad funcional.

El reglamento de propiedad horizontal puede establecer otras cosas o partes que considere propias, lo que no puede es especificar como propias partes o cosas que la ley considera que son comunes, ello en razón de que las normas que regulan el derecho real de propiedad horizontal son sustancialmente de orden público.

El artículo en examen admite la posibilidad —como ya lo expresáramos precedentemente— de que el reglamento de propiedad horizontal especifique otras partes propias en la medida que éstas admitan un derecho exclusivo, por ejemplo los balcones o los jardines, en concordancia con lo dispuesto en el art. 2056, inc. c, CCyC.

Artículo 2044. Consorcio. *El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.*

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.

1. Introducción

La ley 13.512, que reguló el régimen de la propiedad horizontal, no estableció que el consorcio de propietario revestía la calidad de persona jurídica, lo cual motivó distintas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales al respecto, si bien la postura mayoritaria se expidió en el sentido de que el “consorcio de propietarios” era una persona jurídica distinta de los consorcistas que lo integraban.

2. Interpretación

2.1. Personería jurídica del consorcio de propietarios

El artículo en examen, en forma clara y precisa, señala que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio y menciona alguno de sus atributos: domicilio y los órganos que lo componen. Otro de los atributos que surge del examen de las normas que regulan la propiedad horizontal es el patrimonio.

El consorcio tiene su domicilio en el inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal; y, como sujeto de derecho, tiene un patrimonio propio que está conformado por el fondo de reserva (si lo hubiere), el monto recaudado por expensas (comunes o extraordinarias) y los intereses generados por cuentas bancarias.

“Las cosas y partes comunes no forman parte del patrimonio del consorcio ya que conforman un todo inescindible, de modo tal que el derecho real que corresponde a cada propietario sobre las partes comunes no puede ser enajenado o gravado en forma independiente; los consortes no transfieren parte de su patrimonio al consorcio sino solo la administración de las cosas comunes que implica la obligación, para este último, de mantenerlas en buen estado de conservación.”

Cabe recordar en este punto que las cosas comunes no son embargables por cuanto no son propiedad del consorcio, son inseparables de lo principal, como lo señalamos renglones antes, y además son indispensables para el funcionamiento del sistema”.⁽²³⁾

Los órganos a los que hace referencia la norma (asamblea, el consejo de propietarios y el administrador), son aquellos para que el ente consorcial funcione como tal. Al tratarse de una persona jurídica, necesita sin duda de un representante legal (administrador) que será la persona física y/o jurídica designada a fin de representar al consorcio ante las entidades administrativas, bancarias y judiciales.

Por su parte, la asamblea es el órgano deliberativo conformado por los consorcistas que, por las mayorías legales y/o las establecidas en el reglamento de propiedad, toma las decisiones que deberán ser ejecutadas por el administrador.

El CCyC introduce la figura del consejo de propietarios que no tiene, en principio, la facultad de representar al consorcio, salvo en el supuesto de acefalía por muerte, ausencia o renuncia del administrador, en cuyo caso ejercerá la administración del consorcio en forma temporaria, tal como lo dispone el art. 2064, inc. d, CCyC.

2.2. ¿Desde cuándo nace el consorcio como persona jurídica?

La norma señala que la persona jurídica consorcio está conformada por el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales. En definitiva para dar nacimiento a la propiedad horizontal es necesario que existan por los menos dos consorcistas, razón por la cual la afectación de un inmueble al régimen de la propiedad horizontal y el nacimiento del consorcio como persona jurídica depende de quién efectúe la afectación jurídica.

Si la afectación al régimen jurídico de la propiedad horizontal la realiza quien es titular del inmueble redactando el reglamento de propiedad horizontal e inscribiéndolo en el registro de la propiedad inmueble, la persona jurídica consorcio nace con la primera enajenación que se haga de una de las unidades funcionales, puesto que no se puede concebir un consorcio sin consorcistas, ya que es la propia norma la que establece que el ente consorcial está compuesto por un conjunto de propietarios.

En el supuesto que la afectación al régimen de la propiedad horizontal de un inmueble fuera efectuada por los condóminos del inmueble, la persona jurídica consorcio nace desde el mismo momento en que se inscribe en el registro de la propiedad inmueble el reglamento de propiedad horizontal produciéndose una mutación jurídica ya que el condominio se transforma por voluntad de los condóminos en propiedad horizontal y los mismos pasan a revestir la calidad de propietarios de las unidades funcionales.

2.3. Desafectación

El art. 2044, párr. 2, CCyC prevé la extinción de la personalidad del consorcio por la desafectación del inmueble al régimen de la propiedad horizontal. La norma prevé dos supuestos de desafectación: por voluntad de la totalidad de los propietarios o por resolución judicial.

En el primer supuesto, la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales deberán manifestar, en una asamblea extraordinaria celebrada a tal fin, su voluntad de desafectar el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, en cuyo caso, claro está, se requiere como quórum la unanimidad de los consorcistas y la desafectación requiere como mayoría la

(23) Gurfinkel de Wendy, Lilian, en J. C. Medina y G. Medina (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, tomo V, Bs. As., La Ley, 2014, p. 534.

unanimidad. Una vez manifestada la voluntad en el acto asambleario, deberá concretarse jurídicamente la desafectación mediante la instrumentación por escritura y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Al producirse la desafectación, los titulares del derecho real de propiedad horizontal se transforman en condóminos del inmueble desafectado, ello en la proporción pactada de común acuerdo.

El segundo supuesto previsto en la norma —resolución judicial—, será el juez quien, bajo resolución fundada, decida poner fin a la personalidad del consorcio.

2.4. Quiebra del consorcio

Existe un antiguo precedente jurisprudencial —durante la vigencia de la ley 13.512— que hizo lugar al concurso civil de un consorcio insolvente con fundamento en que el consorcio de propietarios es un verdadero sujeto de derecho que goza de capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, tiene domicilio, posee un patrimonio propio, actúa por intermedio de su órgano de representación y decide en asamblea.⁽²⁴⁾

El CCyC señala que el consorcio de propietarios es una persona jurídica privada tal como surge del art. 148, inc. h, CCyC, y al establecer las causales de liquidación o disolución de dichas personas jurídicas, hace referencia a la quiebra (art. 163, inc. e, CCyC), motivo por el cual podría considerarse que no existe ningún impedimento legal para que se pueda, por vía judicial, decretarse la quiebra del consorcio, puesto que no existe ninguna norma del CCyC que lo prohíba.

La jurisprudencia mayoritaria, durante la vigencia de la ley 13.512, consideraba que no resultaba posible decretar la quiebra de un consorcio de propietarios.⁽²⁵⁾

En tal sentido, señalaba que *“Más allá de la personalidad jurídica del consorcio y de la inexistencia de previsión legal que lo excluya del régimen de la quiebra, existe una imposibilidad jurídica, láctica y funcional de aplicar dicho régimen al consorcio de propietarios; ello es así, porque decretada la quiebra de una persona de esta especie, tal quiebra no tendría ni podría tener los efectos que le son propios y típicos (...) Dada esa imposibilidad de aplicarle el régimen falencial, es irrelevante que el consorcio se halle en cesación de pagos, toda vez que la cuestión no pasa por la insolvencia sino por las características de esta peculiar persona jurídica, a la que puede considerarse una persona jurídica necesaria, dado que (...) el consorcio de la propiedad horizontal es un resorte indispensable de ese régimen y está llamado a perdurar en tanto subsista la misma propiedad horizontal...”*⁽²⁶⁾

En efecto, se reitera el consorcio de propietarios, en tanto resulta persona necesaria, inevitablemente, debe tener continuidad, no pudiendo disolverse con la consiguiente desaparición del consorcio de la vida jurídica, ya que la indivisión forzosa del inmueble hace ineluctable la permanencia de la comunidad organizada, y el régimen de este derecho real está basado en la existencia del consorcio, ente cuya creación no es optativa sino automática.⁽²⁷⁾

(24) CApel. Civ. y Com., Sala 1, Mar del Plata, 22/04/1969, JA 5-1970-649.

(25) CNac. Apel. Com., Sala D, “Consortio de Propietarios de la calle Perú 1724”, 26/12/2005, en ED 171-600.

(26) Llambías, J., *Código Civil Anotado*, t. I, Bs. As., Abeledo Perrot, 1978, p. 81; CNac. Apel. Com., Sala C, “Consortio de Propietarios Edif. J.B. Brosetti 190 le pide la quiebra Palacios José Zacarías”, 10/10/2003, CNac. Apel. Com., Sala D, “Consortio...”, fallo cit.

(27) CNac. Apel. Com., Sala A, “Consortio de Propietarios Edificio Güemes 4215 s. pedido de quiebra por Fischetti Nunzio A.”, 30/12/2010.

Martorell considera que, a los fines de solicitar el concurso o quiebra del consorcio, habrá que interpelar previamente a los propietarios y constituirlos en mora para dejar expedita la vía de ejecución colectiva también en contra de estos últimos.⁽²⁸⁾

Aplicando las normas comerciales al tema en cuestión se afirma que desde el punto de vista estrictamente normativo, la situación del consorcio de propietarios no está contemplada entre las excepciones de la ley 24.522, por lo cual, siendo una persona jurídica con caracteres especiales en cuanto a su objeto, queda encuadrada en los arts. 2° y 5° de la ley de la materia y, aunque no persigue fines de lucro, al realizar contrataciones mediante las cuales cubre las necesidades y obtiene beneficios, contrae obligaciones que al quedar incumplidas lo vuelven pasible del concurso o quiebra.⁽²⁹⁾

2.5. Desafectación por destrucción o demolición del edificio

Por último, se destaca que la personalidad del consorcio concluye por la destrucción total o la demolición del edificio, transformándose en un condominio sobre el terreno y los escombros.

Capítulo 2. Facultades y obligaciones de los propietarios

Artículo 2045. Facultades. *Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.*

1. Introducción

La norma en estudio establece cuales son las facultades y obligaciones que tiene cada propietario sobre su unidad funcional y cuáles son sus alcances y efectos.

2. Interpretación

2.1. Facultades y obligaciones de los propietarios

Respecto a su unidad funcional, cada propietario tiene las facultades y derechos propios de un dueño, se puede distinguir entre facultades materiales y jurídicas.

a) Facultades materiales:

- derecho de poseer, ya que la propiedad horizontal es un derecho real sobre cosa propia que se ejerce por la posesión;
- derecho de usar: deberá sujetarse al destino establecido en el reglamento;
- derecho de gozar: puede percibir los frutos que genere la cosa;

(28) Martorell, Ernesto, *Tratado de concursos y quiebras*, t. I, Bs. As., Depalma, 1998.

(29) Gurfinkel de Wendy, Lilian, "Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios", en *La Ley*, 03/06/2013.

- derecho de disponer materialmente: es limitado.
- b) Facultades jurídicas. Cada propietario puede enajenar la unidad funcional que le pertenece o constituir derechos personales o reales sobre el mismo, por lo tanto tiene los siguientes derechos:
- derecho de enajenar (venta, donación, permuta, dación en pago, etc.);
 - derecho de gravar (hipotecar, constituir usufructo uso, habitación);
 - derecho de constituir derechos personales (locación, comodato);
 - derecho de abandonar.

La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas, partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de estas. *"El sucesor singular, al adquirir el derecho real, adhiere al reglamento de copropiedad y administración incorporándose al sistema consorcial y quedando obligado, por tanto, al cumplimiento de todas las normas legales y reglamentarias que lo rigen".*⁽³⁰⁾

Artículo 2046. Obligaciones. *El propietario está obligado a:*

- a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;*
- b) conservar en buen estado su unidad funcional;*
- c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;*
- d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;*
- e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;*
- f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.*

1. Introducción

La norma en examen enumera en forma clara y precisa un conjunto de obligaciones que el propietario debe cumplir en el marco del régimen consorcial.

