

Módulo 2: Conjuntos Inmobiliarios, derechos intelectuales y propiedad horizontal

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

≡ Introducción

UNIDAD 5: CONJUNTOS INMOBILIARIOS

≡ Introducción a la unidad

≡ Nuevas manifestaciones de la propiedad

≡ Fideicomiso

≡ Cierre de la unidad

UNIDAD 6: DERECHOS INTELECTUALES

≡ Introducción a la unidad

≡ Derechos intelectuales

≡ Propiedad intelectual

≡ Sepulcros

≡ Derecho de Aguas

≡ Propiedad indígena

≡ Cierre de la unidad

UNIDAD 7 : PROPIEDAD HORIZONTAL

≡ Introducción a la unidad

≡ Propiedad horizontal y urbanismo

≡ Prehorizontalidad

≡ Unidad funcional

≡ Facultades y obligaciones de los propietarios

≡ Modificaciones en cosas comunes y partes propias

≡ Régimen del reglamento de propiedad y administración

≡ Asambleas

≡ Consejo de propietarios

≡ Administrador de Consorcio

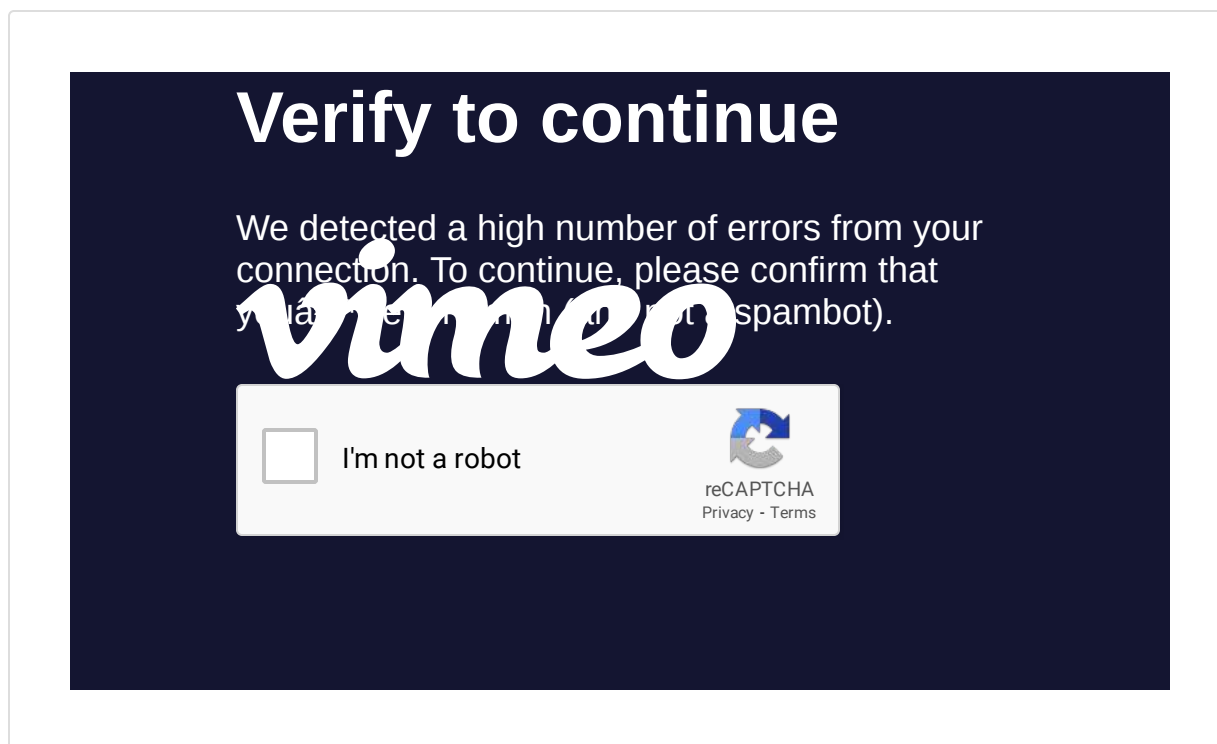
