



—ARTÍCULO—

Reflexiones sobre los nuevos derechos reales

Reflections on the New Real Rights

Mauro Fernando Leturia

Profesor Titular de la materia Práctica Profesional 2 en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica de La Plata.

Recepción: 15/10/2026 | Aprobación: 9/11/2026

Resumen:

Este trabajo reflexiona sobre la enumeración legal que incorpora, en el Código Civil y Comercial de la Nación, como derechos reales “la propiedad indígena”, los “conjuntos inmobiliarios”, los “tiempos compartidos”, los “cementeros privados”, “la superficie”. Es fácil advertir que todos ellos existían o estaban presentes en nuestra realidad negocial, pero su falta de regulación generaba interpretaciones y fallos judiciales contradictorios, con lo cual su establecimiento legal busca establecer un marco de referencia para analizar las cuestiones jurídicas que se plantean a su respecto, lo que permite dar cobertura a la transformación social y económica que exige creatividad, formación jurídica y sensibilidad social.

Palabras clave: reflexiones; derechos reales; aplicación práctica.

Abstract:

This work reflects on the legal enumeration incorporated into the Argentine Civil and Commercial Code as real property rights, including “indigenous property,” “real estate developments,” “timeshares,” “private cemeteries,” and “surface rights.” It is readily apparent that all of these existed or were present in our business practices, but their lack of regulation led to contradictory interpretations and judicial rulings. Therefore, their legal establishment seeks to create a framework for analyzing the legal issues that arise concerning them, thus providing a framework for the social and economic transformation that demands creativity, legal training, and social awareness.

Keywords: reflections; real rights; practical application.

Introducción

Los derechos reales implican para su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de ningún intermediario o reconocimiento exterior y a la vez impone a todas las personas un deber de respeto o exclusión. Como pilares fundamentales de los derechos reales, encontramos varios conceptos sobre los que realizaremos algunas breves consideraciones, así tenemos la “propiedad” y el “dominio”, entre otros. En líneas generales, pretendemos brindar ideas o nociones básicas sobre los “derechos reales”, señalando que la importancia y el desarrollo histórico y científico, que esta rama del derecho presenta, exige a quienes pretendan profundizar en la misma recurrir a varias obras dedicadas con exclusividad a la temática elaboradas por prestigiosos doctrinarios nacionales y extranjeros. En razón de ello, de conformidad con el sistema organizado por Vélez Sarsfield, el contrato (título) dará a la parte acreedora, titular de un derecho personal, un derecho a la cosa y tal parte acreedora recién adquirirá el derecho en la cosa, una vez que el deudor cumplimente la tradición (modo), esto es, le haga la entrega, material o ficta, de la misma. Sin duda el concepto de propiedad, es uno de los pilares fundamentales de los ordenamientos jurídicos modernos, obviamente ello se debe a su fuerte vinculación con la realidad cotidiana de casi todos los hombres y mujeres que habitan nuestro planeta. De una manera u otra, la idea de propiedad y sus implicancias están presentes en nuestras vidas. Tan fuerte ha calado este concepto en nosotros que nos cuesta hacer el ejercicio de imaginarnos como personas sin “propiedad”.

En el derecho romano, la propiedad fue organizada, desde una perspectiva esencialmente individualista, en el sentido de que el derecho conferido a su titular *plena in re potestas* era absoluto en cuanto su titular podía usar y disponer libremente de la cosa, sin interferencias del Estado. Los conceptos asociados a la propiedad, como “patrimonio”, “patrimonial”, “dueño”, “dominio”, “condominio”, juegan un papel no menor en el planteo que quiero realizar, ya que, si bien jurídicamente todos estos conceptos tienen una significación propia, con alcances y límites perfectamente definidos por la doctrina y jurisprudencia a lo largo de los años, en el imaginario popular tienen una significación clara para la gran mayoría de las personas.

Profundizando en esta idea amplia y omnicompreensiva de la propiedad, cobra relevancia lo sostenido por la Constitución Nacional, sin perjuicio de que un buen profesional no debe llevar a la confusión sobre su naturaleza y en especial los efectos y características de sus variantes, como el dominio, el condominio, la propiedad indígena o los conjuntos inmobiliarios, que en sentido técnico jurídico difieren sustancialmente, del concepto constitucional.