2. Interpretación

2.1. Obligaciones del propietario

Cabe recordar que el derecho real de propiedad horizontal, por su propia naturaleza, implica que un conjunto de propietarios de diferentes unidades funcionales dan nacimiento a una persona jurídica distinta de los miembros que la componen, y que a partir de la afectación, los propietarios deben respetar un conjunto de normas que emanan del CCyC,

(30) Gurfinkel de Wendy Lilian N., en J. C. Medina y G. Medina (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, tomo V, Bs. As., La Ley, 2014, p. 538.

del reglamento de propiedad horizontal y del reglamento interno, a fin de hacer posible la funcionalidad de la vida consorcial en la que se deben conciliar los derechos sobre las partes propias y las partes comunes, ya sean estas de uso común o exclusivo.

a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;

El reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno son un verdadero contrato y, por lo tanto, las cláusulas que lo integran son como la ley misma para los propietarios de las distintas unidades funcionales que lo integran. Las disposiciones del reglamento de propiedad establecen cuales son los derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios, dado que la necesidad de compartir bienes, cosas y servicios entre todos los copropietarios origina la necesidad de determinar las normas que irían a regir la convivencia dentro de cada edificio. La norma en estudio establece las obligaciones mínimas que deben cumplir los consorcistas, pero ello no implica que cada reglamento, de acuerdo a la finalidad de las unidades funcionales y las particularidades del consorcio, establezca un conjunto de obligaciones no contempladas en la ley y que sin embargo resultan necesarias a los fines del buen funcionamiento de la comunidad consorcial.

b) conservar en buen estado su unidad funcional;

Como principio general vamos a decir que la conservación de las partes y cosas propias de la unidad funcional es una facultad propia de su titular, quien no se encuentra obligado a realizar el mantenimiento o conservación puesto que ello es privativo de cada titular. En muchas ocasiones, por razones económicas, culturales o personales los propietarios no realizan actos materiales de conservación. Ahora bien, si como consecuencia del deterioro y falta de mantenimiento o conservación en las partes privativas de la unidad funcional se ocasionara un perjuicio a otras unidades funcionales o partes comunes del consorcio, el propietario podrá ser intimado a realizar el mantenimiento adecuado y a reparar a su costa los perjuicios ocasionados por su actuar negligente. Los daños producidos a una unidad funcional de propiedad horizontal por filtraciones de agua emanadas del piso superior imputable a su dueño o guardián deben ser solventados por el propietario de la cosa que produce el daño si emanan de cosas o partes privativas (las filtraciones de humedad generadas por una maceta de grandes dimensiones apoyada en el piso del living, o las generadas por la falta de impermeabilización de una bañera colocada en forma deficiente). La responsabilidad de los consorcistas individualmente considerados está regida por los principios generales, por ello se ha estimado que, en materia de daños derivados de las cosas inanimadas, que cuando se trata de un edificio dividido en propiedad horizontal, debe distinguirse entre las cosas comunes —de las cuales es guardián el consorcio—, y las cosas privativas —de las cuales es guardián el dueño de la respectiva unidad—, para concluir que en materia de humedades y filtraciones originadas en superficies y lugares comunes del edificio, la responsabilidad incumbe al consorcio, mientras que si los daños derivan de cañerías de distribución que sirven exclusivamente a determinados departamentos, el responsable es el dueño del departamento que hubiera originado el perjuicio.

c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;

El derecho real de propiedad horizontal, por su propia naturaleza y finalidad, trae aparejada la necesidad de la realización de gastos comunes de mantenimiento, conservación y reparación de las partes comunes, como asimismo el pago del sueldo y cargas sociales del encargado, personal de mantenimiento, de seguridad, honorarios del administrador, gastos

en diferentes insumos. A fin de afrontar dichos gastos, los propietarios se encuentran obligados a abonar las expensas ordinarias y las extraordinarias que hubieran sido fijadas para cubrir gastos de dicha naturaleza. Los gastos deberán ser afrontados por los obligados al pago en la proporción de su parte indivisa.

d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;

A diferencia de la ley 13.512, el CCyC prevé la posibilidad de que los consorcistas contribuyan a fin de integrar un “fondo reserva”, pero tal como se encuentra redactado el artículo el legislador no impuso en forma obligatoria la constitución del fondo de reserva, por lo que el mismo resulta optativo y, en su caso, será obligatorio si así lo establece una de las cláusulas del reglamento de propiedad horizontal. El fondo de reserva constituye un ahorro en dinero que permite hacer frente a situaciones urgentes o imprevistas para el edificio, como el cambio de cañerías rotas, inundaciones en el edificio, rotura de la caldera o termo tanque correspondiente a los servicios centrales o bien para efectuar obras. En cuanto al monto a pagar para su integración, se señala que lo debe establecer el reglamento de propiedad horizontal y puede computarse según un monto mensual o porcentaje de las expensas. Por lo general el fondo de reserva se coloca en una cuenta corriente o en un plazo fijo de una entidad bancaria, y suele ser controlado por el consejo de administración.

e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;

f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.

Los dos incisos mencionados precedentemente son obligaciones para los propietarios y a su vez tienen por finalidad que el administrador en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias procesa a cumplir con su función de contralor de las unidades funcionales. En tal sentido, se señala que los propietarios no pueden negarle el acceso al administrador a la unidad funcional cuando este alegue que en uso de sus facultades de inspección debe ingresar a fin de constatar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación. El art. 2046, inc. f, CCyC se vincula con la obligación del propietario de la unidad funcional de notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional, ello a los fines de que el administrador tome efectivo conocimiento del domicilio de propietario a los efectos de su notificación en los casos que deba ser anoticiado de actos consorciales (asambleas ordinarias o extraordinarias, intimaciones para el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, reparaciones urgentes, entre otras).

Artículo 2047. Prohibiciones. *Está prohibido a los propietarios y ocupantes:*

a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;

b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;

- c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;
- d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

1. Introducción

Al igual que lo previsto en el art. 6° de la ley 13.512, la norma en examen enumera las prohibiciones dirigidas a los propietarios y/o ocupantes de las unidades funcionales, ello a fin de evitar conflictos en la vida comunitaria del régimen consorcial como asimismo de no poner en riesgo la seguridad del edificio.

2. Interpretación

2.1. Prohibiciones

El CCyC mantiene las prohibiciones establecidas por la ley 13.512, pero en cuanto a la legitimación pasiva tiene un alcance mayor, puesto que se refiere no solo al propietario, sino también a la figura del ocupante, que desde el punto de vista jurídico alcanza entre otros a los poseedores ilegítimos, a los locatarios, a los comodatarios y a cualquier otro poseedor legítimo (usufructuario, usuario).

Por lo pronto, conviene destacar que las restricciones y límites al dominio establecidas —legales o convencionales—, desempeñan un papel fundamental y deben ser estrictamente observadas toda vez que su cumplimiento está destinado a resguardar la armónica convivencia evitando que individualmente introduzcan innovaciones que puedan afectar los derechos del resto de los copropietarios.

2.2. Destino

Es clara la norma cuando prohíbe a los propietarios u ocupantes de cada piso destinarlos a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración.

La determinación de las unidades funcionales en cuanto a su destino (vivienda, uso comercial, oficinas, cocheras) en el reglamento de propiedad horizontal es una cláusula estatutaria, la que requiere para ser reformadas el voto unánime de todos los copropietarios.

El art. 2047 CCyC, al referirse a las prohibiciones que se le imponen a cada copropietario de la unidad funcional, está aludiendo, en verdad, a las restricciones y los límites del derecho exclusivo que cada copropietario tiene, no pudiendo tales restricciones y límites llegar a desnaturalizar el derecho de cada consorcista. Ello significa que *“las reglas de convivencia estrechas que impone a los copropietarios el régimen de propiedad horizontal inciden en que la tolerancia que se deben los consorcistas es más exhaustiva que la que se da en el derecho real de dominio del código Civil. El verdadero fundamento que se debe preservar es el de una convivencia normal y regular, motivo por el cual se profundizan las exigencias en cuanto a las prohibiciones y restricciones que se imponen a los copropietarios”*.⁽³¹⁾

(31) Humphreys, Ethel y Goldenberg, Alicia E., *Régimen de la propiedad horizontal. Ley 13.512 y su reglamentación. Comentada y anotada. Normativa complementaria*, Bs. As., AbeledoPerrot, 2004.

2.3. Prohibición de realizar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres

La norma determina la prohibición de realizar todas aquellas actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres, o que contraríen lo establecido por el reglamento de copropiedad y administración. Esta regla es una aplicación de los principios generales del derecho. A tal fin, se debe entender que la “moral” va a estar determinada por las mismas convicciones que los copropietarios tengan y que la habrán de plasmar en el estatuto que regirá su vida en comunidad. Las “buenas costumbres” serán las actividades que no afecten el decoro y buen orden que debe reinar en las relaciones de vecindario y el respeto recíproco por la sensibilidad y delicadeza comunes.

2.4. Actos que exceden la normal tolerancia

El art. 2047, inc. b, CCyC proscribire la realización de toda actividad que pueda afectar la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del inmueble, y refiere a modo de ejemplo la perturbación con ruidos. De esta manera, está estableciendo una regla de convivencia a través de la imposición de una restricción o límite al dominio.

“Si bien este concepto ‘tranquilidad’ que refiere la ley subjetiva, dependerá para su configuración de las convicciones de los consorcistas, quienes establecerán cuál es el límite de la misma. Por ejemplo, mientras que algunos determinarán que no se puede hacer ruidos los días de semana entre las 12:00 y 15:00 horas, otros impondrán como prohibición el no hacerlos desde las 11:30 hasta las 17:00”.⁽³²⁾

El no afectar la tranquilidad —como la prohibición de hacer ruidos molestos— es una limitación que guarda su correlato con el art. 2618 CC en cuanto dispone que *“las molestias se ocasionen en inmuebles vecinos no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque mediare autorización administrativa para aquéllas”*.

Finalmente, a la prohibición del art. 6°, inc. b, ley 13.512 habría que agregar que, en realidad, su objetivo lo constituye el intentar mantener una convivencia consorcial armónica y pacífica, a pesar de las restricciones impuestas al uso de los sectores comunes y de las unidades funcionales conforme al destino estipulado en el reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 2048. Gastos y contribuciones. *Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.*

Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

(32) Humphreys, Ethel y Goldenberg, Alicia E., *Régimen...*, op. cit.

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

Remisiones: ver comentario a los arts. 2046 y 2049 CCyC.

1. Introducción

Como norma general, el reparto de los gastos comunes se realizará conforme a la cuota de participación que cada unidad funcional tiene asignada en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

2. Interpretación

2.1. Gastos y contribuciones

El sistema de distribución de gastos y contribución al mantenimiento y conservación de los elementos comunes es independiente del régimen de ocupación en que se encuentre el inmueble. El gasto de conservación y mantenimiento es de obligado cumplimiento para todos los propietarios. El primer párrafo de la norma en examen se refiere a la obligación del propietario de asumir los gastos referidos a la conservación y mantenimiento de su propia unidad funcional, por lo que cabe remitirse al comentario realizado al art. 2046 CCyC.

2.2. ¿Qué son las expensas comunes u ordinarias?

En el derecho real de propiedad horizontal, los propietarios y los poseedores por cualquier título están obligados al pago de las expensas, en proporción al valor de sus unidades funcionales (pisos, departamentos, oficinas, locales, cocheras, etc.), a fin contribuir a solventar los gastos que demanden la administración, conservación y reparación de las partes comunes. A dicha contribución económica la ley la denomina "expensas comunes ordinarias".

Dichas expensas son recaudadas por el administrador del consorcio a los efectos de hacer frente a los gastos de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente, son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Cuando la norma se refiere a los gastos de administración, consideramos que se encuentran comprendidos los sueldos y cargas sociales del personal (encargado, auxiliares, suplentes, personal de seguridad, personal de mantenimiento de piletas, *play rooms*, quinchos, etc.), las tarifas de servicios públicos (luz, gas, agua, etc.), los honorarios del administrador, los gastos de liquidación de expensas, servicios bancarios y papelería, etc. Integran esta categoría de expensas los gastos necesarios para hacer frente a las reparaciones de partes y bienes comunes, indispensables para mantener el inmueble en buen estado, o para su seguridad, comodidad o decoro.

