

DERECHOS REALES

Segunda Parte

PROPIEDAD HORIZONTAL

ANTECEDENTES

*“El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad”
(art. 2617 del Código Civil de Vélez Sarsfield).*

1948  **LEY 13.512**

*“Los distintos **pisos** de un edificio o distintos **departamentos** de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean **independientes** y que tengan **salida a la vía pública directamente** o por un **pasaje común** podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.
Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona” (Art. 1 Ley 13.512).*

PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro IV, Título V
Arts. 2037 a 2072 CCyC

“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.” (Art. 2037 CCyC).

UNIDAD FUNCIONAL



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.

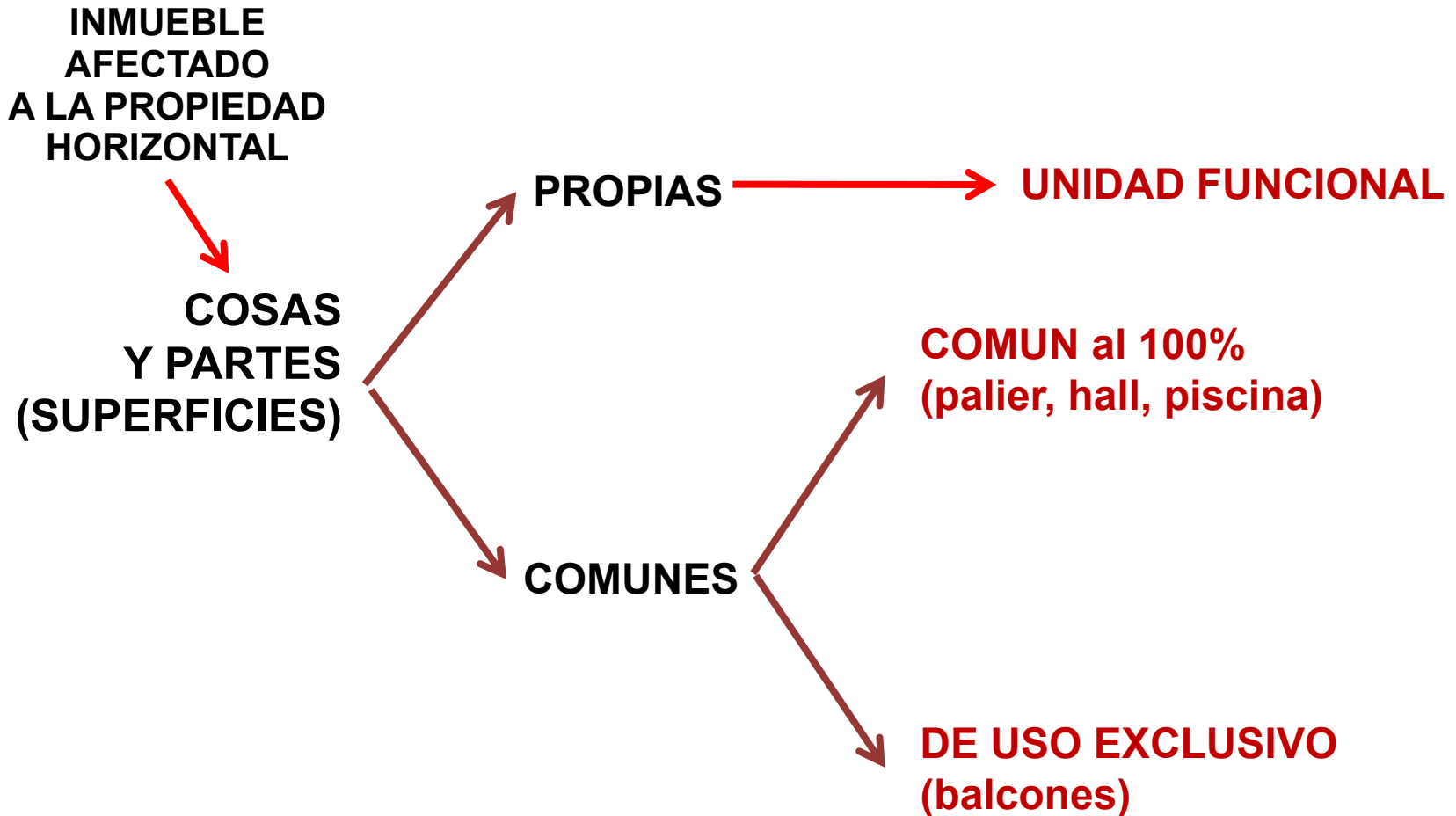
La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla (conforme art. 2039 CCyC).



SALIDA DIRECTA O INDIRECTA A LA VÍA PÚBLICA.

