

#### **PAUTAS TEMA 4.- DERECHOS REALES EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL.-**

Es intención de esta coordinación, realizar un estudio crítico de la regulación que el Código Civil y Comercial de la Nación realiza con relación a los derechos reales de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, superficie, cementerios privados (derecho real de sepultura) e hipotecas abiertas.-

Dos de ellos son totalmente novedosos como consagración de derechos reales: conjuntos inmobiliarios y cementerios privados.-

Otros dos, si bien ya existían en nuestra legislación: derecho real de hipoteca y el derecho real de superficie forestal (ley 25.509 actualmente derogada), hoy son expresamente regulados admitiendo la amplitud de su objeto, tal el caso del derecho real de superficie "a secas", para edificar, plantar o forestar, u otorgando la posibilidad de flexibilizar el concepto de especialidad con relación a la determinación del crédito al que accede, tal el caso de las hipotecas abiertas.-

Por último, la propiedad horizontal, anteriormente regulada por la ley 13.512, también actualmente derogada, es incorporada como derecho real autónomo en nuestro código, con importantes reformas, interesantes de analizar.-

Los puntos elegidos para el desarrollo de cada derecho, son simplemente ejemplificativos de aquellos otros aspectos que puedan traer cierta duda en su interpretación e instrumentación notarial, puntos que seguramente serán ampliados y enriquecidos con sus opiniones y puntos de vista con los que esperamos contar durante el desarrollo de la Jornada a las que cordialmente invitamos a participar, bienvenidos.-

## **1.- PROPIEDAD HORIZONTAL.-**

1.- Ampliación del concepto de “unidad funcional”, incluye a la unidad funcional “a construir” o “en construcción” ?.-

2.- Unidad complementaria: posibilidad de permitir su administración y/o disposición separada de la unidad funcional a la que sirve.- Confusión legislativa.-

3.- Cosas comunes: indispensables y dispensables: concepto, enumeración, casos no previstos.- Admisión de usos exclusivos en cosas y partes comunes, en todos los supuestos ?.-

4.- Partes propias: determinación, facultades y obligaciones.- Casos dudosos.-

5.- Consorcio: cuándo nace ?; cuál es su patrimonio ? podría quebrar ante insuficiencia de fondos para afrontar sus compromisos ?.-

6.- Expensas comunes: certificado de deuda del administrador y su aprobación por el consejo de administración.- Liberación por el no uso, abandono o falta de acceso al servicio o sector.- Ampliación de los sujetos obligados al pago.- Responsabilidad de los propietarios por deudas anteriores y por deudas del Consorcio.-

7.- Régimen de mejoras: beneficiarios, mayorías, informe técnico previo.- Omisión sobre normativas de sobreelevación.-

8.- Reglamento de Propiedad Horizontal: estado o derecho de propiedad horizontal ?; acto de administración o disposición ?.- Significado e interpretación de la frase “integra el título suficiente sobre la unidad funcional”.- Cláusulas obligatorias y optativas.- Reforma de reglamento: supuestos y mayo-

rías.-

9.- Régimen de Asambleas: quórum y mayorías.- Supuestos de agregados de temas no previstos; autoconvocatorias; decisiones tomadas fuera del ámbito de la asamblea; mayoría mixta por doble exigencia; posibilidad de obligar a los ausentes; necesidad de conformidad expresa del copropietario afectado.-

10.- Administrador: forma de designación y necesidad de ratificación.- Funciones, facultades, obligaciones, reemplazo.- Compatibilidad con las normativas locales que reglamentan su función.-

11.- Subconsorcios: sectores de independencia funcional y económica.- Responsabilidad frente a terceros.- Omisión de edificios de pocas unidades.-

12.- Prehorizontalidad: nuevo sistema de seguros: responsabilidad, alcance y supuestos excluidos.-

## **2.- CONJUNTOS INMOBILIARIOS.-**

1.- Concepto: denominación genérica del Título VI.- Supuesto que abarca.- Confusión: concepto y objeto.- Independencia del destino o servicios ofrecidos.-

2.- Elementos comunes: cerramiento, partes privativas y comunes, estado de indivisión forzoso y perpetuo de lo común, inescindibilidad jurídico-funcional entre lo común y lo privativo, entidad con personería que reúne a los propietarios, obligación de contribuir a los gastos comunes y reglamento que establezca: órganos, limitaciones y poder de disciplina.-

3.- Marco legal aplicable: normativa administrativa jurisdiccional, normativa

como derecho real autónomo principal sobre cosa propia, normativa como derecho de propiedad horizontal especial.-

4.- Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes: evolución legislativa de la propuesta.- Situación actual: obligatoriedad de adecuación.- Fundamentos por la no adecuación: falta de plazo, proceso y sanciones.- Derechos de propiedad constitucionalmente protegidos y patrimonialmente adquiridos.- Principio de irretroactividad de las leyes.- Situaciones jurídicamente consolidadas.- Mayorías, planimetría, instrumentación y registración.- Adecuación operativa o funcional.- Puntos de vista de los escribanos referencistas y de los registros inmobiliarios sobre la observabilidad y registración de los títulos.-

5.- Propiedad horizontal especial: terreno “no” común y unidad funcional “no” edificada.-

