

RICARDO JOSÉ PAPAÑO,
CLAUDIO MARCELO KIPER,
GREGORIO ALBERTO DILLON
y JORGE RAÚL CAUSSE

DERECHOS REALES

Tomo II

- PROPIEDAD HORIZONTAL.
- PREHORIZONTALIDAD.
- TIEMPO COMPARTIDO.
- CLUBES DE CAMPO.
- CEMENTERIOS.
- DERECHO DE SUPERFICIE.
- USUFRUCTO.
- USO Y HABITACIÓN.
- SERVIDUMBRES.
- HIPOTECA.



EDICIONES *Depalma* BUENOS AIRES

1990

ÍNDICE

CAPÍTULO XV

PROPIEDAD HORIZONTAL

I. Introducción. Propiedad horizontal y urbanismo	1
A) El artículo 2617 del Código Civil	2
B) Antecedentes parlamentarios y anteproyectos sobre propiedad horizontal	3
1. Proyecto del senador Alejandro Ruzo	3
2. Anteproyecto Bibiloni y de la Comisión Reformadora de 1936. Anteproyecto de 1954	3
3. Proyecto del diputado Leónidas Anastasi de 1938	3
4. Aporte de la Sección de Derecho Civil del Instituto Argentino de Estudios Legislativos	3
5. Proyecto del diputado Sanmartino	3
C) Sanción de la ley 13.512. Fuentes	4
D) Normas del Código Civil que declara expresamente aplicables y otras cuya derogación dispone	4
II. Principios generales de la ley 13.512	6
A) Finalidad	6
B) Requisitos previos	7
1. Administrativos	7
2. Jurídicos. El reglamento de copropiedad y administración	8
a) Naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración	9
b) Cláusulas obligatorias	11
c) Inscripción registral del reglamento de copropiedad y administración. Estado de propiedad horizontal. Efectos de la registración	12
III. El derecho real de propiedad horizontal	15
A) Autonomía. Concepto	15
B) Adquisición del derecho real de propiedad horizontal. Distintos supuestos	17
IV. La especialidad objetiva en el derecho real de propiedad horizontal	18
A) Sectores privativos. Diferentes designaciones	19
1. Unidades funcionales complementarias	20
2. Facultades jurídicas y materiales de los propietarios sobre los sectores privativos	21

B) Sectores y cosas comunes. Concepto. Carácter de su enumeración en la ley 13.512	22
1. Naturaleza jurídica del derecho de los propietarios sobre los sectores y cosas comunes. Distribución porcentual de las alcuotas indivisas	24
2. Facultades jurídicas y materiales de los copropietarios sobre los sectores y cosas comunes	25
3. Sectores comunes de uso exclusivo	25
C) Conversión de sectores comunes a privativos, y viceversa ..	26
V. Reparaciones, innovaciones y obras nuevas	28
A) Reparaciones	28
B) Innovaciones	29
C) Obras nuevas	30
D) Situación de los edificios de una sola planta. Criterio judicial	32

CAPÍTULO XVI

PROPIEDAD HORIZONTAL (cont.)

I. La ley 13.512 como régimen de excepción	35
A) Restricciones y límites al dominio	35
B) Destino de las unidades	36
C) Uso regular de las unidades según su destino	38
D) Sanciones por uso no autorizado. Legitimación activa. Juez competente. Procedimiento	39
II. El régimen consorcial	40
A) El reglamento de copropiedad y administración. El consorcio de hecho	40
1. Adhesión	41
2. Cumplimiento por copropietarios y terceros	42
3. Reforma del reglamento	42
B) Consorcio de copropietarios	44
1. Sujeto de derecho. Comienzo de su existencia	44
2. Personalidad. Patrimonio. Legitimación. Domicilio ..	45
III. Administrador del consorcio	50
A) Naturaleza jurídica o carácter. Normas aplicables	50
B) Designación. Remoción. Mayoría. Forma	51
C) Obligaciones y facultades. Actuación en juicio. Rendición de cuentas	55
IV. Asambleas	58
A) Generalidades	58
B) Convocatoria	59
C) Convocatoria judicial	60
D) Quórum	61
E) Cómputo de los votos. Mayoría	61

