

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PROYECCIÓN DEL DOMINIO EN PROFUNDIDAD. SERVIDUMBRES(*) (1366)

ANTONIO BUENO RUIZ

SUMARIO

Generalidades. Caso original. Solución. Conclusiones.

GENERALIDADES

Las situaciones que provoca el uso de la propiedad inmueble, por múltiples y variadas, a veces origina casos dubitativos, en cuanto a su ocupación por terceros. Si bien el aprovechamiento del suelo resulta práctico, el mismo carece aparentemente, en ocasiones, de fundamento jurídico para su utilización en común por linderos, especialmente si pretendemos encuadrarlo en el ámbito de la propiedad horizontal (ley 13.512).

Según el artículo 2518 del Cód. Civil la propiedad del suelo se extiende, en toda su profundidad(1)(1367) y altura(2)(1368), en líneas perpendiculares a aquél (fig. 1), pudiendo también constituirse servidumbres en ambas situaciones según el artículo 2998 del Cód. Civil.

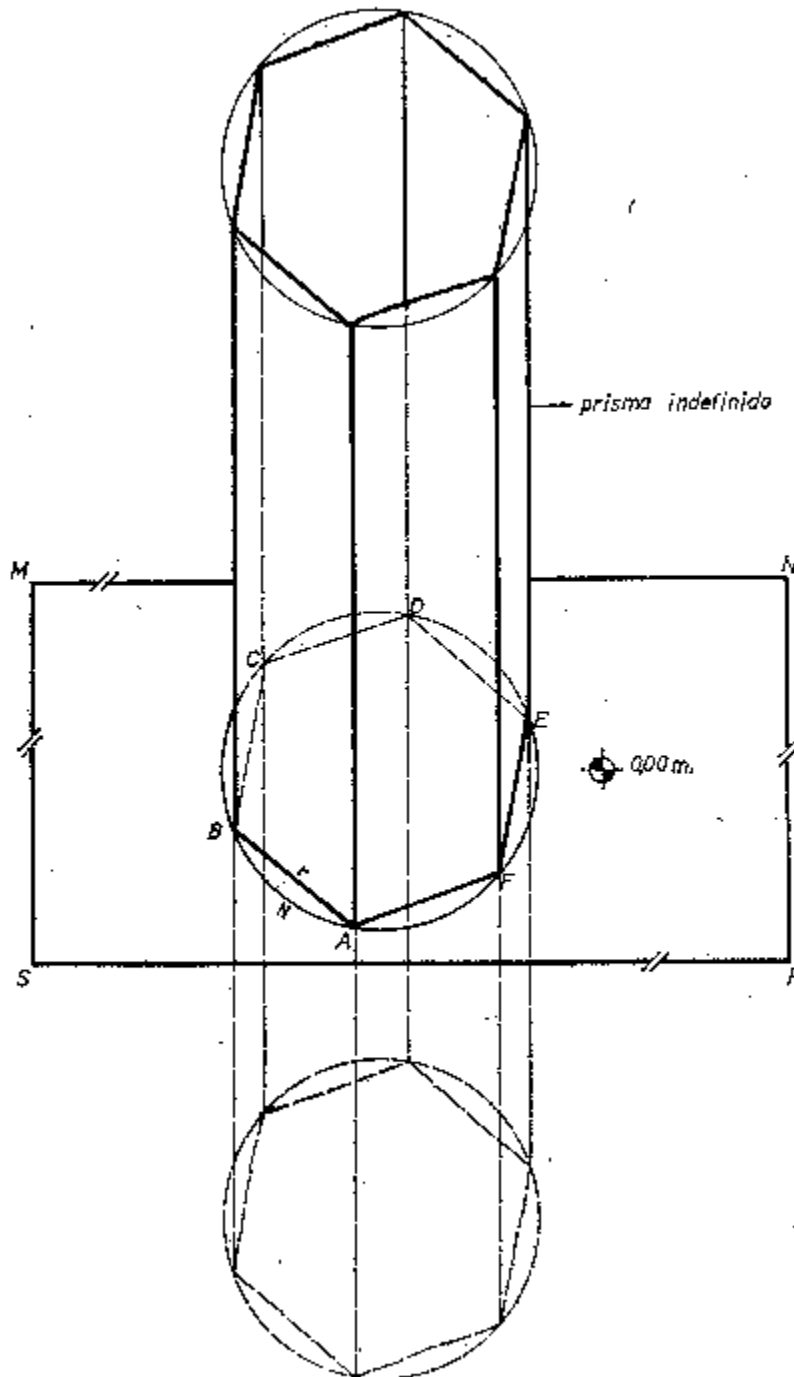
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"En cuanto a las aplicaciones prácticas más comunes y relativas a la ocupación del suelo en profundidad y alturas, las tenemos configuradas en la ley 13512 de propiedad horizontal; norma ésta que incorporó una nueva forma de dominio a nuestra legislación". El artículo 7° de la precitada ley establece ciertas prohibiciones, o sea limitaciones, que son complementadas por otras que contiene el reglamento de copropiedad; ello sin perjuicio de aquéllas de tipo administrativo(3) (1369) relacionadas con el emplazamiento y construcción del edificio en consideración.