≡ Infracciones

≡ Cierre de la unidad



Descarga del contenido

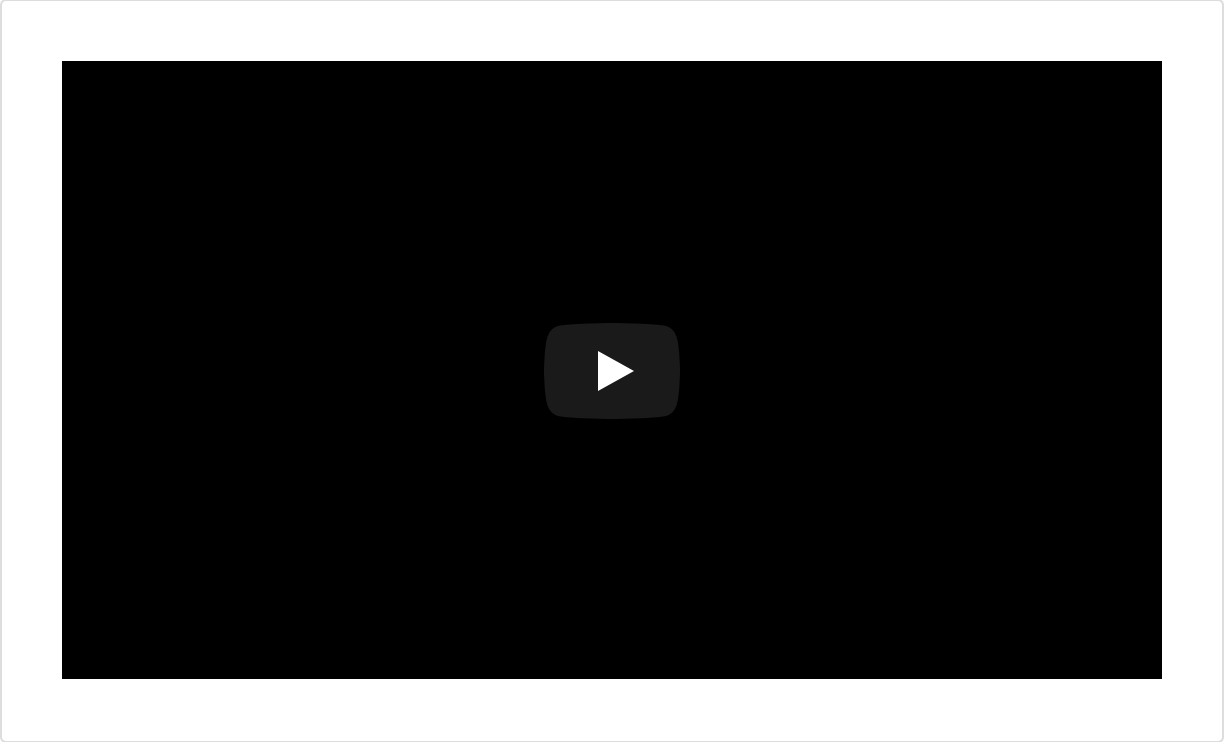
Introducción



¡Bienvenidos! En este módulo comprenderemos la importancia y tomaremos conocimiento, acerca de temas como los conjuntos inmobiliarios, derechos intelectuales y la propiedad horizontal; todos vistos desde el marco legal del derecho real que estuvimos conociendo en el módulo N°1.

Introducción a los derechos reales

En este módulo veremos un pequeño documental acerca de los derechos reales, el mismo nos abrirá la puerta a la comprensión certera del tema y sus vinculaciones con la sociedad y el mundo actual.



Nota. DOCAGMR (2015) Derechos Reales. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=A8uHO4zPu7Q>.

Objetivos del módulo

- Conocer las tres instituciones del derecho real y su aplicación posterior en los trabajos del módulo.