1. Nociones básicas sobre los derechos reales, concepto. Diferencias con los derechos personales

La Comisión redactora del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación mejoró la técnica legislativa utilizada por Vélez y decidió establecer una parte general común para todos los derechos reales, legislando principios o reglas sobre su adquisición, transmisión y extinción, como así también sobre los requisitos para su oponibilidad, siguiendo el esquema básico originado en el proyecto de reforma del año 1998; asimismo, se establecieron partes generales internas propias o exclusivas de algunos derechos reales.

En este sentido, el nuevo Código, como disposiciones comunes para todos los derechos reales, establece en el artículo 1882: “Concepto. El derecho real es el poder jurídico, 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”.

El principio de número cerrado, establecido por el Código de Vélez, se mantiene como tal, pero el nuevo Código amplía notoriamente la cantidad de derechos reales contemplados, ello se observa de confrontar el art. 2503 de Vélez con el actual art. 1887 del Código Civil y Comercial, que dispone:

Enumeración. Son derechos reales en este Código:

- a) el dominio;
- b) el condominio;
- c) la propiedad comunitaria indígena;
- d) la propiedad horizontal;
- e) los conjuntos inmobiliarios;
- f) el tiempo compartido;
- g) el cementerio privado;
- h) la superficie;
- i) el usufructo;
- j) el uso;
- k) la habitación;
- l) la servidumbre;
- m) la hipoteca;
- n) la anticresis;
- ñ) la prenda.

Con esta enumeración legal se incorporan como derechos reales “la propiedad indígena”, los “conjuntos inmobiliarios”, los “tiempos compartidos”, los “cementeros privados”, “la superficie”. Es fácil advertir que todos ellos existían o estaban presentes en nuestra realidad negocial, pero su falta de regulación generaba interpretaciones y fallos judiciales contradictorios, con lo cual su establecimiento legal busca establecer un marco de referencia para analizar las cuestiones jurídicas que se plantean a su respecto.

Corresponde señalar que, por leyes especiales, ya estaban regulados ciertos aspectos de la propiedad horizontal, el tiempo compartido y la superficie forestal, pero su incorporación al Código mejora sustancialmente la comprensión e interpretación como sistema. Ello se torna indispensable dado que el crecimiento de este tipo de propiedades, que permiten mejorar el aprovechamiento de los recursos al utilizarlos en formas compartidas, genera también mayor conflictividad por la convivencia y proximidad entre vecinos, además de advertir que la comunidad de intereses generada requiere un tratamiento particular.

2. La propiedad comunitaria indígena

La existencia de la propiedad indígena constituye un histórico reclamo y una deuda hacia los pueblos originarios que fueron despojados de las tierras que les pertenecían desde tiempos inmemoriales. El reconocimiento legal de esta injusticia vino de la mano de la reforma constitucional de 1994. Pero la operatividad de los derechos constitucionalmente reconocidos a los pueblos originarios, con relación a sus tierras y a la gestión de sus recursos naturales, está lejos de ser una realidad concreta.

La comisión redactora decidió incluir un derecho real nuevo, con características propias, en forma autónoma, para facilitar el ejercicio de dichos derechos por las comunidades originarias que enfrentan numerosos obstáculos prácticos y jurídicos para su reconocimiento.

En el año 2006, se sancionó la Ley 26.160, que ordenó el relevamiento de todas las tierras de ocupación actual, tradicional y pública de las comunidades indígenas. En el marco de esa normativa de Relevamiento Territorial de Comunidades Indígenas en Argentina, ya se llevan demarcadas 6.600.000 hectáreas correspondientes a 653 comunidades indígenas de 21 provincias, según estadísticas del Programa de Relevamiento Territorial de Comunidades Indígenas del INAI.