[Pulse F5 para regresar](#)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

FIGURA 1
INTERPRETACION GRAFICA DEL ARTICULO 2518 DEL CODIGO CIVIL.

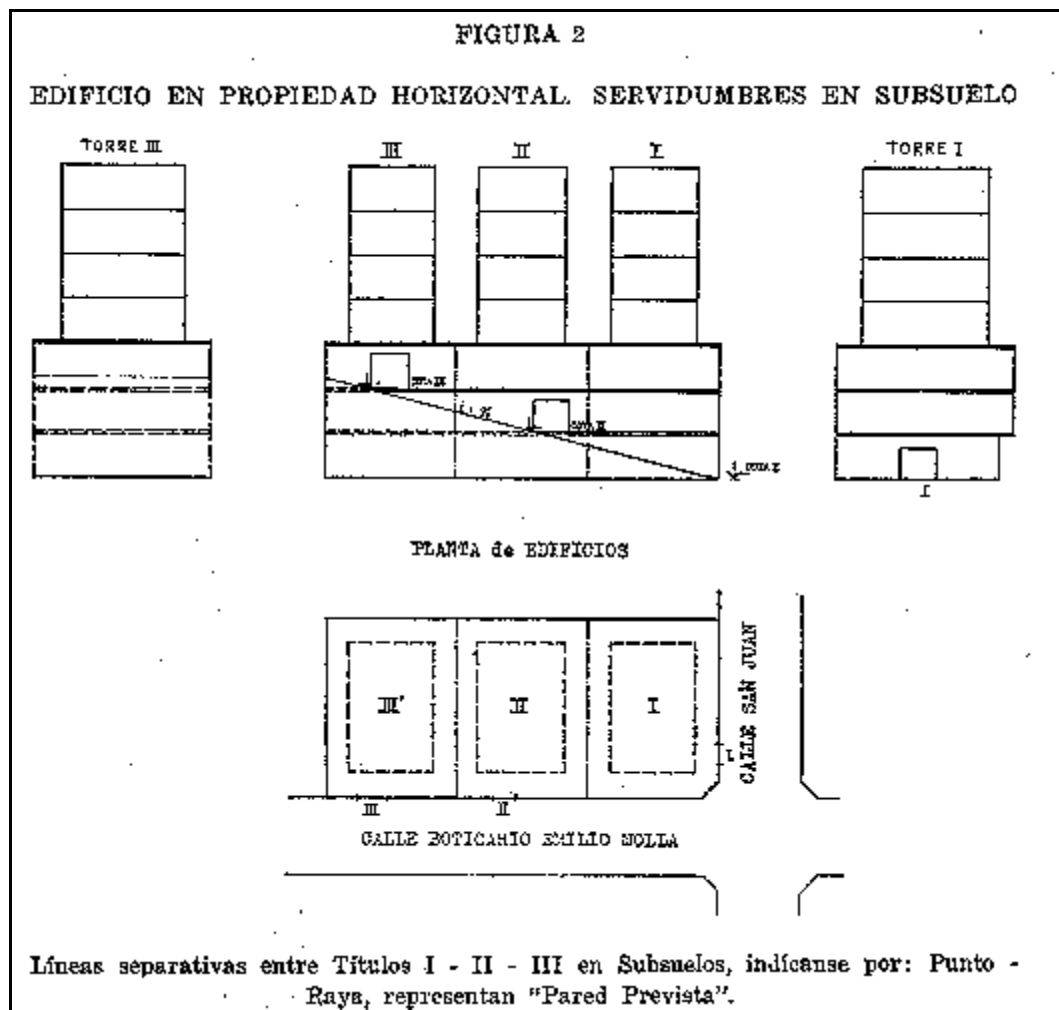


En la representación simbólica del Derecho de Propiedad, la superficie de los segmentos circulares (ANB) ... se consideran fuera del título de la poligonal A. B. C. D. E. F. A., extensión ésta determinada por la intersección de las caras laterales del prisma con el plano horizontal M. N. R. S. de cota 0,00 m.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CASO ORIGINAL