Asimismo, comprende los gastos necesarios de los seguros que debe contratar el administrador tal como surge del art. 2067, inc. h, CCyC (seguros contra incendios, responsabilidad civil y otros riesgos).

2.3. ¿Qué son las expensas comunes extraordinarias?

El art. 2048, párr. 4, CCyC hace referencia a las “*expensas comunes extraordinarias*”, es decir a aquellos otros gastos que debe efectuar el consorcio —que también constituyen expensas comunes— pero tienen el carácter de extraordinarias porque no son ordinarias o habituales ya además por quien las dispone.

Las expensas extraordinarias se fijan por disposición de la asamblea a fin de solventar gastos que no son ordinarios o de administración, como por ejemplo cuando se decide por asamblea realizar innovaciones que hacen al mejoramiento, uso o goce más cómodo de partes comunes.

También ingresan en esta categoría la recaudación de dinero para afrontar la indemnización por despido del personal del consorcio y/o indemnizaciones a terceros por daños ocasionados por cosas o partes comunes del consorcio.

2.4. Importancia del pago de las expensas

El pago de las expensas, en el ámbito del derecho real de propiedad horizontal, es de fundamental importancia dado que hace al normal funcionamiento del consorcio. La importancia de cumplir con esta obligación queda puesta de manifiesto de los términos del art. 2049 CCyC, a cuyo comentario cabe remitirse.

El derecho real de propiedad horizontal crea, entre los consorcistas, un régimen especial de comunidad, con mira al beneficio común en cuya esencia está la imposición, a los miembros que lo integran, tanto de ciertas restricciones y límites al dominio como de determinadas cargas, especialmente la de contribuir a las expensas cuyo acatamiento es condición necesaria para asegurar el buen funcionamiento del sistema, al punto que la ley ha previsto un régimen o una vía excepcional para su percepción.⁽³³⁾

2.5. Certificado de deuda

La parte final del artículo en examen dispone que: “*El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones*”, que es similar a lo dispuesto en el art. 524 CPCCN, que le otorga a la constancia de deuda expedida por el administrador el carácter de título ejecutivo, razón por la cual el consorcio se encuentra legitimado activamente para iniciar el proceso ejecutivo por cobro de expensas.

Si bien los mencionados artículos son compatibles entre sí, no se puede dejar de mencionar que el art. 2048 CCyC establece un requisito que la norma procesal no contempla, es decir “*el certificado de deuda es expedido por el administrador y aprobado por el Consejo de Propietarios, si éste existe*”.

Este último requisito es importante porque hace a la habilidad del título, motivo por el cual, al momento de iniciar la acción ejecutiva, deberá acompañarse el certificado de deuda

(33) Molina Quiroga, Eduardo, “Pago de expensas y reparación de partes comunes”, en *La Ley* 03/11/2005, 1, *La Ley* 2005-F, 218, DJ 19/04/2006, 1041.

firmado por el administrador del consorcio y aprobado por el consejo de propietarios que por imperio de la ley paso a ser un nuevo órgano del consorcio (optativo; art. 2044 CCyC) y además una de sus atribuciones es la de controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio entre los cuales está la percepción por vía judicial de la expensas impagas (art. 2064, inc. b, CCyC).

La aprobación que exige la ley por parte del consejo de administración deberá instrumentarse por escrito mediante un “acta de aprobación” expedida y suscripta por los miembros que integran el mencionado consejo, instrumento que deberá ser acompañado con el certificado de deuda expedido por el administrador a los fines de su habilidad como título ejecutivo.

Artículo 2049. Defensas. *Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.*

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.

El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

1. Introducción^(*)

Más allá de la lectura que pueda hacerse de esta norma desde la perspectiva del derecho de fondo, interesa repasar cómo queda trazado el mapa de las defensas oponibles por el propietario en el marco de un proceso en el que se reclaman expensas. Para ello cabe destacar las novedades que el CCyC incorpora al contenido de algunas de las oposiciones más habituales, y asimismo recordar que cada provincia tiene sus propias reglas procesales, las que en materia de juicio ejecutivo coinciden en sus grandes trazos con el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Es por ello que en lo que sigue se tomará como parámetro lo establecido en este último.

2. Interpretación

El art. 2049 CCyC se ocupa de precisar algunas de las actitudes que el titular de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal no puede adoptar para liberarse del pago de las expensas y contribuciones a su cargo. En esa tarea, delinea el contorno de las obligaciones de los propietarios, y por eso es una norma decisiva en el juicio de cobro de expensas, ámbito en el que —en caso de conflicto— podrían plantearse algunas de las cuestiones de las que se ocupa la disposición legal.

(*) El art. 2049 fue comentado por María Laura Ragoni.

El artículo aludido atribuye obligaciones a los titulares de dominio pero no es excluyente de otros obligados al pago —tal como consagra seguidamente el art. 2050 CCyC—. Debido al propósito de este comentario, nos referiremos al primero sin que ello importe excluir otros sujetos pasivos del reclamo.

El crédito por expensas puede ser requerido mediante un proceso ejecutivo, lo que importa una ventaja para el consorcio porque se trata de un trámite breve y simple en el que las defensas que pueden articularse se encuentran acotadas. Ello encuentra justificación en la importancia del pago de las expensas para la subsistencia de la entidad colectiva, pero no debe conducir a la admisión de abusos.

El art. 2048 CCyC establece que será título ejecutivo el certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe. La aptitud ejecutiva del crédito por expensas comunes no es una novedad en la mayoría de las jurisdicciones, ya que estaba contemplado en los ordenamientos procesales, salvo en la Provincia de Santa Fe, La Rioja, Tucumán y Jujuy. Al consagrarse el carácter ejecutivo del certificado de deuda en una norma de derecho de fondo, se proyecta la procedencia de la vía ejecutiva a todo el territorio nacional.

Una vez que el juez verificó que el título y la documentación reúnen los requisitos legales, ordenará la intimación de pago y embargo del deudor. Ese acto importará la citación para oponer excepciones y el requerimiento para que constituya domicilio, todo ello en el plazo de cinco días —art. 531 CPCCN—.

Las defensas proponibles se encuentran enumeradas en el art. 544 CPCCN, y son las de incompetencia, litispendencia, falta de personería, falsedad e inhabilidad de título, prescripción, pago, compensación, quita, espera, remisión, transacción, conciliación y compromiso documentado y cosa juzgada. Las más incididas en su contenido por la nueva ley son las de inhabilidad de título, la de compensación y la de prescripción.

La excepción de inhabilidad de título admite la discusión sobre la idoneidad jurídica del título, sea porque no reúne los requisitos para tener fuerza ejecutiva —por ejemplo, que las expensas no son exigibles porque no venció el plazo para el pago—, o porque el ejecutante o el ejecutado no son las personas que aparecen en el título como acreedor o deudor, encontrándose, en principio, limitado el análisis del documento a sus formas externas, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa del crédito —por ejemplo, no podría plantearse por esta vía la pertinencia de los gastos a los que se aplican las expensas—.

A pesar de los reducidos límites cognoscitivos del ámbito de esta defensa, cuando por su grado de evidencia la materia controvertida no requiera de una investigación que lo desborde podrían introducirse cuestiones que apunten directamente hacia la existencia de la relación jurídica que da origen a la obligación o a la legitimidad sustancial del sujeto pasivo, o sea, a la calidad de obligado de aquel a quien se demanda, para mitigar las inequidades a las que podría conducir un apego excesivo a las formalidades procesales, en los supuestos que surgiera en forma palmaria la inexistencia de deuda exigible.

La CSJN, a partir del caso "Burman",⁽³⁴⁾ ha reconocido la presencia de matices en el carácter limitativo de las excepciones en los juicios ejecutivos, al considerar que esa particularidad no podía llevarse al extremo de consagrar un exceso ritual manifiesto, incompatible con el

(34) CSJN, "Burman, Leonardo c/ Joaquín Álvarez", 1983, Fallos: 305:226.

ejercicio de derecho de defensa; y señaló que los tribunales se encontraban obligados a tratar y resolver adecuadamente las defensas fundadas en la inexistencia de deuda, siempre y cuando ello no presuponga el examen de otras cuestiones cuya acreditación excede el limitado ámbito de tales procedimientos.⁽³⁵⁾

Es en el contexto descripto en el que debe analizarse la viabilidad de introducir en un juicio ejecutivo las cuestiones que demarca el art. 2049 CCyC. En rigor, se trata de disposiciones que apuntan a la causa u origen de la obligación, por lo que en principio no son cuestiones discutibles en el marco del juicio ejecutivo. Sin embargo, podrían excepcionalmente considerarse en el marco ejecutivo, en los casos en que se presenten circunstancias —como las que se señalaron—, que hagan que, excluir la posibilidad de plantearlas importe darle preeminencia a una cuestión meramente formal tolerando un abuso de derecho o una notoria injusticia.

Sobre el carácter de obligado y su alcance, el Código reitera algunos de los impedimentos que ya estaban contenidos en el art. 8° de la ley 13.512 tales como la imposibilidad de liberarse por abandono de la unidad funcional o por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes. Empero, el último párrafo de la nueva norma admite la posibilidad de que el reglamento exima parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores que generan el gasto. Por ejemplo, podría relevarse al titular de la unidad destinada a local comercial que no tiene acceso a la terraza, de parte de los gastos que irroga su mantenimiento.

Esa solución era admitida por la doctrina y la jurisprudencia, y anclaba en el primer párrafo del art. 8° de la ley 13.512, que establecía que los gastos de conservación y mantenimiento de las partes comunes se distribuían entre todos los propietarios en proporción al valor de sus departamentos, salvo convención en contrario. De esta última parte del enunciado se infería que el reglamento podía establecer una contribución en el pago de las expensas que no guarde estricta relación con el valor de la unidad funcional. Esa alternativa ahora tiene consagración legal expresa, de modo que, aun cuando en principio la obligación de pago de las expensas sigue siendo en proporción a la parte indivisa de cada quien —art. 2046, inc. c, CCyC—, el reglamento puede disponerlo de otro modo. No obstante ello, la posibilidad de eximición de pago es parcial porque, por tratarse de bienes de propiedad del consorcio del que forma parte, aun cuando el titular de la unidad funcional no los aproveche, tiene que contribuir en alguna medida a su conservación.

También podría pretenderse introducir por medio de la defensa de inhabilidad de título, el no ser el demandado deudor de expensas por haberse desprendido del inmueble. Empero, esa defensa se encuentra vedada por la norma que comentamos. Dicho impedimento ya surgía de la legislación anterior, la novedad es que se establece expresamente que ese temperamento se aplica tanto si esa enajenación fue voluntaria (venta, donación, etc.), como si fue forzada (caso de la subasta judicial).

Otro punto relevante de la disposición legal establece que la imposibilidad de liberarse del pago por las vías que expresamente margina —a los que nos hemos referido en los párrafos precedentes—, alcanza aún a las expensas devengadas antes de la adquisición del dominio. Esta manda estaba contenida en el art. 17 de la ley 13.512, y al igual que la nueva norma, no distinguía entre la adquisición producto de una venta voluntaria o fruto de remate judicial. Esa cuestión motivó que la doctrina y jurisprudencia se pregunten si, en el caso de que los

(35) CSJN, "Di Girolamo, Dory Luisa c/ Bonafide S.A.I.C.", 14/02/1989, consid. 5, Fallos: 312:178.

fondos obtenidos en la subasta no fueran suficientes para saldar la totalidad de la deuda por expensas, el adquirente recibía el inmueble libre de deudas o si seguía obligado por el saldo devengado antes de su compra en remate. Entre las dos respuestas posibles a dicho interrogante, se inclinaron mayoritariamente por mantener la obligación del adquirente aun por las expensas anteriores a su compra. Incluso esa decisión se plasmó en un fallo pleno, lo que significó su aplicación obligatoria en el fuero civil de la Capital Federal.⁽³⁶⁾

Por la subsistente falta de distinción respecto del modo de adquisición —a pesar de que el tema fue motivo de largos debates—, y la referencia que el mismo enunciado hace a la enajenación forzada sin excluir al comprador, entendemos que el CCyC adopta la tendencia mayoritaria de aplicar la misma solución para este último, sea en la venta voluntaria o la forzada.