El derecho real se denomina propiedad comunitaria indígena y se ejerce en forma comunitaria, es decir, de sujeto plural o colectivo, indeterminado en cuanto a sus componentes individuales, reconociéndose como sujeto titular a la comunidad indígena registrada. Resulta necesario introducir en el Código este derecho real porque, de lo

contrario, cuando se adquieren las tierras, se asignan títulos de dominio que, mayormente, surgen de usucapiones o resolviendo las cuestiones que se presentaban a través de derechos reales establecidos en el Código de Vélez y ninguno de ellos era adecuado para comprender la situación particular de los pueblos originarios. Por lo tanto, en cumplimiento de las normas constitucionales, se creó un derecho real, como base de la propiedad comunitaria con las características necesarias para permitir el adecuado desarrollo económico, social y cultural de los pueblos originarios.

El nuevo Código permitirá transformar la posesión indígena demarcada en estos años, ya que en su art. 18 prevé la sanción de una Ley especial, que regulará el alcance y la instrumentación efectiva de la propiedad comunitaria.

3. La propiedad horizontal

El Código Civil de Vélez no dedicó normas para la regulación específica de la “propiedad horizontal”, tal es así que, pese a la existencia y desarrollo de técnicas de construcción que permitieron la realización de edificios o inmuebles de varios pisos, carecía de una regulación propia. Recién en el año 1948 se sancionó la Ley 13.512, en función de la cual se constituyeron jurídicamente no solo las torres de departamentos, sino también diversos complejos habitacionales y comerciales, generando fuertes discusiones jurídicas en relación a la naturaleza, características y derechos de las personas que adquirirían derechos en función de las disposiciones de esta ley. Ello fue lentamente superado, con lo cual el Código Civil y Comercial concluye en establecer a la propiedad horizontal como un derecho real sobre cosa propia, definido en el art. 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.

Para su constitución se exige según el art. 2038 que: “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”.

El Código Civil y Comercial a fin de aclarar conceptualmente trae una definición amplia de lo que debe entenderse por “unidad funcional”, en el art. 2039; la utilidad de esta norma radica en ampliar la idea que traía la Ley 13.512:

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.

Desde la óptica del mercado inmobiliario, resulta muy importante conocer el régimen jurídico de las partes propias y comunes, dado que de sus alcances se determinará la valuación de cada unidad funcional, por ello el art. 2040, dispone lo siguiente:

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.

Con relación a esta cuestión, y teniendo en cuenta los innumerables conflictos que se presentan sobre la determinación de las zonas comunes y su utilización, el Código se encarga de distinguir enumerando cosas o zonas que deben ser partes comunes en forma necesaria, el art. 2041, prescribe:

Son cosas y partes necesariamente comunes:

- a) el terreno;
- b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas 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.

Por contraposición, el art. 2043 establece las cosas y partes propias comprendidas por la propiedad horizontal:

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.

La división entre cosas o partes propias y comunes es fundamental para poder determinar la forma y el monto en que los copropietarios deben contribuir a su mantenimiento dado que el art. 2048 establece:

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.

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 este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

Resulta muy importante lo dispuesto por el art. 2044 del Código Civil y Comercial, dado que a partir de su texto se establece la existencia de una nueva persona jurídica necesaria, es decir que frente a la realización de un emprendimiento comprendido por las disposiciones de la propiedad horizontal nace una persona jurídica denominada “consorcio”, que la ley define como:

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.

El funcionamiento y la organización de esta nueva persona jurídica denominada consorcio, que representará o comprenderá necesariamente a la totalidad de los copropietarios, estará determinada por los acuerdos que se establezcan en el correspondiente reglamento de copropiedad (art. 2056 del Código Civil y Comercial):

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.

Como toda persona de existencia ideal, el consorcio creado requerirá de una persona que funcione como su órgano ejecutor en forma permanente; así, aparece la figura del “administrador”, que, según el art. 2065, tiene la función de: “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”.

Tan importante es el rol del administrador que, según las reglas de la representación, sus actos jurídicos repercutirán directamente en el patrimonio de todos los copropietarios; ello torna a la cuestión de su elección en un tema sumamente complicado. El art. 2066 dispone

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.