El ejemplo a describir trata de tres unidades contiguas de distintos consorcios, que en razón de la inclinación longitudinal de las calles que circundan los lotes y la extensión de éstos, hace difícil el acceso directo de vehículos por sus respectivos frentes, para alguno de ellos, y en los subsuelos - cocheras - que produce la pendiente - longitudinal - de las calles. Un problema muy original, que excede a la utilización por extraños al consorcio, se provocaría en propiedad horizontal, al pretender el uso en común de distintos subsuelos en cada uno de los niveles (planos). Ello resulta práctico, pero ¿será o no legal la utilización, por extraños, de este hecho físico, a raíz de la pendiente longitudinal(4)(1370)de la calle frentista al acceso de dos de dichas unidades A3 - B2 y de la tercera C1 que lo hace a otro nivel, distintos a los anteriores y también por otra calle (normal a la primera) (Ver fig. 2).



REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La combinación prevista por los distintos consorcios (art. 2985, Cód. Civil) en la construcción de los subsuelos con miras a su uso común -servidumbre-, hizo posible que los accesos a distintos niveles produjeran intercomunicaciones entre sí, para las tres propiedades (consorcio) y a un mismo nivel; algo similar al caso de galerías comerciales con acceso por distintas calles, y que al encuadrarlo en un problema de medianería, posibilitan (arts. 2731 y 2737, Cód. Civil) su comunicación entre sí.

Teniendo en cuenta la particularidad de los hechos en consideración, en algunos niveles y también para alguno de ellos se resolvería por el artificio de la medianería ya mencionado en el párrafo precedente, pero cualquier unidad que así se considere, deja en nivel superior y/o inferior porciones de subsuelo que quedarían excluidas de esta solución, no obstante el acuerdo de carácter genérico que surge con el artículo 2985, Cód. Civil (ver arts. 2712/2714, Cód. Civil). La primera solución (torres I - II o II - III) es factible a distintos niveles entre los linderos contiguos, a cualquier nivel. El problema se produce cuando el número de propiedades (consorcio) son tres o más y el uso a un mismo nivel lo es de propietarios no contiguos - art. 3005, Cód. Civil -, sino colindantes (ejemplo: caso de la propiedad I, con respecto a III, existiendo entre ellas la propiedad II).

Lo complejo de la cuestión son los subsuelos, a distintos niveles, de unidades de diversos propietarios en los distintos paralelepípedos que pretenden comunicarse a la misma altura. **(Ver esquema N° 1)**. En el nivel del caso B, por ejemplo, queda una porción del subsuelo superior (nivel A) y otro inferior (nivel C) que la usarán los linderos colindantes entre sí, que opten por dichos niveles. En este último nivel (caso del C3 que a través del C2 usará también la porción C1 y esta última porción C1, que es donde está el acceso) podrá transitar indistintamente las demás porciones en su nivel. Esta situación es análoga para los otros niveles ya citados. Ello en síntesis provoca a cualquier consorcio la no disposición, en su caso, de parte en profundidad y/o altura de lo que de acuerdo con el art. 2518, Cód. Civil, es dueño entre los niveles comprendidos por las horizontales ab y 1 D. En conclusión, en cualquier nivel el dominio es compartido por distintos propietarios de los distintos consorcios. (Ver esquema N° 2).

De producirse la intercomunicación en un mismo nivel de las "tres proyecciones" consideradas, dicha situación provoca una exclusión para cualquier otro de los niveles de subsuelos similares; así por ejemplo, la unificación física del nivel B provocaría la separación tácita con respecto al nivel A y C; hechos representados, en este caso, por secciones paralelas.

[Pulse F5 para regresar](#)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ESQUEMA N° 2

TABLA ESQUEMATICA DE DOMINIOS COMBINADOS.

DOMINIO		VERTICAL		
		PROPIO		
		CONSORCIOS		
		I	II	III
HORIZONTAL	COMBINADO	A₁	A₂	A₃
		B₁	B₂	B₂
		C₁	C₂	C₃

DOMINIOS AFECTADOS (Compartidos)

NIVELES (A-B-C) integrados por porciones de c/u de los distintos "dominios" (consorcios: I-II-III). Los "subíndices" de igual número, corresponden a las distintas porciones en que se dividen cada consorcio en profundidad.