En esa inteligencia, el escenario de los obligados al pago en caso de enajenación queda con un titular del derecho de cobro —consorcio—, que cuenta con dos sujetos a quien dirigir el reclamo. Por un lado, al transmitente puede requerirle las expensas devengadas mientras fue titular de la unidad funcional, y este responderá con todo su patrimonio porque el traspaso no lo liberó de su deuda. A su vez, el adquirente respalda con todo su patrimonio la deuda que se genere desde que es titular del bien, y lo hará también por las devengadas con anterioridad a su adquisición. En este caso, solo responde con la cosa, por imperio del art. 1937 CCyC que regula la transmisión de las obligaciones al sucesor particular.

En otra de las defensas procesales en que podría incidir la nueva disposición legal es en el contenido de la excepción de compensación. La norma establece que el propietario no puede rehusar el pago de las expensas ni oponer defensas fundadas en derechos que invoque contra el consorcio, excepto compensación. Esto significa que el consorcista no puede dejar de pagar con fundamento en que es acreedor de —por ejemplo— la reparación de los daños sufridos en su unidad en los que atribuye responsabilidad al consorcio. A la inversa, entendemos que la comunidad consorcial no podría dejar de arreglar partes comunes que afectan al deudor del pago de expensas con motivo de dicha deuda. Ahora bien, la posibilidad del deudor de plantear la existencia de un crédito contra el consorcio por vía de compensación, supone —en lo que podría incidir en el tema que nos ocupa—, que dicho crédito sea de dar una suma de dinero, exigible y de libre disponibilidad (arts. 922 a 928 CCyC). A su vez, deberá resultar de un documento que traiga aparejada ejecución —art. 544, inc. 7, CPCCN—. Así, por caso, podría oponerse por esta vía una acreencia del deudor contra la comunidad consorcial que surja de una sentencia firme, que condene al pago de una suma líquida o fácilmente liquidable, que se encuentre firme y con su plazo para el cumplimiento vencido.

Respecto de la excepción de prescripción, debe tenerse presente que el plazo se ha modificado ya que el art. 2562, inc. c, CCyC redujo a dos el anterior de cinco años que establecía el Código Civil.

Cabe destacar que el art. 249, inc. a, CCyC prevé expresamente la inoponibilidad al consorcio acreedor de expensas, de la afectación de la unidad al régimen de bien de familia. Esta disposición establece legislativamente una solución que era jurisprudencia mayoritaria.

Para concluir, puede resaltarse que el nuevo cuerpo legal no ha realizado modificaciones sustanciales que tengan incidencia en el juicio por cobro de expensas, pero al consagrar

(36) CNac. Apel. Civ., Plenario, “Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto Isaac s/ Ejecución Hipotecaria - Ejecutivo”, 18/02/1999.

expresamente reglas sobre las que había consenso doctrinario y jurisprudencial, ha aportado claridad a la carga de afrontar los gastos comunes en el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 2050. Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.

1. Introducción^(*)

La norma regula quienes son los obligados al pago de las expensas y, por añadidura, quienes son los legitimados pasivos en caso de que deba iniciarse un proceso de ejecución de expensas

La titularidad del crédito por expensas corresponde al consorcio de propietarios toda vez que se trata de una persona de existencia ideal de carácter privado.

2. Interpretación

2.1. Obligados al pago de las expensas comunes. Distintos supuestos

2.1.1. El propietario

Ello surge del propio texto de la norma que establece que el propietario es el obligado principal al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal y que no se libera de su obligación aún en el supuesto que existiera otro obligado, como por ejemplo un usufructuario.

Si la deuda por expensas ha nacido en cabeza del titular del dominio o, en otros términos, si las expensas corresponden a la época en que él era el propietario, las debe como una deuda común y todos sus bienes están afectados. Respecto de las correspondientes al anterior o anteriores propietarios, solo responde con la unidad.

Es de destacar que la obligación que recae sobre el titular registral tiene carácter general y rige con independencia de las convenciones que pudiere haberse celebrado con terceros, las que para el consorcio son *res inter alios*.

2.1.2. Poseedor con boleto de compraventa

En virtud de lo normado por el art. 2050 CCyC, que en su parte final dispone “están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título”, no cabe duda que el poseedor con boleto de compraventa se encuentra legitimado pasivamente para ser demandado por cobro de expensas. La cesión de los derechos derivados del boleto de compraventa de la unidad no libera al cedente —que sigue revistiendo la calidad de propietario— de las obligaciones por expensas contraídas hasta la cesión, sino que se produce una delegación imperfecta de la deuda en virtud de la cual el

(*) Los arts. 2050 a 2072 fueron comentados por Roberto Malizia.

cesionario tomó a su cargo la deuda por expensas. Por tanto, frente al consorcio acreedor, existen dos deudores en igual situación y grado, ambos obligados por la misma prestación. De ahí que se encuentre facultado para dirigir su reclamo contra ambos.

2.1.3. El usufructuario

El usufructuario es titular de un derecho real que se ejerce por medio de la posesión razón por la cual se está en presencia de un poseedor legítimo de una cosa ajena. Motivo por el cual si el bien objeto del usufructo está sometido al régimen de la propiedad horizontal, el usufructuario se encuentra obligado al pago de las expensas generadas durante la vigencia del usufructo.

El usufructuario se comporta aparentemente respecto de la cosa como lo haría el propietario: usa y goza de ella en forma casi plena. Pero la distinción es neta; el derecho de dominio, que es el más amplio derecho que se puede tener sobre una cosa, incluye la facultad de disponer de ella, facultad que no tiene el usufructuario; la propiedad es perpetua, mientras que el usufructo es esencialmente temporario. Inclusive la facultad del usufructuario de usar y gozar de la cosa no tiene la misma extensión que la del dueño, ya que aquel debe respetar el destino económico de la cosa, obligación que, en cambio, no tiene el propietario.

La norma en examen no incluye al poseedor sin derecho, aunque es probable que este tenga interés en pagar las expensas, si pretende adquirir por usucapión. Tampoco incluyen al locatario ni al comodatario, si bien titulares de derechos personales, pues no son poseedores.

La obligatoriedad de pagar expensas por parte de los poseedores mencionados en el art. 2050 CCyC no implica conferirles derechos para participar en la conformación del consorcio (art. 2044 CCyC), de la asamblea (art. 2058 CCyC), o del consejo de propietarios, en este caso, tal como el nombre del órgano lo indica (art. 2064 CCyC).

Capítulo 3. Modificaciones en cosas y partes comunes

Artículo 2051. Mejora u obra nueva que requiere mayoría. *Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.*

Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

Fuente: art. 1994 del Proyecto de 1998.

1. Introducción

La norma en examen establece cuál es la mayoría necesaria y el procedimiento que deben llevar a cabo los propietarios para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes.

2. Interpretación

2.1. Mejora u obra nueva

Son aquellas construcciones o modificaciones que se realizan sobre cosas y partes comunes que no alteran sustancialmente al edificio y que para su realización se requiere la mayoría absoluta, puesto que se trata de simples innovaciones.

Gabás entiende que “innovación” es aquella que tiende específicamente a obtener un mejoramiento, mayor renta, o mejor uso y goce del bien, servicio o parte común, mientras que el concepto de “obra nueva” sería un concepto de carácter residual que comprende todas las demás modificaciones que no tengan algunas de las mencionadas finalidades.

La innovación es el género, la obra nueva es la especie, *“toda obra nueva es una innovación pero no toda innovación constituye una obra nueva”*, dice el autor, aunque sostiene que deben analizarse los casos particulares. Y agrega: *“Desde un punto de vista lógico y aún de equidad, el criterio restrictivo de la ley es correcto; no puede disponerse de una cosa de todos, sin el consenso unánime de los comuneros”*.⁽³⁷⁾

La instalación de medidas de seguridad contra incendios en los sectores destinados a cocheras en un edificio sometido a la propiedad horizontal constituye una innovación, pues tiende al mejoramiento y la seguridad de dichos sectores y, por ende, de la integralidad de todo el edificio.

En tal sentido, dado que la instalación de un grupo electrógeno conllevaría un mejoramiento a todo el consorcio, tanto la jurisprudencia como la doctrina entienden que bastaría una mayoría simple para su decisión, opinión que comparto.

El art. 2051 CCyC se refiere a las mejoras u obra nueva que requiere mayoría, norma que innova con respecto al art. 7° de la ley 13.512, estableciendo la mayoría absoluta de los propietarios como obligatoria. También fija una mayor intervención del juez para autorizar las obras o suspenderlas si son excesivas, haciendo intervenir a un profesional mediante un informe técnico. Al respecto, dice la norma, *“Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea. El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa”*. Con respecto a las mejoras u obra nueva que grave o modifique la estructura del inmueble de una manera sustancial, deberá realizarse con el acuerdo unánime de los copropietarios. También requerirá unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que solo beneficia a un propietario. La fuente es el art. 1994 del Proyecto de 1998. La mejora u obra nueva en interés particular autorizada por el consorcio, por la que deberá el propietario soportar el pago del costo y los gastos de modificación del reglamento e inscripción, sigue el proyecto la doctrina de su fuente.⁽³⁸⁾

(37) Gabás, Ernesto A., *Derecho práctico de Propiedad Horizontal*, t. 2, Bs. As., Hammurabi, 1994, p. 264 y ss.

(38) Corna, Pablo M., “Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012”, en *Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012*, [en línea] <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf>

El artículo en examen hace referencia a las mejoras u obra nuevas sobre cosas o partes comunes que se ejecuten en beneficio de un propietario o de todos los propietarios. Dicha norma se asemeja a lo dispuesto por el art. 8° de la ley 13.512, pero agrega un requisito previo: un informe técnico de un profesional autorizado que deberá expedirse respecto a las características de la obra a realizar, su viabilidad, y los requisitos que debe cumplir respecto a las disposiciones legales vigentes del código de edificación de la jurisdicción que corresponda, ente otros aspectos.

Cabe señalar, que dicho informe debe ser expedido con anterioridad a la asamblea a celebrarse a los fines de someter a decisión asamblearia la realización de las mejoras y/o obra nueva.

La decisión debe ser tomada por el consentimiento de la mayoría de los copropietarios, por lo que, si bien la ley no aclara debe entenderse que, dada la trascendencia de la decisión, se requiere la mayoría absoluta (mitad más uno de los propietarios), según la mitología prevista en el art. 2060 CCyC.

Artículo 2052. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. *Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.*

También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

1. Introducción

La norma en examen establece cuál es la mayoría necesaria y el procedimiento que deberá llevarse a cabo para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes por uno de los propietarios o por el consorcio.

2. Interpretación

La norma en examen amplía y aclara quienes son los sujetos que pueden realizar la obra nueva, pues además del copropietario incluye al consorcio.

Implica una excepción al art. 2051 CCyC, puesto que establece la unanimidad de los propietarios del consorcio, cuando esa obra —llevada a cabo por el propietario o por el consorcio— gravita o modifica sustancialmente la estructura del inmueble o cuando sin dicho requisito, la obra es llevada a cabo por un propietario en su interés particular.

Artículo 2053. Mejora u obra nueva en interés particular. *Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos.*

1. Introducción

La norma en examen establece cuál es la mayoría necesaria y el procedimiento que deben llevar a cabo los propietarios para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes en interés particular.

La norma predica expresamente sobre un principio postulado en doctrina y jurisprudencia de la especialidad, que se refiere a la asunción de gastos producidos como consecuencia de esa obra en beneficio particular, que obliga al propietario a hacerse cargo de los gastos de modificación del reglamento de propiedad y su inscripción en el registro de la propiedad inmueble.