F) Nulidad de un acto asambleario	62
G) Forma instrumental de las actas. Comunicación	62
V. Expensas	62
A) Generalidades	62
B) Proporcionalidad	65
C) Imputación de determinados gastos	67
D) Titularidad del crédito por expensas	69
E) Pago de las expensas. Cumplimiento en término	69
F) Vía procesal	70
G) Recaudos del certificado de deuda como título ejecutivo. Actuación del administrador. Efectos de la certificación de deuda	70
H) Mora en el pago de expensas. Intereses punitivos: tasa ..	72
I) Venta de unidades con deuda: límite de la responsabili- dad de comprador y vendedor. Naturaleza jurídica de la deuda por expensas. Inoponibilidad de los acuerdos al con- sorcio. Adquisición por subasta	73
J) Privilegio del crédito por expensas. Derecho de retención .	75
VI. Extinción del derecho, del sistema y del régimen de propiedad horizontal	76
A) Generalidades. Los supuestos de confusión y abandono ..	76
B) Destrucción	79
C) Vetustez	81
VII. Sobreelevación o sobreedificación	82
VIII. La propiedad horizontal en el proyecto de código único civil y comercial	84

CAPÍTULO XVII

PREHORIZONTALIDAD. Leyes 19.724/72 y 20.276/73

I. Ubicación de este capítulo en el desarrollo de la obra	89
II. Introducción	89
III. Régimen de la ley 19.724. Excepciones previstas en la ley 20.276	91
A) Terminología	91
B) Afectación. Retracción de la afectación. Desafectación .	91
C) Normas sobre comercialización	100
1. Publicidad de las ofertas	100
2. Deberes de exhibición e información	100
D) Contratos de enajenación de unidades: registración, es- pecificaciones, forma de su redacción, cesión, precio, reso- lución o rescisión	102
E) Hipoteca del inmueble afectado	109
F) Consorcio de hecho	111
1. Administrador provisorio	111
2. Expensas comunes	111

3. Intervención judicial	111
4. Aplicación provisoria del reglamento de copropiedad	112
G) Obras por administración	112
H) Penalidades	113
I) Disposiciones transitorias	114

CAPÍTULO XVIII

NUEVAS FORMAS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

I. Tiempo compartido	116
A) Denominación	117
B) La figura en el campo de los derechos personales	118
C) La figura en el campo de los derechos reales	118
D) El Proyecto de Unificación	121
E) Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987)	121
II. Cementerios públicos	123
A) Naturaleza jurídica	123
B) Prescripción	125
C) Inembargabilidad de los sepulcros	126
D) Acción de partición	127
E) Publicidad registral	127
III. Cementerios privados	127
A) Introducción	127
B) Constitución de derechos personales	129
1) Locación	129
2) Comodato	130
3) Sociedad	130
4) Contrato innominado	130
C) Constitución de derechos reales	131
1) Dominio	131
2) Usufructo	132
3) Uso	133
4) Habitación	133
5) Condominio	134
6) Propiedad horizontal	134
D) El Proyecto de Unificación	137
IV. Clubes de campo	138
A) Concepto	138
B) Naturaleza jurídica	139
C) Jurisprudencia	142
V. Derecho de superficie	143
A) Razones prácticas que justifican su admisión	144
B) Bases para una futura legislación	146
1) Definición	146
2) Caracteres	147

3) Contenido	149
4) Tutela y publicidad	150
C) El Proyecto de Unificación	150

CAPÍTULO XIX

DERECHOS REALES DE DISFRUTE SOBRE
LA COSA AJENA

Primera parte: *Introducción*

I. Concepto y enumeración	155
II. Las desmembraciones del dominio en el derecho romano, en la Edad Media y en el criterio de nuestro codificador	156

Segunda parte: *Usufructo*

I. Definición. Caracteres	158
II. Constitución	163
A) Por contrato oneroso	163
B) Por contrato gratuito	163
C) Por actos de última voluntad	164
D) Por la ley	164
E) Por prescripción	165
F) Capacidad para constituirlo y adquirirlo	165
G) Forma de su constitución. Inscripción	166
III. Modalidades y duración	166
IV. Obligaciones del usufructuario	170
A) Inventario	170
B) Fianza	172
C) Destino	177
D) Reparaciones y mejoras. Gastos forzosos	177
E) Impuestos, gravámenes y contribuciones	179
F) Usufructo de animales	180
G) Usufructo a título gratuito	181
H) De poner en conocimiento del nudo propietario las perturbaciones	182
V. Derechos del usufructuario	182
A) Frutos	183
B) Productos	183
C) Situaciones especiales	184
1) Tesoros	184
2) Aumentos por accesión	185
3) Cosas que se gastan o deterioran	185
4) Usufructo sobre montes	186