SOLUCIÓN

Siendo la "servidumbre" el artificio al cual se recurre cuando un inmueble se encuentra excluido de toda comunicación directa a una vía pública, la misma puede aplicarse al caso de la propiedad horizontal, en virtud de lo que estatuye el Código Civil argentino, y en especial de los artículos ya citados.

La particularidad de las servidumbres y del caso ejemplificativo en consideración, hacen que aquéllas se constituyan después de aprobados los distintos planos de propiedad horizontal, y no simultáneamente. En síntesis, ello significa que la servidumbre debe establecerse a posteriori de la visación de las planimetrías y en el instante de la redacción de los reglamentos de copropiedad, circunstancias éstas que constarán en las escrituras de adquisición de las respectivas unidades de cada uno de los consorcios. La opinión precedente es avalada por los artículos 2985 y 3005 del Código Civil, ya que los mismos no son excluyentes para el caso particular de la propiedad horizontal; sucede que lo poco habitual de los hechos provocaría dudas topográficas y/o planimétricas, pero

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legalmente la situación tiene solución jurídica. (Ver decreto N° 18734/49, art. 9º, inc. 2º).

CONCLUSIONES

Aprobados los planos, con la salvedad de que las líneas separativas de títulos en profundidad, para los distintos niveles y consorcios (blocks), se determinan por el artificio de pared prevista, constituidos los distintos reglamentos de copropiedad (I - II - III) donde se establecen las servidumbres a las que nos hemos referido y adoptando la técnica notarial que el caso exija, para su posterior anotación registral - dominial, recién se podrían constituir los títulos que consignan la existencia de aquel "derecho real" (servidumbre), que resultaba, aparentemente, tan inadecuado para el caso en consideración, pero legalmente admisible en las distintas fases a que da lugar esta forma tan original del dominio que surge de la propiedad horizontal.

En consecuencia, se estima innecesaria la constitución previa de un condominio para el aprovechamiento en común del subsuelo, pues la presunta dificultad que pareciera surgir del artículo 2º (ley 13512)(5)(1371) es superada con el establecimiento de SERVIDUMBRES entre los distintos consorcios.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil, t. III. (Derecho de bienes, vol. 1º). Parte General y Derecho de propiedad, ed. Bosch, Barcelona, 1974.
- Allende, Guillermo L. Tratado de las servidumbres. Ed. Perrot, 1963.
- Arzeno, José Luis. "Propiedad del subsuelo (servidumbres petroleras)", diario La Nación, Buenos Aires, 24/4/69.
- Bendersky, Mario J. Propiedad horizontal. Ed. Omeba, 1967. Bianco, A. y G. La práctica de las situaciones de las servidumbres prediales. Ed. Hoepli, Milano 1968.
- Bueno Ruiz, Antonio. "La propiedad inmueble. Su extensión y representación geométrica". Revista Notarial, N° 818 (Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires). "La propiedad horizontal y los excesos de cabida, Revista Notarial, N° 821 (Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires) y Boletines Nos. 73 y 75 de la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería de la Prov. de Buenos Aires, año 1977.
- Clérico, Juan Alberto. Trabajo práctico especial de agrimensura legal (año 1972). Ed. Depto. Ingeniería de la Producción, Facultad de Ingeniería (U.N.L.P.).
- Cornejo, Américo Atilio. "El ejercicio de la acción de despojo en las servidumbres discontinuas". Revista Fides, año V, N° 51, La Plata, noviembre de 1975.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- García Sánchez, Justo. El origen de los servidumbres prediales y su vinculación con las relaciones de vecindad en derecho romano. (Biblioteca del Colegio de Escribanos de la Prov. de Buenos Aires).
- González y Martínez. "Extensión del derecho de propiedad en sentido vertical". Publicado en Derecho hipotecario y Derecho civil. Tomo II. Ministerio de Justicia, Secciones Publicaciones, Madrid, 1948.
- Lage, Eduardo Jorge. La propiedad horizontal en la legislación argentina.
- Silva, Armando v. Servidumbres. Ed. Universidad Nacional del Nordeste, Resistencia (Chaco), 1967.
- Sívori, Alfredo R. "Algunos aspectos de la ley 13512 de la propiedad horizontal".
- Revista N° 1, año 1954, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la U.N.L.P. Peña Guzmán, Luis Alberto. "Servidumbres en el Código Civil argentino". Boletín de la Revista La Ley, años XLI, N° 211, y XLII, N° 224 (noviembre 1° y 18 de 1976).
- Valiente Noailles, Luis M. (h). La ley de propiedad horizontal, 2ª ed., Depalma, 1972.