2. Interpretación

2.1. Mejoras en interés general

Al comentar el art. 2051 CCyC señalamos que contemplaba las obras materiales que los propietarios o el consorcio efectuare sobre las partes comunes y que se trataba de obras o mejoras que no alteraban de manera sustancial al edificio, sino que se trataba de obras que tenían por finalidad modernizarlo, como —por ejemplo— aquellas obras que modificaban arquitectónicamente el *hall* de entrada, o bien las que transformaban la azotea en *playroom*.

En estos supuestos, la norma solo requiere la autorización de la mayoría (la mitad más uno de los consorcistas) para aprobar las obras.

Ahora bien, cuando las obras o mejoras a realizarse tienen tal envergadura que modifican la estructura del inmueble de una manera sustancial, deben realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.

La norma en examen contempla la posibilidad de que la mejora o la obra nueva fuere realizada por el consorcio, en cuyo caso se requiere la unanimidad.

2.2. Mejora en interés particular

El art. 2052, párr. 2, CCyC se refiere a las obras nuevas o mejoras realizadas sobre partes comunes pero que benefician solo a un propietario. En dicho supuesto se requiere la unanimidad para que la obra sea aprobada y, además, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos (art. 2053 CCyC).

2.3. Constitución de un derecho de superficie

Un supuesto que no está contemplado especialmente en el artículo que comentamos es el de la constitución de un derecho real de superficie. Entendemos que el caso queda subsumido en esta norma.

El art. 2114 CCyC crea el derecho real de superficie que puede ser emplazado sobre construcciones ya existentes “*aún dentro del régimen de propiedad horizontal*” (art. 2116 CCyC). Quedan legitimados para constituirlo los titulares de la propiedad horizontal (art. 2118 CCyC). Si ese fuera el caso, a los efectos de la toma de decisiones al respecto deberá evaluarse en qué grado la obra proyectada puede afectar la solidez, seguridad, salubridad u otras características del edificio, y la resolución que se tome debe ser unánime.

Artículo 2054. Reparaciones urgentes. *Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.*

1. Introducción

Ante una situación de emergencia —rotura de un caño común, electrificación de una pared, o un desperfecto en la cerradura de la puerta de ingreso al edificio—, cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios, puede realizar reparaciones pertinentes —urgentes— en las cosas y partes comunes y luego puede solicitar el reintegro de las sumas abonadas si el gasto se encuentra debidamente justificado.

2. Interpretación

2.1. Reparaciones urgentes

En la práctica, puede suceder que, ante la ausencia del administrador y de los miembros del consejo de administración —es decir, dos de los órganos del consorcio que prevé la nueva normativa—, cualquier propietario proceda a realizar reparaciones urgentes en cosa o partes comunes siempre y cuando medie una situación de urgencia y que el gasto se justifique.

En definitiva, el propietario que realiza el gasto queda encuadrado en la figura legal del gestor de negocios.

En razón de ello, el inicio de la gestión ha de ser de carácter espontáneo o voluntario y sin ánimo de lucro. La gestión debe, además, haber sido emprendida por utilidad, en una situación de urgencia, para evitar un perjuicio al consorcio.

En estos casos el propietario que hizo el gasto, cuando la gestión ha sido conducida útilmente, el consorcio debe cumplir las obligaciones asumidas por el gestor en su nombre y reembolsarle los gastos necesarios o útiles que haya efectuado, más los intereses, desde el día en que se hicieron.

En caso de negativa por parte del consorcio al reintegro de los gastos, el propietario que realizó la gestión útil tiene legitimación para demandar al consorcio a fin de que se le reintegre el gasto en que incurrió en beneficio de todos.

Artículo 2055. Grave deterioro o destrucción del edificio. *En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.*

Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

1. Introducción

La norma en examen establece las diferentes posturas que puede adoptar la asamblea como consecuencia del grave deterioro o destrucción del edificio.

2. Interpretación

2.1. Grave deterioro o destrucción del edificio

En caso de grave deterioro o destrucción del edificio la mayoría del valor puede decidir su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción. En este último caso, si la minoría no quiere contribuir, puede resolver la venta de su parte a terceros que quieran continuar la obra; y si no hay interesados, la mayoría puede comprarles. En el artículo en examen se unifican, en un solo concepto, los casos de destrucción parcial y vetustez, como también que puede enajenar su parte a terceros la minoría disconforme. Pero no se aclara si no consiguen la venta a terceros, debe fijarse el precio que va pagar la mayoría a través de una valuación judicial, cuestión que seguramente va aceptar tanto la doctrina como la jurisprudencia.

En el caso de destrucción total, el inmueble ha desaparecido como objeto del derecho de propiedad horizontal, en tanto que si la destrucción es parcial no solo subsiste el sistema de propiedad horizontal, sino que también es posible que el edificio pueda llegar a ser funcionalmente apto, una vez efectuadas las obras que la situación requiere.⁽³⁹⁾

La vigencia de la propiedad horizontal y la obligatoriedad del reglamento de propiedad horizontal marcan la necesidad de la deliberación previa a la toma de decisiones, pero en este supuesto, a diferencia de las modificaciones en cosas y partes comunes que acontece en la vida consorcial, la resolución que tome la mayoría no siempre obliga a la minoría, tal como surge del art. 2055, párr. 2, CCyC, que dispone: *"Si se resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra..."*.

En este sentido, la norma que comentamos ha seguido los lineamientos de la ley 13.512, apartándose del Proyecto de 1998 que establecía que la minoría está obligada a contribuir.

2.2. Mayoría necesaria

En la asamblea llamada a decidir las acciones a llevar a cabo, dada la destrucción o deterioro del edificio común, se podrá decidir su demolición y posterior venta del terreno y materiales de demolición o su reconstrucción.

Cabe tener en cuenta que, en el supuesto de destrucción total del edificio, en los hechos desaparece la propiedad horizontal y subyace un derecho real de condominio que autoriza a cualquiera de los propietarios a pedir la división por venta del terreno y los materiales. Por el contrario, en el caso de vetustez, el edificio está en pie, por lo cual el régimen de propiedad horizontal subsiste y su extinción se producirá en la medida que lo decida la mayoría.

(39) Corna, Pablo M., "Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012", en *Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012*, [en línea] <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf>

Ambas decisiones deben ser tomadas en asamblea por una mayoría que represente más de la mitad del valor, es decir que no será suficiente la mayoría de votos sino que, aún en el caso que el reglamento dijera lo contrario, estos deben computarse por porcentual.

2.3. Gastos de reconstrucción

Según Highton, decidida la reconstrucción, y no mediando oposición de la minoría, todos los propietarios quedarán obligados al ingreso de las sumas resultantes según sus respectivos porcentuales, y los gastos que se realicen quedarán incluidos en el concepto de expensas comunes y como tales su pago es obligatorio para todos los propietarios pudiendo procederse a la ejecución en caso de retardo en el cumplimiento.

Los gastos de reconstrucción de las partes privativas están a cargo de sus respectivos dueños (art. 2048 CCyC), salvo casos especiales en los cuales los trabajos y las erogaciones consiguientes son realizados por el consorcio para luego liquidarlo con las expensas comunes.

2.4. Derecho de la minoría

Gurfinkel de Wendy sostiene que cuando la mayoría resuelve la reconstrucción del edificio, la minoría no puede ser obligada a contribuir en los costos de reparación, quedando obligada a ceder sus derechos de propiedad horizontal a terceros o a los otros propietarios. En cuanto al precio por el cual se efectúa la cesión del derecho de propiedad horizontal de la minoría, no es necesario efectuar siempre una valuación judicial, sino que se acudirá a esta solución en caso de desacuerdo entre los interesados en cuanto a los valores a pagar.

Capítulo 4. Reglamento de propiedad horizontal

Artículo 2056. Contenido. *El reglamento de propiedad horizontal debe contener:*

- 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.

1. Introducción

La norma en examen establece cuales son los contenidos mínimos necesarios que deben figurar en todo reglamento de propiedad horizontal.

2. Interpretación

2.1. Contenido del reglamento de propiedad horizontal

2.1.1. Cláusulas obligatorias

El reglamento de propiedad horizontal tiene naturaleza contractual y como tal queda regido por el principio de libertad de las convenciones, sin embargo, es imposible derogar determinadas disposiciones de la ley o apartarse de aquellas que constituyen la trama básica del sistema de propiedad horizontal.

El artículo que comentamos enumera las cuestiones que deben ser contempladas obligatoriamente en el reglamento, puesto que el ordenamiento legal las considera indispensables para el funcionamiento del sistema.

Si comparamos la enumeración contenida en este artículo con su antecedente (art. 9°, ley 13.512) y con el art. 1998 del Proyecto utilizado como fuente, queda en evidencia el incremento en la cantidad de cláusulas obligatorias, producto de la experiencia acumulada en los años de vigencia del régimen de propiedad horizontal.

En ese sentido, se han incorporado los incisos k) destino de las partes comunes; m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios y su periodicidad; ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; s) plazo de ejercicio de la función de administrador; t) fijación del ejercicio financiero del consorcio; u) facultades especiales del consejo de propietarios.

Claro está que la obligatoriedad de incorporar en el reglamento de propiedad horizontal las cláusulas enumeradas en el art. 2056 CCyC, será recién a partir del 1° de agosto de 2015, fecha de entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. Entretanto, es deseable que los nuevos reglamentos se redacten de conformidad con las directivas de esa norma.

2.1.2. Cláusulas facultativas

Cumplida la ley en este aspecto, dada la naturaleza contractual del reglamento, las partes pueden insertar otras cuestiones que tienden a regular aspectos que hacen al mejor aprovechamiento de las partes comunes o a fijar pautas de convivencia. La terminología utilizada no significa que las disposiciones facultativas carezcan de la misma fuerza obligatoria que las anteriores, dado que unas y otras, una vez incluidas en el reglamento, configuran la ley para las partes que se adhirieron.

Entre las cláusulas facultativas pueden citarse: las que fijan el procedimiento extrajudicial para perseguir el cobro de expensas atrasadas; los intereses moratorios que se aplicarán en el supuesto de retardo en el cumplimiento; multas en caso de distintas violaciones al reglamento; facultad o prohibición de hacer publicidad y límites en el caso de locales comerciales, entre otras.

Artículo 2057. Modificación del reglamento. *El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.*

1. Introducción

La modificación del reglamento implica la trastocar algunas de las cláusulas originarias, motivo por el cual se requiere, para dicho acto, la decisión de la asamblea con una mayoría que represente los 2/3 de la totalidad de los propietarios.

2. Interpretación

2.1. Modificación del reglamento

El reglamento de copropiedad y administración contiene cláusulas estatutarias y reglamentarias. Para la modificación de las primeras, es necesaria la voluntad unánime de los integrantes del consorcio. Para la modificación de las cláusulas reglamentarias basta con las mayorías reglamentarias o legales.

El reglamento de propiedad no es ni más ni menos que un contrato, por lo tanto, su modificación o reforma solamente es viable con el consentimiento de los propietarios reunidos en asamblea y con el concurso de las mayorías que imponga el propio reglamento o el presente Código.

El artículo en examen señala el reglamento solo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Cabe aclarar que la ley establece una mayoría de dos tercios, pero ello no implica que el reglamento pueda establecer una mayoría agravada, mayor a los dos tercios de la totalidad de los propietarios. Ello es así en razón de que el reglamento es ley para los consorcistas que integran el consorcio.

Lo que no podría el reglamento de propiedad es establecer una mayoría inferior a la establecida en la norma en examen, dado que las normas que regulan los derechos reales, y en particular la propiedad horizontal, son sustancialmente de orden público.

Por otra parte, cuando lo que se quiere modificar son cláusulas estatutarias y en particular aquellas que hacen al contenido patrimonial, se requiere como mayoría la unanimidad de la totalidad de los propietarios.