6.- Limitaciones y restricciones al derecho real de conjunto inmobiliario: impuestas por el reglamento y la ley.- Necesidad de transcripción y publicidad registral.-

7.- Gastos comunes: concepto de expensas.- Obligatoriedad de otras contribuciones.- Situaciones de familiares, invitados y terceros usuarios de los espacios y bienes comunes.-

8.- Admisión y exclusión: “limitaciones de otra índole”.- (art. 2080).- Derecho de preferencia: único medio de regular la admisión ?.- Poder disciplinario: régimen de sanciones.- Exclusión: posible sanción reglamentaria ?.-

### **3.- SUPERFICIE.-**

- 1.- Derogación de la Ley 25.509 de superficie forestal.- Regulación amplia en cuanto a su objeto: plantar, forestar, construir.-
- 2.- Naturaleza jurídica compleja: derecho real sobre cosa ajena: derecho a edificar, plantar o forestar y derecho real sobre cosa propia: propiedad superficial temporal.- Aplicación de normativa supletoria.-
- 3.- Posibles variables de constitución con relación a su objeto: sobre rasante, vuelo o subsuelo del inmueble ajeno.- sobre plantaciones o edificaciones existentes.- sobre todo o parte materialmente determinada del inmueble ajeno.-
- 4.- Legitimación para su constitución: titulares de derechos reales sobre cosa propia.- Plazos de duración: convencionales, orden público y prórrogas.- Formas de adquisición: contratos onerosos o gratuitos.- transmisión por actos entre vivos o “mortis causa” y usucapión.-
- 5.- Facultades del superficiarios: uso y goce con fines determinados.- Hipoteca del derecho.- Administración y disposición.- Se podrá afectar lo edificado al régimen de la propiedad horizontal ? .-
- 6.- Facultades del dueño del suelo: disposición jurídica y material, abstención de realizar actos en perjuicio del superficiario.-
- 7.- Supuestos de extinción del derecho: renuncia expresa o tácita, vencimiento del plazo o condición, consolidación, no uso.- Caso de destrucción de la propiedad superficial.-
- 8.- Consecuencias y efectos de la extinción del derecho: recuperación del inmueble.- Efectos retroactivo: en qué casos se aplica y en cuáles no.- Indemnización: solución legal, pactos en contrario y forma de calcularla.-

#### **4.- CEMENTERIOS PRIVADOS.-**

1.- Normativa aplicable: nacional, provincial y municipal con relación a la fiscalización sanitaria, policía mortuoria y registro de inhumaciones y exhumaciones.- Exclusión de los cementerios públicos.- Normativa supletoria: derechos reales y relación de consumo.-

2.- Confusión entre el objeto y el derecho: cementerio privado y derecho real de sepultura.- Derecho sobre cosa propia o ajena ?.-

3.- Afectación e inscripción registral.- Reglamento de administración y uso del cementerio.- Efectos de la habilitación municipal: prohibición de alterar el uso e imposibilidad de gravarlo con derechos reales de garantía.-

4.- Derechos y obligaciones de los titulares del derecho real de sepultura: limitaciones impuestas por el destino y el reglamento, cargas y gastos comunes de mantenimiento, construcciones de bóvedas, sepulcros y monumentos funerarios, imposibilidad de celebrar contratos de uso, usufructo, locación o comodato.-

5.- Contenido de la escritura de afectación: legitimarios para otorgarla, cumplimiento de recaudos administrativos, voluntad de afectación, identificación del inmueble en general y de las parcelas destinadas a sepultura, planimetría, órganos de control y administración del cementerio, determinación de gastos y contribuciones comunes.-

6.- Reglamento de administración y uso: necesidad de escritura pública ?.- inscripción registral.- partes comunes del cementerio.- régimen de visitas.- normas para la construcción de sepulcros y bóvedas.- reglamentación para la inhumación, cremación, exhumación y traslado de restos.-

7.- Inembargabilidad de la sepultura: casos generales y excepciones legal-

mente consagradas: saldo de precio, saldo de construcción de sepulcros, expensas, tasas, impuestos y contribuciones.-

## **6.- HIPOTECAS ABIERTAS.-**

1.- Principio de especialidad en cuanto al crédito en el Código de Velez: artículo 3131.- Evolución en las distintas Jornada Nacionales de Derecho Civil y antecedente del Proyecto de unificación de 1998.- Admisión de la determinación del crédito y la causa posteriormente a la constitución de la hipoteca.-

2.- Monto del gravamen de conformidad a lo establecido en el artículo 2189 del Código unificado.- “En todos los casos” abarca créditos determinados e indeterminados ?.- Cómo juegan los privilegios en estos casos ?.-

3.- Interpretación de la norma: cálculo estimativo del monto total: “misión imposible”.- Falta de seguridad para terceros y costos excesivos para el deudor y titular del bien gravado.- Interpretación o derogación de la normativa ?.-

4.- Plazo de 10 años de la garantía: sólo para hipotecas abiertas ?.- Hipoteca de parte indivisa: inoponibilidad al acreedor que no prestó conformidad en la partición.- Posibilidad de aceptación posterior por el acreedor hipotecario.-

5.- Hipoteca en moneda extranjera: concepto de moneda y dinero.- Principio de especialidad y su posibilidad de determinación por especificaciones en el acto constitutivo.-