Desde la perspectiva del mercado inmobiliario, el Código Civil y Comercial trae una norma que se convertirá, sin duda, en una herramienta fundamental para regular las relaciones entre copropietarios y la de los inquilinos, que incumplan las disposiciones legales o reglamentarias, ya que, alejándose de su naturaleza, el nuevo código ha establecido un artículo par el caso de las “Infracciones”. Lamentablemente, es muy frecuente que copropietarios o inquilinos incumplan las reglas fijadas, y que frente a dichos incumplimientos, los afectados no vislumbraron mecanismos eficaces que les brindarán satisfacción. Ahora bien, el art. 2069 del Código prescribe:

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.

Con este artículo, se cuenta, a partir de su implementación, de una acción judicial rápida con el objeto de hacer cesar la infracción, pero también se establece una nueva causal de desalojo que afecta a los inquilinos, que, más allá de lo establecido en cada contrato de locación, operaría en caso de incumplimiento a las disposiciones legales, y también a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, lo que demandaría, como una práctica saludable al momento de celebrar el contrato, la incorporación de una cláusula que tome como anexo o que incorpore lo establecido en cada reglamento de copropiedad, para que el inquilino conozca integralmente sus obligaciones y derechos.

4. Los conjuntos inmobiliarios

Con relación a los “conjuntos inmobiliarios”, se establece como nuevo derecho real, para un grupo de situaciones fácticas que se daban cotidianamente, pero que se las regulaba mediante los marcos legales que les resultaban más próximos ante la ausencia de una reglamentación propia.

El art. 2073 establece:

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 artículo enumera una serie de conjuntos inmobiliarios, pero en forma meramente enunciativa, es decir, permite comprender a todo desarrollo o emprendimiento urbanístico, sea comercial, sea destinado a viviendas o fines recreativos.

Las características de estos conjuntos inmobiliarios presentan similitudes a las establecidas para el régimen de propiedad horizontal; en este sentido, el art. 2074 dispone lo siguiente:

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.

De esta forma, cabe concluir que, si bien se establece un derecho real que no estaba regulado en el Código de Vélez, de las disposiciones del nuevo código se advierte con facilidad que se trata de un derecho derivado o una especie del derecho real de propiedad horizontal; ello se desprende de lo prescripto por el art. 2075:

Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

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.

El marco legal de los conjuntos inmobiliarios es sumamente complejo por un lado se configuran derechos reales, en función de la propiedad horizontal, sin perjuicio de que también pueden existir conjuntos inmobiliarios en los que se establezcan los derechos como personales o en los que coexistan derechos reales y derechos personales

Como no podía ser de otra manera, todas las cuestiones relativas a las autorizaciones, zonificación, limitaciones urbanísticas o administrativas son competencia exclusiva de cada jurisdicción, sea provincial o municipal.

Al tratarse de un derecho real, su ejercicio debe realizarse acorde a lo señalado en el primer punto de esta unidad, pero para estos casos en particular el art. 2078 del Código Civil y Comercial establece además las facultades y obligaciones del propietario: “Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos”.

Todos los titulares de estos derechos reales están obligados, por esta disposición legal, a respetar valores vinculados con la ecología y la buena convivencia, ello suele ser difícil de observar y también puede extenderse a terceros no propietarios, que ocasionalmente visitan el lugar. Así lo establece el art. 2083:

Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni *mortis causa*. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

Se ha discutido en doctrina la validez de disposiciones reglamentarias que, en el caso de los barrios cerrados, limiten la libre transmisión de las unidades funcionales. En este sentido, el código se inclina por su validez disponiendo en el art. 2085: “Transmisión de unidades. El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones, pero no

impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas”.

5. El tiempo compartido

El supuesto conocido como “tiempo compartido”, apareció, hace algunos años en la realidad negocial argentina, como un fenómeno contractual orientado a la adquisición de estadías o paquetes turísticos principalmente para ser disfrutados en el exterior del país. Ante la ausencia de un marco normativo específico, su instrumentación resultaba muchas veces engorrosa o difícil de comprender para el común de las personas.

El Código Civil y Comercial regula al “tiempo compartido”, no como un contrato, sino como un nuevo derecho real. Así el art. 2087 dispone. “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”.