Por último, no podemos dejar de señalar que la jurisprudencia tiene resuelto que la naturaleza contractual del reglamento no obsta a que la justicia pueda invalidar una o varias cláusulas por razones de legitimidad, sin que ello implique sustituir la voluntad de los propietarios.

No puede entonces soslayarse que la decisión de utilizar el local común como salón de usos múltiples, y de instalar allí una parrilla, requiere su aprobación por asamblea con unanimidad de votos, en el entendimiento de que afecta el inmueble común con los alcances contemplados en el art. 7° de la ley 13.512.

Nótese que se han realizado actos materiales que han alterado sustancialmente la concepción originaria del edificio, y en este sentido se ha interpretado que, con fundamento en los principios que rigen el condominio en el Código Civil, rige la regla de unanimidad del mencionado art. 7° de la ley 13.512 para la realización de cualquier acto de disposición material sobre las partes comunes, sea cual fuese su denominación.⁽⁴⁰⁾ Esta postura se comparte sin desconocer que existen interpretaciones diferentes en el punto. En la misma línea se ha decidido que "... cuando se afectan partes comunes —ya sea por medio de construcciones, transformaciones, edificaciones, modificaciones, o alteraciones materiales, etc.—, se está frente a una obra nueva, para lo cual será necesaria la unanimidad ...".⁽⁴¹⁾ Se ha afirmado así que, por principio, toda obra nueva construida en espacios comunes sin el debido consentimiento de los consorcistas es ilícita y no puede ser mantenida frente al justo reclamo de los copropietarios perjudicados.⁽⁴²⁾

Capítulo 5. Asambleas

Artículo 2058. Facultades de la asamblea. *La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:*

- a) *las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal;*
- b) *las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;*
- c) *las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;*
- d) *las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.*

Artículo 2059. Convocatoria y quórum. *Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad hori-*

(40) CNac. Apel. Civ., Sala C, "Consortio de copropietarios Malabia 2515/17/21 c/ Kramer, Boris", 19/06/1976, voto del Dr. Alterini.

(41) CNac. Apel. Civ., Sala E, JA 1997, IV, síntesis, 12/03/1996.

(42) Abella, Adriana, "Propiedad horizontal. Modificación del reglamento de copropiedad y administración. Obra nueva. Cambio de destino", en *Revista del Notariado* 907, 2012, p. 137 y ss.

zontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

Artículo 2060. Mayoría absoluta. *Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.*

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

Artículo 2061. Conformidad expresa del titular. *Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.*

1. Introducción

Los artículos que preceden se refieren al quórum y a las mayorías necesarias para que las decisiones que se adopten por la asamblea tengan eficacia legal y por ende en el ámbito consorcial.

2. Interpretación

2.1. Quórum y mayorías

El CCyC establece que para que una asamblea llevada a cabo en el régimen de propiedad horizontal tenga eficacia jurídica (validez), deben configurarse una serie de requisitos, entre los que podemos mencionar el quórum, la mayoría necesaria para adoptar la decisión y el orden del día, que debe redactarse en forma precisa y completa: es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratarlo.

En cuanto a la forma de contar los votos, destacamos que se computan sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales —estén o no presentes en la asamblea— y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto.

Una vez reunido el quórum, que debe coincidir con la mayoría necesaria para decisión que se pretenda toma, debe procederse a la votación del tema propuesta en el orden del día.

Así, por ejemplo, para las obras nuevas o mejoras, se requiere por regla la mayoría absoluta, pero excepcionalmente se precisaría la unanimidad cuando la obra beneficie a uno solo de los propietarios, cuando importe elevar nuevos pisos o construcciones, o bien si *“gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial”* (art. 2052 CCyC).

Para otras decisiones también se establece que la regla general es la mayoría absoluta (art. 2060 CCyC), la que cederá cuando se exija una mayoría especial. La novedad es que dicha mayoría absoluta será *“computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto”* (art. 2060 CCyC). Esta doble exigencia no estaba impuesta como regla por la ley 13.512, que solo la preveía para el caso de vetustez del edificio (art. 16 de la ley 13.512).

Esta solución parece más justa y equilibrada, ya que no parece razonable que quien tiene una unidad pequeña tenga en la asamblea la misma fuerza al votar que quien tiene una unidad más grande y afronta mayores gastos. Pero tampoco sería justo que el segundo impusiera su voluntad; de ahí que la solución proyectada, al combinar ambos métodos, se muestra más equilibrada con los intereses en juego.⁽⁴³⁾

2.2. Forma de la convocatoria y orden del día

El art. 2059 CCyC dispone que *“los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa”*. En concordancia con lo dispuesto por dicha norma, el art. 2056, inc. m, CCyC enumera como una de las cláusulas obligatorias del reglamento de propiedad horizontal aquella que determine la forma de convocar a la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación.

No cabe duda de que debe mediar una notificación fehaciente por un medio fidedigno, ello a fin de evitar el fracaso de la asamblea.

No podemos dejar de señalar que una notificación deficiente que no cumpla con su cometido, como la citación fuera del término previsto reglamentariamente puede provocar la nulidad de la asamblea, la notificación fehaciente evita la posibilidad del planteo de ineficacia.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

La asamblea debe ser convocada por el administrador (art. 2067, inc. a, CCyC), o por el consejo de propietarios (arts. 2063 y 2064, inc. a, CCyC). Se puede tratar un tema no previsto en el orden del día si están todos y hay acuerdo unánime. Esta novedad es interesante, pues apunta a la mayor agilidad y eficiencia en el funcionamiento del edificio. Si están “todos”, ¿para qué dilatar la cuestión fijando una nueva asamblea? El aspecto negativo es que no habría estudio previo del tema y alguno podría ser sorprendido en su buena fe.

El art. 2059, párr. 2, CCyC prevé la autoconvocatoria, sin citación previa. La autoconvocatoria y el temario a tratar, para ser válidos, requieren de la unanimidad, mientras que parece que bastaría la mayoría absoluta (o la que requieran la ley o el reglamento) para el fondo.

El tercer párrafo, si hay unanimidad, otorga validez a las decisiones tomadas fuera de la asamblea (v. g.: por escrito). Esto le quita el carácter deliberativo; es opinable, aunque

(43) Kiper Claudio M., “El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal”, en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho, 2013, p. 205 y ss.

también hay que reconocer que torna más ágil un sistema actualmente pesado, dada la inercia y desinterés de los partícipes.⁽⁴⁴⁾

2.3. Ausencia de los consorcistas

El CCyC mediante lo dispuesto en el art. 2060, párr. 2, CCyC —“La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente”—, tiene por finalidad solucionar un problema que se presenta habitualmente en el ámbito consorcial: la inasistencia de los consorcistas a la asamblea. Este problema genera la falta del quórum suficiente, por lo que no se pueden someter a votación las cuestiones propuestas en el orden del día. Si bien, en la práctica, en muchas ocasiones igualmente se vota con los propietarios presentes, lo cierto es que lo decidido puede ser atacado de nulidad por alguno de los consorcistas ausentes o bien por alguno de los presentes que se negó a votar por no reunirse el quórum necesario para poder deliberar.

Como se señalara precedentemente, la ley prevé que, ante la falta de quórum, la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, es decir, votar la cuestión propuesta en el orden del día y, si es aprobada, a los fines de su validez, deberá ser notificada mediante un medio fehaciente (carta documento, telegrama colacionado, acta notarial) a los propietarios ausentes, quienes dentro del plazo de los 15 días de notificados podrán oponerse por el mismo medio y con mayorías suficientes a la decisión adoptada. En caso de silencio o si carecieren de las mayorías suficientes, se tiene por aprobada la decisión adoptada.

2.4. Impugnación de la asamblea

El art. 2060 CCyC, en su parte final, dispone que el plazo de caducidad para impugnar judicialmente la asamblea es de treinta días.

Si bien el plazo parece reducido, lo cierto es que muchas de las decisiones que se adoptan por vía asamblearia en el régimen de propiedad horizontal son de operatividad casi inmediata. Supongamos la aprobación de la pintura del hall de entrada del edificio, la colocación de una reja de seguridad o la colocación de un sistema de seguridad: ampliar el plazo de caducidad implicaría, en la práctica, la imposibilidad de llevar adelante las decisiones adoptadas.

2.5. Facultades de la asamblea

Dice el CCyC en el art. 2058: “La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:

- a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal
- b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;
- c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;
- d) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere”.

(44) Kiper, Claudio M., “El proyecto...”, en *op. cit.*

La solución del art. 2058 CCyC reproduce la posibilidad que brinda el art. 158, inc. b, CCyC, para todas las personas jurídicas privadas, en ausencia de previsión específica.

El art. 2058, inc. b, CCyC permite tratar cuestiones por “quien representa el 5%”. ¿Qué pasa si nadie tiene ese porcentaje pero se juntan más de uno? Cabe entender que el vocablo “quien” admite también que sean más de uno los que obtengan ese porcentaje. No pide el doble cómputo, como sí lo hace el art. 2060 CCyC.

Tal como está redactado el art. 2058 CCyC, pareciera que si la cuestión es de competencia del administrador, o del consejo, no puede ser tratada por la asamblea si estos no someten la cuestión, o no es planteado por quienes superen el 5% del valor. Sin embargo, no hay que olvidar que la asamblea es soberana y es el órgano máximo del consorcio, ya que expresa la voluntad de los titulares del derecho real. Además, es la asamblea la que designa a los otros órganos. Por ende, cabe sugerir una interpretación elástica de la asamblea, que no limite su competencia. Claro que si un asunto no interesa a una mayoría que pueda superar el 5% es porque no tiene interés para los demás y, probablemente, no merezca ser tratado.

Pueden presentarse situaciones injustas que habrá que examinar con cuidado. Así, por ejemplo, podría ocurrir que, en un edificio de dos unidades, uno tenga el 96% y el otro el 4%: este último no tiene chance de ser oído a pesar de representar la mitad de las unidades, pero la situación podría ser abusiva.

Artículo 2062. Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

1. Introducción

El artículo en examen menciona dos de los libros obligatorios que debe llevar el administrador del consorcio y los requisitos formales que deben cumplirse en la oportunidad de confeccionarse el acta en la que se deja constancia los temas decididos por la asamblea.

2. Interpretación

2.1. Libros obligatorios

Uno de ellos es el libro de actas de asamblea en el cual debe quedar debidamente registrado por escrito lo decidido por los consorcistas respecto a la orden del día, que por

otra parte debe encontrarse transcrito en el encabezado del acta. El acta, al culminar la asamblea, debe ser firmada por los propietarios o por sus apoderados que hubieran acreditado tal circunstancia en legal forma ante el administrador, ello a fin de acreditar su asistencia, y deben confeccionarse con el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos (2) propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

La última parte dice que el administrador debe dejar constancia de las *"comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas"*. Ocurre que hay comunicaciones antes de la asamblea, lo que no armoniza con el art. 2060, párr. 2, CCyC, pero también tiende a agilizar la toma de decisiones, máxime teniendo en cuenta que puede una mayoría de presentes proponer decisiones (art. 2060 CCyC).

Aun teniendo en cuenta que el art. 2062 CCyC dispone que debe labrarse acta *"de cada asamblea"* en el "Libro de Actas de Asamblea", dado que, como se dijo, está prevista la transcripción de la consulta individual posterior como manifestación de voluntad consorcial no asamblearia, no hay razones para dejar de exigir que las decisiones unánimes de los propietarios no reunidos en asamblea (art. 2059 CCyC) también deban constar en el "Libro de Actas de Asamblea".

2.2. Otros libros obligatorios que surgen de leyes especiales a nivel nacional

2.2.1. Libro de Remuneraciones y Registro de Empleados

Previsto en el art. 52 LCT (ley 20.744 y modificatorias). Debe estar rubricado por la autoridad de aplicación laboral de cada ámbito geográfico. Rige para todo el país.

2.2.2. Libro de Órdenes

Está previsto en art. 25 ley 12.981 ("Estatuto del Encargado") y su decreto reglamentario 11296/1949, como así también en el art. 23.13 CCT 378/2004.⁽⁴⁵⁾ A los fines de su eficacia legal, debe estar rubricado por la autoridad de aplicación laboral local.