AUTONOMIA FUNCIONAL

unidad complementaria: sirve a la unidad funcional



**COSAS
Y PARTES
(SUPERFICIES)**

PROPIAS



COMUNES

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 previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal (conforme art. 2043 CCyC).

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 (conforme art. 2040 CCyC).

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

**COSAS
Y PARTES
(SUPERFICIES)
necesariamente
comunes,
art. 2041 CCyC**

- a. terreno;
 - b. pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
 - c. techos, azoteas, terrazas y patios solares;
 - d. cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
 - e. locales e instalaciones de los servicios centrales;
 - f. Cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional; vivienda para alojamiento del encargado;
 - ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
 - muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
 - 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. artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
 - l. locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.
- Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

**COSAS
Y PARTES
(SUPERFICIES)
COMUNES
NO
INDISPENSABLES
art. 2042 CCyC**

- a. la piscina;
 - b. el solárium;
 - c. el gimnasio;
 - d. el lavadero;
 - e. el salón de usos múltiples.
- Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

FIGURAS DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

→ COPROPIETARIO →

- Ejercer dominio sobre su unidad funcional.
- Utiliza partes comunes conforme a su destino.
- Conservar, atender y reparar su propia unidad funcional y partes comunes
- No altera forma del edificio ni su destino.
- No molesta a los copropietarios.

→ CONSORCIO →

Conjunto de copropietarios (persona jurídica, art. 2044 CCyC).

→ ADMINISTRADOR →

- Supervisa el estado general del edificio.
- Maneja fondos del consorcio.
- Convoca a asambleas.
- Contrata y capacita al personal.
- Custodiar documentación del inmueble
- Rinde cuentas de su gestión.

→ CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Puede existir: hace contralor de la administración (art. 2064 CCyC).

- convoca a asamblea y redacta el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;
- ejerce la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convoca a asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

→ PERSONAL LABORAL →

Ley 12.981; CCT 589/10

Mantener en perfecto estado de conservación e higiene todas las partes comunes del edificio.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

(arts. 2056 y 2057 CCyC)

- **FUNCION:** regular la vida en el inmueble sujeto al régimen legal.
- **CONSTITUCION:** escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- **CONTENIDOS BASICOS:**
 - Designación de administrador.
 - Destino de las unidades funcionales.
 - Uso de partes comunes.
 - Forma y proporción de la contribución a expensas.
 - Convocatoria a asambleas, quórum, mayorías.
- **MODIFICACIONES:** *según el caso que se trate, puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.*

**REGLAMENTO
DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**



REGLAMENTO INTERNO



**Ordena el uso y el goce de las partes
comunes por parte de los consorcistas
(horarios, seguridad, etc.).**

ASAMBLEAS

→ Reunión de copropietarios - **MÁXIMO ORGANISMO DEL CONSORCIO.**

→ **FUNCION: resolver:**

- a) cuestiones atribuidas por ley o por el reglamento de propiedad horizontal;
- b) 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) cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal;
- d) cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo.

→ **AUTORIDAD: presidente (ordena deliberación).**

→ **CONVOCATORIA:** en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día.

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.

→ **ORDEN DEL DIA:** Temario sobre el cual debatir. Requisito de validez de la asamblea

→ **TIPOS DE ASAMBLEA: ORDINARIAS - EXTRAORDINARIAS**

→ **NULIDAD DE ASAMBLEA:** El derecho a promover acción judicial de nulidad caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea (art. 2060 del CCyC).

ASAMBLEAS

→ **DECISIONES:** se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales.

→ **MAYORIAS:** consta de doble exigencia (art. 2060 del CCyC).

- [
- Número de unidades funcionales,
 - Partes proporcionales indivisas de las unidades funcionales 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.

→ **ASAMBLEA JUDICIAL (art. 2063 CCyC):** 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 siorresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

QUORUM

Cantidad de personas mínimas para deliberar

Mayorías establecidas en el CCyC



- **UNANIMIDAD:** para mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes si gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial (art. 2052 CCyC); para casos de decisiones extraasamblearias (art. 2059 CCyC); desafectación de la sujeción a la Propiedad Horizontal, por decisión unánime del consorcio o por resolución judicial (art. 2044 CCyC).
- **MAYORÍA QUE REPRESENTA MÁS DE LA MITAD DEL VALOR DEL EDIFICIO:** en caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción (art. 2055 CCyC).
- **MAYORÍA DE DOS TERCIOS:** Modificación del reglamento (art. 2057 CCyC).
- **MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS:** para mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes (art. 2051 CCyC).
- **MAYORÍA DE PRESENTES:** Resoluciones por asamblea judicial (art. 2063 CCyC).

MAYORIA

Cantidad de votos necesarios para aprobar una decisión

EXPENSAS

Art. 2048 CCyC

Reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro.

A cargo del copropietario, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario.