Desde esta perspectiva, la situación legal está orientada o tiene en mira principalmente la situación de los bienes afectados, por ello el art. 2088, del Código Civil y Comercial, establece lo que sigue: “Bienes que lo integran. Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de estos sea compatible con los fines mencionados”.

Puede integrarse con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de estos sea compatible con los fines mencionados, ello con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentran sometidos.

Hay que advertir que la regulación legal gira en torno a quienes tratan de desarrollar este tipo de emprendimiento como una actividad comercial vinculada con el turismo o la hotelería, por esta cuestión el art. 2089 exige que “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”.

También se permite que alguien que no sea propietario de los bienes afectados desarrolle la actividad, apareciendo la figura del “emprendedor” en el art. 2090: “Legitimación. 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, este debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada”.

Con relación a las formas impuestas, además de la escritura pública de afectación, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 2092, con relación a la exigencia de: “Inscripción. El instrumento de afectación debe ser inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados a Sistemas de Tiempo Compartido previsto en la ley especial, previo a todo anuncio, ofrecimiento o promoción comercial”.

El derecho real de tiempo compartido presenta algunas particularidades, o efectos especiales que surgen de lo dispuesto en el art. 2093, del Código:

Efectos del instrumento de afectación. La inscripción del instrumento de afectación en el respectivo registro de la propiedad determina:

- a) la prohibición al propietario y al emprendedor de modificar el destino previsto en el instrumento; sin embargo, el emprendedor puede comercializar los períodos de disfrute no enajenados, con otras modalidades contractuales;
- b) la oponibilidad de los derechos de los usuarios del tiempo compartido, que no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

En los tiempos compartidos, se prevé la participación de un propietario que afecta los bienes a los fines del aprovechamiento periódico, un emprendedor, un administrador, un comercializador y los deberes que corresponde cumplir a cada uno.

El art. 2094 del Código establece:

Deberes del emprendedor. Son deberes del 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, que debe supervisar la autoridad de aplicación, en el que deben asentarse los datos personales de los usuarios y su domicilio, períodos de uso, el o los establecimientos a los que corresponden, tipo, extensión y categoría de las unidades, y los cambios de titularidad;

- 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.

Por su lado, con relación a los usuarios el art. 2095, dispone:

Deberes de los usuarios del tiempo compartido. Son 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.

Y, con relación al administrador, sus deberes legales están establecidos en el art. 2097 del Código:

Deberes del administrador. El administrador tiene los siguientes deberes, sin perjuicio de los establecidos en los regímenes legales específicos:

- a) conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos;
- b) preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones;
- c) verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas;
- d) interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden;
- e) llevar los libros de contabilidad conforme a derecho;
- f) confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos;

- g) cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde;
- h) rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo;
- i) entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar su función;
- j) comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector.

Existen variadas normas que ofrecen protección al usuario, es decir que, por ser un consumidor, el adquirente de un tiempo puede recurrir a ellas, en función de lo previsto por el art. 2100, “Relación de consumo. La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, previstas en este Código y en las leyes especiales”.

6. El cementerio privado

Al igual que otros derechos analizados, los “cementérios privados” existen en el país hace varios años, pero su constitución y funcionamiento se realizaba mediante la utilización de diversas figuras jurídicas, como la propiedad horizontal.

El Código Civil y Comercial establece en el art. 2103 que: “Se consideran cementérios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos”.

Las características de esta actividad, es decir, el afectar un inmueble perteneciente a una persona de derecho privado, para que sea destinado principalmente a la inhumación de restos humanos, exige que se realice con relación a dicho inmueble una afectación especial, requerida por el art. 2104:

Afectación. El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble juntamente 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.

Toda constitución de un cementerio privado debe estar precedida de un reglamento de administración y uso que según el art. 2105, debe al menos consistir en:

El reglamento de administración y uso debe contener:

- 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;

Como se trata de una actividad, que históricamente fue desarrollada, primero, por la Iglesia y, luego, por el Estado, hoy se exige a su titular o administrador dar cumplimiento a lo previsto por el art. 2106, del Código Civil y Comercial, “Registros de inhumaciones y sepulturas. El administrador de un cementerio privado está obligado a llevar: a) un registro de inhumaciones con los datos identificatorios de la persona inhumada; b) un registro de titulares de los derechos de sepultura, en el que deben consignarse los cambios de titularidad producidos”.