2.3. Libros obligatorios en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

2.3.1. Libro de Inspección de Ascensores

Previsto en la ordenanza 49308/1995 y decreto 220/1996, vigente para el ámbito geográfico de la Ciudad de Buenos Aires, sin perjuicio de lo que dispusieren los códigos de edificación de las diferentes municipalidades de la República.

2.3.2. Libro de Registro de Firmas

Creado en 2009 a partir de la ley 3254 modificatoria de la ley 941 solo para el ámbito de la CABA. Rubricado por el Registro Público de Administradores de la CABA.

(45) BO, 07/05/2004 y 08/10/2004.

El texto remite a los libros obligatorios, pero ahora solo los limita al de Actas —ya existente por prescripción del art. 5° del decreto 18.734/1949— y al nuevo de registro de firmas de propietarios, que tiene su antecedente en algunos actuales reglamentos y en la ley 3254 CABA (art. 9.e, anexo del decreto reglamentario 551/2010 CABA), soslayando el libro de administración del inmueble —creado por el art. 5°, último párrafo, decreto 18.734/1949 reglamentario de la ley 13.512). Como en la ley 3254 —reformadora de la ley 941 de creación del Registro de Administradores de Consorcios en Propiedad Horizontal en la CABA, e imitada a la fecha en otras jurisdicciones—, el libro de firmas servirá para el cotejo por parte del Administrador —y por los propios consocios, agregamos—, de las firmas registradas en él con las de asistencia a las asambleas, en particular cuando nazcan dudas sobre la legitimación de los participantes en las reuniones o cuando surjan las mismas de las autorizaciones conferidas por el titular de dominio a otros propietarios o terceros para que los representen en dichos eventos.⁽⁴⁶⁾

Artículo 2063. Asamblea judicial. *Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.*

Fuente: art. 2005 del Proyecto de 1998.

Remisiones: ver art. 2059 CCyC.

1. Introducción

El artículo en examen señala que, ante la omisión del administrador o en su caso del consejo de propietarios de no convocar a realizar la asamblea, los propietarios que representan el 10% del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial.

2. Interpretación

2.1. Asamblea judicial

El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

Este último está inspirado en el art. 2005 del Proyecto de 1998.

Esto también puede ocurrir si se autoconvocan pero no hay unanimidad para tratar el temario o para tomar la decisión fuera de la reunión (ver art. 2059 CCyC), ya que en otros casos la mayoría de presentes puede proponer decisiones (art. 2060 CCyC). Pero ahora este problema no habilitaría la asamblea judicial. Lo que la justificaría es la falta de convocatoria por parte de quienes lo deben hacer: el administrador o el consejo de propietarios.

(46) Resqui Pizarro, Jorge C., "Aproximaciones al anteproyecto de unificación de la legislación civil y comercial en lo referido a la propiedad horizontal", [en línea] eldial.com, DC18D6.

Pueden pedirle al juez que convoque si superan el 10%. No pide doble cómputo aunque puede entenderse que es necesario por analogía, aunque pueden surgir dudas teniendo en cuenta que el art. 2058, inc. b, CCyC solo alude al 5% del valor.

Otra novedad es que, delante del juez, resuelve la mayoría simple de presentes (mayoría relativa), o en su defecto el juez.

Se aclara expresamente que el juez puede dictar medidas cautelares, aunque ello sería así aunque nada dijera la norma.

Capítulo 6. Consejo de propietarios

Artículo 2064. Atribuciones. *La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:*

- a) *convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;*
- b) *controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;*
- c) *autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;*
- d) *ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.*

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

1. Introducción

La existencia del consejo de administrador no es obligatoria ya que es optativa de cada ente consorcial tal como surge del texto de la ley que expresa “*la asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios*” de lo que se infiere que es una atribución de la asamblea que es el órgano deliberativo por medio del cual se toman las decisiones que hacen a la vida consorcial.

2. Interpretación

2.1. Consejo de propietarios

Para la designación de los propietarios que integran el consejo se requiere la reunión de la asamblea que a los fines de sesionar requieren el quórum de la mayoría absoluta y la misma mayoría para la designación.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

Para integrar el consejo de propietarios es condición imprescindible ser “propietario” (titular de dominio), pero el carácter de “titular” no trae consigo la obligación de habitar en el consorcio mismo.

El consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones, toda vez que estando en funciones el administrador designado por la asamblea es quien debe administrar y representar legal y administrativamente al consorcio.

En el supuesto que el administrador, por diferentes motivos —vacancia o ausencia— no ejerza el mandato, el consejo de propietarios se encuentra facultado para administrar temporariamente el consorcio, convocando, en caso de vacancia, dentro de los 30 días, a una asamblea extraordinaria a los fines de designar nuevo administrador.

El consejo de propietarios se encuentra facultado a convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo.

Por último, cabe señalar que tiene atribuciones para fiscalizar los aspectos económicos y financieros del consorcio y puede autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios.

Los incs. b y c son, claramente, competencias que le dan sentido a la existencia de los consejos, cuya fundamental importancia radica en erigirse en órganos de contralor, supervisión, fiscalización y vigilancia de los movimientos económicos financieros del consorcio, cuyo órgano ejecutivo es el administrador, principal responsable de ellos. Y la función subsidiaria de administración en los supuestos de acefalía del órgano ejecutivo y de representación también resulta aceptable y facilita la operatividad en las decisiones consorciales, sujetas a un ritmo —por lo general— acelerado en su toma.⁽⁴⁷⁾

La norma en examen no establece la cantidad de miembros con los que debe contar el consejo, ni tampoco se enuncian los criterios para lograr su composición en cuanto al número de integrantes —par o impar, más o menos de diez miembros o un porcentaje de consorcistas—: solo queda claro que debe ser conformado por propietarios, según el nombre elegido para designar a este órgano.

Se caracteriza por ser:

- a) un órgano colegiado, integrado por una pluralidad de consorcistas, siendo aconsejable un número impar que facilite las decisiones. Este carácter colegiado determina su funcionamiento. El mismo deberá ajustarse a las previsiones que a ese respecto contenga el reglamento de copropiedad. Sus decisiones se adoptarán, previa deliberación, por las mayorías que dicha norma convencional establezca;
- b) tiene carácter permanente. Se parte de la hipótesis de un funcionamiento continuo, facilitado por el número y cercanía de sus miembros;
- c) tiene origen en la ley y debe regularse en el reglamento de copropiedad y administración;
- d) sus miembros deben ser consorcistas y mantienen los derechos y prerrogativas de tales. No pueden, individualmente, peticionar ni invocar actuar como consejo;
- e) la función de los integrantes del consejo de administración es gratuita.⁽⁴⁸⁾

(47) Resqui Pizarro, Jorge C., "Aproximaciones al anteproyecto de unificación de la legislación civil y comercial en lo referido a la propiedad horizontal", [en línea] eldial.com, DC18D6.

(48) Kiper, Claudio M., "El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal", en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho, 2013, p. 205 y ss.

Capítulo 7. Administrador

Artículo 2065. Representación legal. *El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.*

Artículo 2066. Designación y remoción. *El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.*

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Artículo 2067. Derechos y obligaciones. *El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:*

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea;
- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;
- f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
- i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;
- j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;

- k) *notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;*
- l) *a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;*
- m) *representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.*

Remisiones: ver art. 2056, inc. r, CCyC.

1. Introducción

Los arts. 2065 a 2067 CCyC regulan uno de los órganos del consorcio, el administrador, quien representa legalmente al consorcio y quien debe velar por el cumplimiento del reglamento de propiedad.

2. Interpretación

2.1. Conceptos generales

Para atender adecuadamente a la satisfacción de las necesidades e intereses comunes a todos los copropietarios, la norma en examen impone un sistema de administración del edificio de propiedad horizontal y obliga a colocar a su frente a un administrador.

2.2. El administrador es órgano necesario

La existencia del administrador en el consorcio es de carácter obligatorio, o sea que en materia de propiedad horizontal el administrador es un órgano esencial del que no puede prescindirse, puesto que al tratarse el consorcio de una persona jurídica requiere de un representante legal para poder ejercer sus atribuciones legales.

2.3. ¿A quién representa el administrador?

El art. 2265 CCyC dispone que el administrador es el representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Es decir que corresponde considerar al administrador no como representante de cada uno de los propietarios en forma individual sino del consorcio constituido por todos ellos sobre la base de un fin común perseguido.

El administrador no es representante voluntario del consorcio, sino legal o estatutario, por lo que el ejercicio de esa representación funcional resulta similar a la que corresponde a los representantes necesarios de otras personas de existencia ideal, es decir, como órgano.

De ahí que no existe obstáculo alguno para que el administrador designe a un letrado apoderado para iniciar acciones judiciales contra uno de los copropietarios. Por otra parte, el otorgamiento de "poder general judicial" o de poder especial para asuntos judiciales que el administrador realice a nombre del consorcio importa un acto previo de la administración, y no la sustitución de un mandato conferido al otorgante, aun cuando el reglamento de

copropiedad prevea expresamente que el administrador tiene facultad de representación ante “autoridades judiciales”.

2.4. ¿En quién puede recaer la designación?

Pueden ser elegidos administradores uno o varios de los propietarios, o un tercero en cuyo caso puede ser una persona física o una persona jurídica.

2.5. Nombramiento y remoción del administrador

El administrador designado en el reglamento de propiedad y administración cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad y administración. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

El primer administrador está designado en el reglamento (ver art. 2056, inc. r, CCyC). Los demás son designados y también removidos por la asamblea. El primero cesa si no es ratificado por la primera asamblea.

Se aclara expresamente que la nueva designación no importa la reforma del reglamento, lo que implica que basta con la mayoría absoluta, en lugar de dos tercios, salvo que en el reglamento se exija una mayoría superior.

El reglamento puede prever la duración del mandato (art. 2056, inc. s, CCyC). La ley 941 de CABA (actualizada por las leyes 3254 y 3291 y reglamentada por el decreto 551/2010), crea un “Registro de Administradores”. Dice el art. 13 de la ley 941 que el administrador dura, salvo disposición en contrario del reglamento, un año, que puede ser renovado por la asamblea. También tiene normas sobre mayoría y quórum. Todo parece inconstitucional, en tanto no armonice con la ley nacional.⁽⁴⁹⁾

El art. 2067 CCyC enumera un conjunto de derechos y obligaciones del administrador. Tal como surge del texto de la norma cabe poner de manifiesto que la enumeración no es taxativa ya que dice “*en especial, debe*”, lo que denota que no existe ningún impedimento para que el reglamento de propiedad establezca otros derechos y/o obligaciones que no están expresamente enumeradas en la mencionada disposición legal.

Capítulo 8. Subconsorcios

Artículo 2068. Sectores con independencia. *En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.*

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.

(49) Kiper, Claudio M., “El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal”, en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho, 2013, p. 205 y ss.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Fuente: art. 2013 del Proyecto de 1998.

1. Introducción

El art. 2068 CCyC dispone: *“En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.*

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran”.

Esta es una novedad, tomada del art. 2013 del Proyecto de 1998. Puede haber sectores independientes con sus asambleas, subadministradores. Actualmente, la ley 13.512 no parece permitirlo. Debe estar previsto en el reglamento, aunque el art. 2056 CCyC, que se refiere al reglamento, no dice nada sobre esto; es solo para edificios con estructuras especiales (v. gr., torres separadas).

La división no opera frente a terceros.