Se forma sobre cuota mensual según los gastos aprobados en asamblea

CLASIFICACION

- 1) ORDINARIAS
- 2) EXTRAORDINARIAS

FORMACION

- 1) GASTOS FIJOS
- 2) GASTOS DE MANTENIMIENTO

IMPOSIBILIDAD DE PAGO

La obligación de pago sigue siempre al dominio de las unidades funcionales, aun las devengadas antes de ser adquirida la unidad.

VÍA JUDICIAL

Juicio ejecutivo, Art. 524 del CPCCN

EXPENSAS

Art. 2048 CCyC

Art. 2049 del CCyC: 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.

Art. 2049 del CCyC: 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.

EXPENSAS

Art. 2048 CCyC

REPARACIONES URGENTES

Art. 2054 del CCyC:

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.

MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

MEJORA U OBRA NUEVA SOBRE COSAS Y PARTES COMUNES

MEJORA \neq OBRA NUEVA

**Puede pedirla un propietario o un grupo de los mismos
(puede decidirla todo el Consorcio).**

Si las tareas **NO** gravitan
o modifican estructuralmente
el inmueble, aunque
no se eleven mas pisos
y no se hagan excavaciones



Requieren
MAYORIA de los propietarios,
previo informe técnico
de un profesional autorizado.
Si se deniega autorización,
el propietario o la minoría afectada,
pueden recurrir a la Justicia; el juez puede
suspender la resolución asamblearia
(art. 2051 del CCyC).

Si las tareas gravitan
o modifican estructuralmente
el inmueble, aunque
no se eleven mas pisos
y no se hagan excavaciones



Requieren
UNANIMIDAD del Consorcio,
(art. 2052 del CCyC).

IRREGULARIDADES

MOLESTIAS A VECINOS

- Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal.
- Perturbar la tranquilidad de los demás excediendo la normal tolerancia.
- Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble.
- Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

PENALIDADES Art. 2069 CCyC

- Acción legal por la vía más breve que corresponda.
- Ocupante no propietario: podrá ser desalojado en caso de reincidencia.

OBRAS SIN AUTORIZACION

AFFECTAN PARTES COMUNES

NO AFFECTAN PARTES COMUNES

El o los infractores serán responsabilizados.

DAÑOS A UNIDADES FUNCIONALES

(provenientes de mejoras, obras nuevas o ausencia de mantenimiento)

Generado por parte común:
se responsabiliza al **CONSORCIO**
Generado por parte privativa:
se responsabiliza al **PROPIETARIO**

OBLIGACION DE CONSERVAR



- **Estructura física del inmueble** (art 1708 y conchs. CCyC, art. 6.3.1.1. del Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Bs.As.).
- **Conservación y reparación del piso o departamento** (art. 2046 CCyC).
- **Servicio de mantenimiento y asistencia técnica (ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos)**, seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros (Ordenanza 49.308 GCBA).

MANTENIMIENTO PREVENTIVO



- **Documentación de las instalaciones o disposiciones constructivas.**
- **Listado de gremios idóneos.**
- **Listado de profesionales.**

INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO



- **Proyecto y dirección de obra nueva, remodelaciones, ampliaciones, reciclajes, reparaciones, mantenimiento.**
- **Asesoramientos.**
- **Informes según Ley 257.**
- **Informe técnico sobre mejoras u obra nueva en partes comunes (art. 2051 CCyC).**

Art. 1760 CCyC: *“Si de una parte de un edificio cae una cosa, o si ésta es arrojada, los dueños y ocupantes de dicha parte responden solidariamente por el daño que cause. Sólo se libera quien demuestre que no participó en su producción”.*

EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- **CONFUSION:** Una misma persona es la propietaria exclusiva de todas las UF de un inmueble. Puede desafectar el inmueble del régimen legal o bien queda virtualmente paralizado.
- **DESAFECTACION** de la sujeción a la Propiedad Horizontal, por decisión unánime del consorcio o por resolución judicial (art. 2044 CCyC).
- **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 (art. 2055 CCyC).
- **EXPROPIACION:** “... son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal” (Art. 5 Ley 21.499).

SUBCONSORCIOS

Art. 2068 CCyC: “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”.

PREHORIZONTALIDAD

Protege a los adquirentes de inmuebles sujetos al régimen legal.

Art. 2071 CCyC: “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”

PREHORIZONTALIDAD

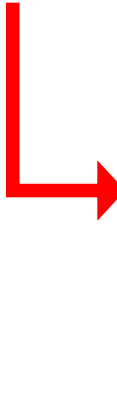
Protege a los adquirentes de inmuebles sujetos al régimen legal.

Art. 2072 CCyC: *“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;*
- 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”.*

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

CONJUNTOS INMOBILIARIOS



*“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”
(art. 2073 CCyC).*

ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS (art. 2075 CCyC).