Contenidos del módulo

Unidad 5- Conjuntos inmobiliarios

5.1 Nuevas manifestaciones de la propiedad. Conjuntos inmobiliarios. Clubes de campo; parques industriales; barrios cerrados o privados; cementerios privados; shopping center; tiempo compartido.

5.2 Fideicomiso: evolución histórica. Concepto. Distintas modalidades.

Fideicomiso financiero, testamentario e inmobiliario. Leasing. Concepto.

Régimen legal. Léase back: concepto, formas, legislación vigente. Comparación de los tres institutos. Análisis de casos.

Unidad 6- Derechos intelectuales

6.1 Derechos intelectuales. Naturaleza jurídica. Nociones de la ley 11.723.

6.2 Propiedad intelectual. Registración. Régimen legal. Plagio. Abuso de cita.

6.3 Sepulcros. Naturaleza jurídica. Prescripción, jurisprudencia, ejecución por los acreedores.

6.4 Derecho de aguas. Concepto de aguas; clasificación de aguas; restricciones al agua; antecedentes. Régimen vigente.

6.5 Propiedad indígena. Art. 75; inciso 17 de la Constitución Nacional. Ley 23.302. Convenios 107 y 169 de la O.I.T. Concepto de Propiedad Indígena, antecedentes, evolución, proyectos. La propiedad indígena y el Código Civil y Comercial vigente.

Unidad 7- Propiedad horizontal

7.1 Propiedad horizontal y urbanismo. Antecedentes sobre propiedad horizontal. Concepto. Fuentes. Finalidad. Constitución: requisitos.

7.2 Prehorizontalidad. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal. Contratos excluidos. Seguros.

7.3 Unidad funcional: concepto. Cosas y partes comunes, necesariamente comunes no indispensables y cosas propias. Concepto y régimen legal.

7.4 Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones. Gastos y contribuciones. Defensas.

7.5 Modificaciones en cosas comunes y partes propias. Mejoras. Unanimidad. Reparaciones urgentes. Deterioro grave y destrucción del edificio.

7.6 Régimen del reglamento de propiedad y administración. Naturaleza jurídica. Cláusulas obligatorias. Inscripción. Efectos.

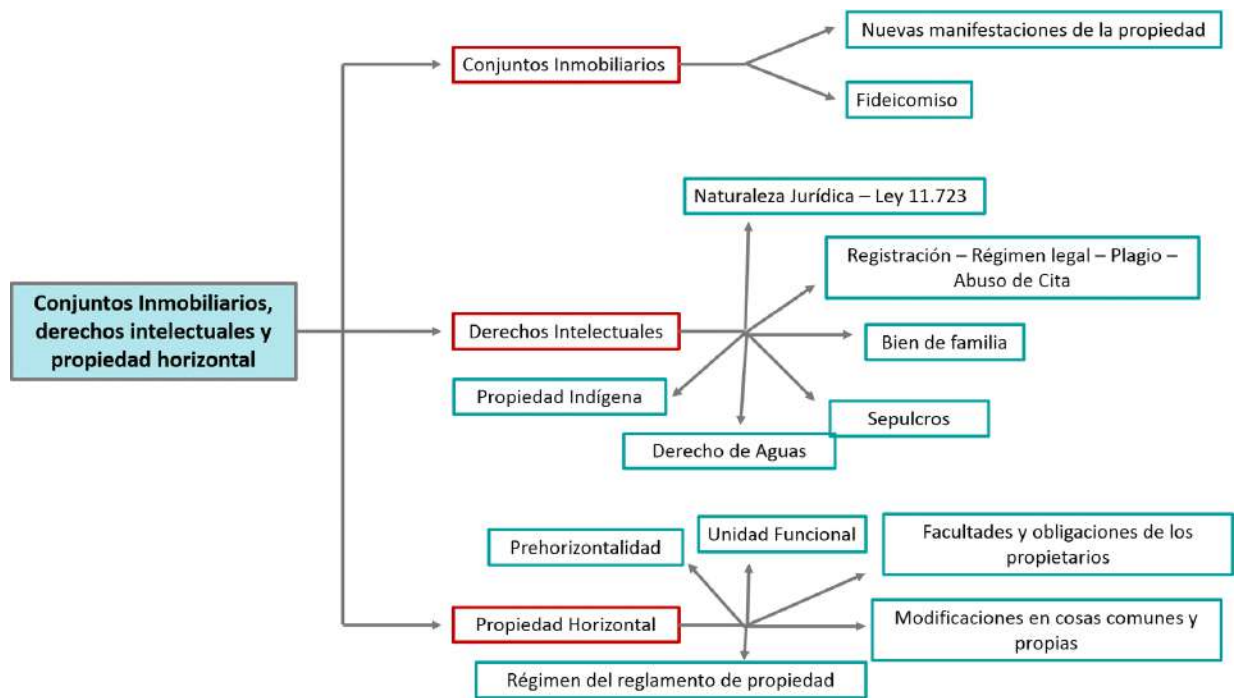
7.7 Asambleas. Concepto. Tipos. Atribuciones y funciones. Convocatoria. Quórum, Mayorías, Nulidad. Actas.