El código dedica una serie de normas para establecer los derechos y deberes de la persona que adquiere una parcela en un cementerio privado, a quien llama “titular de un derecho de sepultura”; así el art. 2107 dispone:

Facultades del titular del derecho de sepultura. El titular del derecho de sepultura puede:

- a) inhumar en la parcela los restos humanos de quienes disponga, hasta la dimensión establecida en el reglamento, y efectuar las exhumaciones, reducciones y traslados, dando estricto cumplimiento a la normativa dictada al respecto;

- b) construir sepulcros en sus respectivas parcelas, de conformidad a las normas de construcción dictadas al efecto;
- c) acceder al cementerio y a su parcela en los horarios indicados;
- d) utilizar los oratorios, servicios, parque e instalaciones y lugares comunes según las condiciones establecidas.

A lo que debe sumarse lo dispuesto por el art. 2108:

Deberes del titular del derecho de sepultura. El titular del derecho de sepultura debe:

- 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.

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, para protección del usuario que es consumidor. En la materia existe una fuerte influencia del orden público, estando reglamentado el uso y la participación de los visitantes y las facultades y deberes del titular del derecho de sepultura. En función de ello, el art. 2109, prescribe que: “Dirección y administración. La dirección y administración del cementerio está a cargo del administrador, quien debe asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes que permita el ejercicio de los derechos de sepultura, de acuerdo a las condiciones pactadas y reglamentadas.”

Como consecuencia de que las parcelas son afectadas a ser sepulcros, prácticamente salen del comercio, con algunas excepciones previstas en el art. 2110 del Código, “Inembargabilidad. Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura son inembargables, excepto por:

- a) los créditos provenientes del saldo de precio de compra y de construcción de sepulcros;
- b) las expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a aquellas.”

Atento a la naturaleza de la relación que se crea entre los adquirentes de las parcelas y el propietario, el código establece que se trata de una vinculación comprendida por el derecho del consumo, el art. 2111 prescribe que: “Relación de consumo. La relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas se rige por las normas que regulan la relación de consumo previstas en este Código y en las leyes especiales.”

7. La superficie

El derecho de superficie estaba establecido en la Ley 25.509, pero solo la contemplaba para la superficie forestal. Ahora, se regula en forma amplia; el art. 2114 establece:

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.

De acuerdo con este concepto, es un derecho a construir o forestar sobre cosa ajena y puede constituirse sobre un inmueble o sobre partes materialmente determinadas de este.

Según el art. 2115, del Código, “Modalidades. El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo”.

Es decir, pueden coexistir superficies con otros derechos similares, aunque no sobre la misma parte del inmueble, ya que el art. 2116, dispone lo siguiente:

Emplazamiento. 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.

La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

El derecho de superficie es temporario, esto es por plazos de setenta o cincuenta años según sea para edificios o plantaciones, acorde a lo previsto por el art. 2117, y también puede ser prorrogable, siempre que el plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda de los plazos máximos.

Es un derecho transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte, acorde al art. 2119, “Adquisición. 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. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título”.

El superficiario puede constituir derechos reales de garantía y afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, según el art. 2120:

Facultades del superficiario. El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de 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.

Como se trata de un derecho real, temporal, se extingue según el art. 2124, del Código: “Extinción. El derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar”.

Bibliografía

- | | | |
|---|--|------------|
| Constitución | Nacional | Argentina. |
| https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/constitucion_de_la_nacion_argentina.pdf | | |
| Ley 26.994, | Código Civil y Comercial de la Nación | (2014). |
| https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm | | |
| Ley 26.160, | que declara la emergencia en la posesión y propiedad de tierras ocupadas tradicionalmente por comunidades indígenas en Argentina | (2006). |
| https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26160-122499 | | |

Ley 13.512, de Propiedad Horizontal (1948).
<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/4500049999/46362/norma.htm>