D) Facultades jurídicas	186
E) Acciones	189
VI. Obligaciones del nudo propietario	189
A) Entregar la cosa	189
B) No cambiar el estado de la cosa	190
C) De garantía	190
VII. Derechos del nudo propietario	191
A) Actos materiales	191
B) Actos jurídicos	192
VIII. Extinción del usufructo	193
A) Revocación y resolución	193
B) No uso y prescripción	194
C) Condición resolutoria	195
D) Pérdida o deterioro de la cosa	196
E) Otras causas	197
F) Efectos	198

Tercera parte: *Quasiusufructo*

I. Concepto y origen	199
II. Su legislación en nuestro Código. Naturaleza jurídica	201
III. Cosas sobre las cuales puede recaer	202
IV. Sobre créditos	203
V. Universal	204

Cuarta parte: *Uso y habitación*

I. Concepto de uso y habitación. Caracteres	206
II. Objeto. Constitución. Obligaciones y derechos	209
III. Cesión. Locación. Derecho de los acreedores	212
IV. El derecho de habitación del cónyuge supérstite	213
A) El art. 3573 bis. Fundamentos. El art. 53, <i>in fine</i> , de la ley 14.394	213
B) Condiciones para su constitución	214
C) Publicidad	217

CAPÍTULO XX

DE LAS SERVIDUMBRES

Primera parte: *Introducción y régimen general*

I. Las servidumbres en el derecho romano	219
II. En nuestro Código Civil. Fuentes. Definición	222
III. Clasificación	226
A) Activas y pasivas	226

B) Reales y personales	226
C) Continuas y discontinuas	227
D) Aparentes y no aparentes	229
E) Afirmativas y negativas	229
IV. Principio de la atipicidad	230
V. Formas de establecer las servidumbres	231
A) Por contrato	231
B) Por disposición de última voluntad	231
C) Por destino del padre de familia	232
D) Por enajenación que las hace revivir	233
E) Por la ley	234
F) Por prescripción	234
VI. Personas que pueden establecer y adquirir servidumbres	235
A) Personas que pueden establecerlas	235
B) Personas que pueden adquirirlas	238
C) Capacidad para establecer y adquirir las servidumbres	241
VII. Forma y prueba	243
VIII. Modalidades	244
IX. Objeto	245
X. Extensión y duración	247
XI. Indivisibilidad y divisibilidad	248
XII. Derechos del propietario del fondo dominante	250
XIII. Obligaciones y derechos del titular del fondo sirviente	254
A) De abstenerse y sufrir que otro haga	254
B) De hacer	254
C) De no menoscabar la servidumbre	255
D) Derecho a la liberación parcial del inmueble	256
E) Derecho a una interpretación favorable a la libertad de su propiedad	256
F) Defensas que puede oponer	256
XIV. Extinción	257
A) Servidumbres personales	257
B) Servidumbres reales	257
1. Por la resolución del derecho	257
2. Por vencimiento del plazo o condición	257
3. Por renuncia	257
4. Por falta de utilidad	258
5. Por imposibilidad de uso	258
6. Por confusión	259
7. Por no uso	260

Segunda parte: *Servidumbres incluidas en el Código Civil*

I. Servidumbre de tránsito	263
A) Introducción	263
B) Encerramiento sobreviniente por caso fortuito o fuerza mayor	265

C)	Encerramiento por subdivisión o enajenación	266
D)	Régimen común	268
	1. Lugar de la servidumbre	268
	2. Amplitud del derecho	269
	3. Puede ser real o personal	269
	4. Tránsito que deja de ser indispensable	270
II.	Servidumbre de acueducto	271
	A) Introducción	271
	B) Servidumbre legal	273
	C) Servidumbre no legal	275
	D) Derechos del titular del fundo dominante	276
	E) Obligaciones y derechos del titular del fundo sirviente	277
III.	Servidumbres de recibir aguas de los predios ajenos	278
	A) Servidumbre de goteraje	278
	B) Servidumbre de desagüe	279
	C) Servidumbre de avenamiento o drenaje	280
IV.	Servidumbre de sacar agua	281