- cerramiento;
- partes comunes y privativas;
- estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes;
- obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes;
- entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas;
- reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario.

- 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.
- Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Cosas y partes necesariamente comunes

- partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento.
- Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

Cosas y partes privativas.

- La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

Facultades y obligaciones del propietario: surgen del reglamento del conjunto inmobiliario.

Localización y límites perimetrales: depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables, pueden materializarse mediante cerramientos en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario

CEMENTERIOS PRIVADOS

CEMENTERIOS PRIVADOS

Inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos (art. 2103 CCyC).

- La afectación del inmueble como cementerio privado se inscribe en el Registro de la Propiedad junto con el reglamento de administración y uso del cementerio.
- A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local, el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.
- Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura son inembargables, excepto por:
 - a) créditos provenientes del saldo de precio de compra y de construcción de sepulcros;
 - b) expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a aquéllas.

Reglamento de administración y uso (art. 2105 CCyC)

- a) la descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes;
- b) disposiciones de orden para facilitar a los titulares de los derechos de sepultura el ejercicio de sus facultades y que aseguren el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de policía aplicables;
- c) fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento, que puede pactarse por períodos anuales o mediante un único pago a perpetuidad;
- d) normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados;
- e) pautas sobre la construcción de sepulcros;
- f) disposiciones sobre el destino de los restos mortales en sepulturas abandonadas;
- g) normas sobre acceso y circulación de titulares y visitantes;
- h) constitución y funcionamiento de los órganos de administración.

CEMENTERIOS PRIVADOS

ADMINISTRADOR

obligado a llevar

- a) un registro de inhumaciones con los datos de la persona inhumada;
- b) un registro de titulares de los derechos de sepultura.

TITULAR DEL DERECHO DE SEPULTURA

FACULTADES

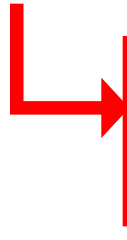
- a) inhumar en la parcela los restos humanos de quienes disponga.
- b) construir sepulcros en sus respectivas parcelas, de conformidad a las normas de construcción;
- c) acceder al cementerio y a su parcela en los horarios indicados;
- d) utilizar los oratorios, servicios, parque e instalaciones y lugares comunes.

DEBERES

- a) mantener el decoro, la sobriedad y el respeto que exigen el lugar y el derecho de otros;
- b) contribuir periódicamente con la cuota de servicio para el mantenimiento y funcionamiento del cementerio;
- c) abonar los impuestos, tasas y contribuciones que a tales efectos se fijen sobre su parcela;
- d) respetar las disposiciones y reglamentos nacionales, provinciales y municipales de higiene, salud pública y policía mortuoria.

TIEMPO COMPARTIDO

TIEMPO COMPARTIDO

 *“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” (art. 2087 CCyC).*

- La constitución de un tiempo compartido requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial.
- El instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. En el supuesto en que dicho titular no coincida con la persona del emprendedor, éste debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada.
- Los bienes deben estar libres de gravámenes y restricciones.
- El emprendedor, el propietario, el administrador y el comercializador no deben estar inhibidos para disponer de sus bienes.
- El propietario puede constituir hipoteca u otro gravamen con posterioridad a la inscripción de la escritura de afectación, con los efectos previstos en el art. 2093.

ADMINISTRACIÓN

EMPRENDEDOR

- a) establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador;
- b) habilitar un Registro de Titulares;
- c) garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios, en la oportunidad y condiciones comprometidas;
- d) abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas.

DEBERES DE LOS USUARIOS DEL TIEMPO COMPARTIDO

- a) ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino, sin alterarlos ni sustituirlos y sin impedir a otros usuarios disfrutar de los turnos que les corresponden;
- b) responder por los daños a la unidad, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos, sus acompañantes o las personas que ellos autorizan, si tales daños no son ocasionados por su uso normal y regular o por el mero transcurso del tiempo;
- c) comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de uso;
- d) abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del sistema y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente.

SUPERFICIE

SUPERFICIE

*“... 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 ...”
(art. 2114 CCyC).*

El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal.

Plazos Máximos
(art. 2117 CCyC)

Construcciones,
70 años

Forestaciones y plantaciones,
50 años

El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión.

SUPERFICIE

- El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario.
- El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.
- La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye nuevamente dentro del plazo de seis años, o planta y foresta dentro del plazo de tres años.
- La renuncia del derecho por el superficiario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones legales o contractuales.

SUPERFICIE

Extinción

(art. 2124 CCyC)

El derecho de construir, plantar o forestar se extingue:

- por renuncia expresa;
- por vencimiento del plazo;
- por cumplimiento de una condición resolutoria;
- por consolidación;
- por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.

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.

Producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario. Se toman en cuenta los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada la amortización.