2. Interpretación

2.1. Subconsorcios

La introducción de la figura del “subconsorcio” puede traer ventajas en el funcionamiento del sistema. Era postulada antes de la reforma por alguna doctrina. Así, por ejemplo, escribió Laje lo siguiente: *“Supóngase el caso de las llamadas ‘galerías’ comerciales, correspondientes a un consorcio de propietarios gobernado por el régimen tradicional de uniformidad en cuanto a las asambleas, administrador y sistema de contribución al pago de los gastos comunes. De tal régimen surge necesariamente que toda decisión que deba tomarse con relación a elementos comunes, cualquiera sea la naturaleza de ellos, así como los gastos correspondientes, tiene que aprobarse en asamblea general integrada por todos los consorcistas, quienes deberán contribuir al pago de tales gastos en la proporción única que establece el reglamento. Puede ocurrir en alguno de esos casos que los propietarios de las unidades afectadas a locales de negocio quieran mejorar las condiciones materiales de ciertas partes comunes directamente vinculadas a dichos locales y que se hallan materialmente separadas de las demás unidades. Por ejemplo, aumentar la iluminación de los pasillos por donde circula el público que concurre a los locales, mejorar con nuevos tonos o tipos de pintura las paredes o techos de esos pasillos, renovar los pisos, contratar personal de limpieza o de vigilancia, colocar instalaciones para irradiar música de tipo adecuado para atraer la clientela, etc. Cabe prever que en tales supuestos las medidas que se proponen difícilmente contarían con la aprobación de los propietarios de las unidades destinadas a vivienda u oficinas, situadas en las plantas superiores; por un lado, estas últimas unidades ningún beneficio obtendrían con las mejoras; por otro lado, el costo de ellas tendría que pagarse por todos los miembros del consorcio en la proporción establecida por el reglamento para los gastos comunes. De*

manera que si se propusieran dichas medidas y gastos a una asamblea general, integrada por todos los consorcistas, raramente se contaría con los votos necesarios para su aprobación. La misma falta de apoyo se produciría si los propietarios de las unidades destinadas a vivienda u oficinas sometieran a una asamblea general trabajos de mejoramiento sobre partes comunes que no signifiquen ventaja directa alguna para los propietarios de los locales de negocio. Similares problemas pueden crearse en otros edificios con unidades afectadas a destinos heterogéneos, como acontecería si partes de ellos estuvieran aplicadas a cocheras y las restantes a locales de negocio, oficinas o departamentos para vivienda. A medida que aumenta la variedad en cuanto a los diferentes destinos posibles de unidades dentro de un mismo edificio, el problema se irá magnificando. Por consiguiente, las medidas de la naturaleza precitada difícilmente serían aprobadas en asambleas generales, por las razones ya mencionadas y conocidas, a saber, ausentismo que provoca falta de quórum, indiferencia, egoísmo, etc. A todo ello se agrega que una primera negativa que hubieran opuesto los miembros de uno de los sectores a las aspiraciones de los integrantes del otro, puede crear una situación de antagonismo y un espíritu de desquite, contrario a la armonía deseable en estos organismos.

Las dificultades apuntadas quedarían considerablemente reducidas y quizás totalmente eliminadas, si las cuestiones que interesan exclusivamente a un determinado sector o grupo de unidades fueran decididas por el voto de sus respectivos titulares y pagadas por estos mismos, sin participación de las unidades extrañas a cada situación. La legislación vigente en los diversos países no contempla el punto, con excepción de la ley francesa número 657, de junio 10 de 1965, que derogó y reemplazó la anterior ley de 1938 sobre propiedad horizontal.⁽⁵⁰⁾

Responde el artículo así delineado a la más concreta realidad de la propiedad horizontal en nuestros días: la ingobernabilidad de los grandes edificios y complejos inmobiliarios.

Es impecable la redacción en lo relativo a la creación de subasambleas y la figura del subadministrador (que se registra hoy en muchos inmuebles) pero siempre supeditados a la decisión unificada de la asamblea general en el supuesto de conflicto. Y en tanto, acierta, por ende, en la asunción de la responsabilidad del "único consorcio" ante terceros.⁽⁵¹⁾

Capítulo 9. Infracciones

Artículo 2069. Régimen. *En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.*

(50) Kiper, Claudio M., "El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal", en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho, 2013, p. 205 y ss, con cita de Laje, E. J., "Régimen de asambleas y de administración separadas en materia de propiedad horizontal", en *Revista del Notariado*, n° 713, p. 1429.

(51) Resqui Pizarro, Jorge C., "Aproximaciones al anteproyecto de unificación de la legislación civil y comercial en lo referido a la propiedad horizontal", [en línea] eldial.com, DC18D6.

1. Introducción

La norma en examen se refiere a las consecuencias que pueden traer aparejadas la violación por parte de un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal. Estableciendo cuál es la legitimación activa y pasiva y la vía procesal por la que debe sustanciarse la acción para hacer cesar la violación reglamentaria.

2. Interpretación

Respecto a las infracciones y violación del reglamento de propiedad, cabe señalar que la legitimación, activa o pasiva, determina quiénes deben o pueden demandar o ser demandados, es decir precisa quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto. La legitimación activa significa una autorización o habilitación para ejercer determinada acción en el proceso; de tal modo, que hablar de legitimación implica referirse a un sujeto procesal que tiene derecho a ejercitar un determinado reclamo. Por el contrario, la carencia procesal se configura cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión.⁽⁵²⁾

La norma establece que tanto el administrador como un propietario puede accionar por el trámite más corto que prevea el código procesal local, que en ámbito de la CABA es el trámite sumarísimo lo mismo en la provincia de Buenos Aires. Si el que realiza la violación es un tenedor cabe el desalojo, si en cambio es un propietario puede decretarse otras medidas, como astreintes, o multa, entre otras. Como nada dice en este último caso como lo establecía el art. 15 de la ley 13.512, dicho importe irá al consorcio si la acción la promueve el administrador o en su caso al propietario que la haya intentado.⁽⁵³⁾

Desde esta perspectiva, viene al caso señalar, como es sabido, que dada su naturaleza contractual, el reglamento de copropiedad es ley para los integrantes del consorcio razón por la cual su acatamiento es fundamental en el sistema organizado por la ley 13.512 como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los miembros del consorcio y el buen funcionamiento de este régimen comunitario.⁽⁵⁴⁾

Por ser ello así, debe sancionarse todo hecho que transgreda lo preceptuado en el reglamento de copropiedad, toda vez que la convalidación judicial permisiva de la violación al mismo no solo crearía un mayor desorden sino que premiaría los hechos consumados. Establecido ello, considero que la realización de obras en infracción a lo establecido en el art. 2069 CCyC y el reglamento de propiedad da lugar a una acción de naturaleza contractual en atención a que el mencionado reglamento no es sino un contrato que vincula a los copropietarios entre sí.⁽⁵⁵⁾

(52) Trigo Represas, Félix; López Mesa, Marcelo J., *Tratado de Responsabilidad Civil*, t. IV, Bs. As., La Ley, pp. 467-469.

(53) Corna, Pablo M., "Propiedad horizontal en el proyecto de Código Civil de 2012", en Análisis del proyecto del nuevo Código Civil y Comercial 2012, [en línea] <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf>

(54) Gurfinkel de Wendy, Lilian, *Derechos Reales*, Bs. As., AbeledoPerrot, 2010, p. 639.

(55) Highton, Elena I., *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Bs. As., Hammurabi, p. 171 y ss., ap. 23.

La expresa indicación de la ley de que no solo los propietarios de las unidades sino también todo ocupante debe respetar el reglamento de copropiedad despeja toda duda.⁽⁵⁶⁾ Es obvio que lo que la ley deja en claro es que el cumplimiento del reglamento de copropiedad no quede supeditado a que los propietarios vivan en las unidades, dado que por razones de alejamiento temporario, viajes, vacaciones o cualquier otra razón pueden dejarlos ocupados por terceros, o también cederlos en comodato o en locación. En cualquiera de estos supuestos, expresamente la ley prevé que deben destinar el inmueble para los fines previstos en el reglamento y, obviamente, no perturbar a los copropietarios con ruidos molestos o el ejercicio de actividades para la seguridad del inmueble.

Se ha dicho que *"la facultad de pedir la demolición de una obra, realizada unilateralmente por alguno de los propietarios, o de reclamar por el uso no autorizado de bienes comunes, corresponde al Consorcio y no a los dueños obrando individualmente, salvo cuando la actividad ilegal o antirreglamentaria les produzca a estos últimos un daño cierto y personal"*.⁽⁵⁷⁾

Si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante legal del consorcio o por el propietario afectado.

Capítulo 10. Prehorizontalidad

Artículo 2070. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal. Los contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal están incluidos en las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 2071. Seguro obligatorio. Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

Artículo 2072. Exclusiones. Están excluidos los contratos siguientes:

- a) aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas;
- b) los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado;

(56) Racciatti, Hernán, "Comentario a ley 13.512", en E. Zannoni (dir.), A. Kemelmajer de Carlucci (coord.), *Código Civil Comentado*, t. 11, Bs. As., Astrea, 2007, p. 575.

(57) Racciatti, Hernán, "Comentario a...", en *op. cit.*, p. 588 y jurisprudencia allí citada.

- c) *los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.*

1. Introducción

La ley 19.724 fue dictada en el año 1972 con el objeto de proteger a los adquirentes de unidades que aún no habían sido construidas o bien que su construcción aún no se encontraba culminada ni aprobado por el ente administrativo correspondiente el plano de terminación de obra de un edificio que se afectaría en el futuro a la ley de propiedad horizontal.

El legislador, mediante la citada ley, había tratado de arbitrar medidas tendientes a proteger la condición de los adquirentes por boleto, que durante toda esta etapa —de construcción de las unidades— quedaban en un total estado de desamparo.

2. Interpretación

2.1. Seguros

El CCyC deroga la ley 19.724 y dispone un seguro obligatorio a fin de proteger al adquirente por contrato de unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal. El titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el pensar en derecho reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

Cabe advertir que el incumplimiento por parte del titular de dominio de constituir un seguro obligatorio tiene por efecto privar al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente. La norma en examen incorpora doctrina plenaria dictada en los autos "Cotton, Moisés D. y otros c/ Tutundjian, Simón" en que se resolvió: *"El propietario enajenante que no ha cumplido con la afectación del inmueble al régimen de la prehorizontalidad y, en su caso, con la inscripción registral de los contratos que otorgare con relación a las unidades, no puede reclamar a los adquirentes el cumplimiento de sus obligaciones o la resolución del contrato"*.⁽⁵⁸⁾

La norma se refiere al titular del dominio, pero debería mencionar también a otros partícipes, tales como el desarrollador o la empresa constructora, entre otros. No hay que olvidar que las normas que amparan a los consumidores extienden la responsabilidad a todos los intervinientes.⁽⁵⁹⁾

(58) Leiva Fernández, Luis F. P. (dir.), *Contratos Civiles y Comerciales. Colección de Análisis Jurisprudencial*, Bs. As., La ley, 2002, p. 241, con nota de AA. VV.

(59) Kiper Claudio M., "El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal", en *Pensar en derecho*, año 2, n° 2, Eudeba/Facultad de derecho, 2013, p. 205 y ss.

2.2. Exclusiones

Según el art. 2072 CCyC, estarían excluidos los contratos siguientes:

- a) aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas;
- b) los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado;
- c) los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

La mencionada norma resulta coincidente con las exclusiones previstas en el art. 1° de la ley 20.276, que queda derogada a partir de la entrada en vigencia del presente cuerpo normativo.

Título VI. Conjuntos inmobiliarios^(*)

Capítulo 1. Conjuntos inmobiliarios

Artículo 2073. Concepto. *Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*

Artículo 2074. Características. *Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.*

1. Introducción

La enumeración del art. 2073 CCyC no clausura la nómina de los emprendimientos que pueden calificar como conjuntos inmobiliarios. La variedad en sus destinos, en su conformación, en el régimen jurídico que adoptaron, en los reglamentos internos que se dictaron, en los servicios o prestaciones que brinden explican por qué los supuestos enumerados resultan solo ejemplificativos, sin que induzca a confusión el nombre de fantasía que se le asigne para facilitar la comercialización de sus productos. Para la determinación del tipo

(*) Los arts. 2073 a 2099 fueron comentados por María José Pérez Clouet.