*Tercera parte: Servidumbres legisladas fuera
del Código Civil*

I.	Servidumbres administrativas	283
II.	Servidumbres impuestas por el Código de Minería	286
III.	Servidumbre de los lagos no navegables	288

CAPÍTULO XXI

HIPOTECA (PARTE GENERAL)

I.	Concepto legal. Síntesis de sus antecedentes históricos	291
	A) Concepto legal	291
	B) Síntesis de sus antecedentes históricos	293
	1. Derecho romano	293
	2. Régimen legal anterior a la sanción del Código Civil	297
	a) Legislación española	297
	b) Derecho patrio	298
II.	Ubicación de la hipoteca dentro del régimen legal de las garantías	299
III.	Naturaleza jurídica. Concepción unívoca del régimen hipotecario argentino	302
IV.	Requisitos de fondo	304
	A) Para la validez de la hipoteca respecto de las partes	304
	1. Capacidad	304
	2. Propiedad del inmueble	305
	a) Hipoteca de derechos reales imperfectos	306
	b) Hipoteca constituida por un tercero	307

c) Hipoteca del condómino	309
d) Hipoteca sobre un inmueble cuyo dominio está so-	
metido a una situación de pendencia	309
e) Hipoteca sobre inmueble ajeno	314
3. Convencionalidad	316
Advertencia preliminar	316
a) Principio general	317
b) Relación de causalidad hipotecaria. La promesa de	
hipoteca	318
c) Hipotecas sujetas a condición o plazo	321
d) Estipulaciones	322
4. Accesoriedad	324
5. Especialidad	333
a) Objetiva	333
b) Crediticia	335
c) Ley 21.309	339
6. Forma instrumental	346
B) Para la oponibilidad del derecho respecto de terceros ...	351
1. Registración. Concordancias con las leyes 17.801 y	
20.089	351
2. Convenios sobre el rango	358
a) Reserva de rango	358
b) Permuta de rango	360
c) Posposición de rango	361
d) Rango compartido	361
V. Efectos de la hipoteca	361
A) Extensión	361
1. En cuanto al objeto	361
a) Los accesorios mientras estén unidos al principal ..	362
b) Las mejoras sobrevinientes al inmueble, sean natu-	
rales, accidentales o artificiales, aunque sea el he-	
cho de un tercero	362
c) Las construcciones hechas sobre un terreno vacío .	363
d) Las ventajas que resulten de la extinción de las	
cargas o servidumbres que debía el inmueble	363
e) Los alquileres o rentas debidos por los arrendatarios	363
f) El importe de la indemnización concedida o debida	
por los aseguradores del inmueble	364
2. En cuanto al crédito	365
B) Indivisibilidad	367
C) Respecto de terceros y del crédito	372
VI. Relaciones entre acreedor y deudor	375
VII. Relaciones entre acreedores y terceros poseedores. Expropia-	
ción seguida al tercero poseedor	378
VIII. Extinción de las hipotecas	386
IX. Cancelación de las hipotecas	390

CAPÍTULO XXII

HIPOTECA (PARTE ESPECIAL)

I. Pagarés hipotecarios	393
II. Preanotación hipotecaria. Decreto 15.347/46 (aprobado por ley 12.962)	404
III. Anotación hipotecaria. Ley 18.307	406
IV. Hipoteca en moneda extranjera	408
V. Hipoteca en garantía de saldos deudores en cuenta corriente .	413
A) Cuenta corriente mercantil. Hipoteca en garantía de su saldo deudor	413
B) Cuenta corriente bancaria. Garantía hipotecaria por su saldo	415
C) Apertura de crédito en cuenta corriente bancaria. Su garantía hipotecaria	416
VI. Hipotecas abiertas	417
VII. Hipoteca del propietario y deuda inmobiliaria	419
VIII. Hipoteca de tráfico y de seguridad	421
IX. Juicio hipotecario	422
A) Naturaleza de la acción	422
B) Competencia	422
C) Procedimiento	423