7.8 Consejo de propietarios. Sujeto. Existencia. Personalidad. Legitimación. Atribuciones. Subconsorcios.

7.9 Administrador de Consorcio. Naturaleza Jurídica. Designación. Remoción. Obligaciones y facultades.

7.10 Infracciones. Régimen legal, Diversos supuestos.

Mapa conceptual del módulo



Introducción a la unidad



¿Cuáles son las partes comunes de los conjuntos inmobiliarios y que poseen las UF?

Objetivos de la unidad



Comprender el concepto de conjuntos inmobiliarios, y aprender la historia de cómo provienen los mismos.

Contenidos de la unidad

1

Nuevas manifestaciones de la propiedad. Conjuntos inmobiliarios. Clubes de campo; parques industriales; barrios cerrados o privados; cementerios privados; shopping center; tiempo compartido.

2

Fideicomiso: evolución histórica. Concepto. Distintas modalidades. Fideicomiso financiero, testamentario e inmobiliario. Leasing. Concepto. Régimen legal. Léase back: concepto, formas, legislación vigente. Comparación de los tres institutos. Análisis de casos.

El material de lectura les dará el conocimiento indispensable para la aprobación de la materia, el alumno debe poder comprender los

conceptos y debe poder analizarlos con lo ya visto en el primer módulo, y relacionarlos con lo que se verá en los siguientes módulos.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Nuevas manifestaciones de la propiedad

Los **primitivos conjuntos** inmobiliarios se localizaron **en áreas rurales** por ello surge el **club de campo**.

Luego aparecen los barrios cerrados con chacras de grandes extensiones. No tenían regulación específica. Otra parte de la doctrina los consideraban un derecho personal, pero la mayoría entiende que es un derecho real. La legislación provincial en la materia es ley 8912 sobre club de campo y barrios cerrados. Son partes comunes el terreno, las vías de acceso, las áreas de deporte y recreativas. Cada unidad funcional cuenta con independencia, y el propietario ejerce sus derechos según el reglamento y la ley.

Conjuntos Inmobiliarios

¿Qué es un conjunto inmobiliario?

Es como llama el Código a los barrios privados y clubes de campo. Sus características son:

- Cerramiento del espacio urbanizado.
- Partes comunes y privativas.

- Reglamento que establece los órganos de funcionamiento, el régimen disciplinario, las obligaciones de los propietarios, etc.
- Un consorcio de propietarios.

Si en el lugar hay establecimientos comerciales u oficinas, ¿son también conjuntos inmobiliarios?

Si.-

Vivo hace tiempo en un barrio privado, ¿el nuevo código me afecta?

Desde la vigencia del Código Civil y Comercial, los conjuntos inmobiliarios tienen la regulación de la propiedad horizontal. Si el lugar donde vivís no está ajustado a ese régimen, tiene que hacerlo (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018 recuperado de <http://www.derechofacil.gob.ar/leysimple/conjuntos-inmobiliarios/>).

Partes

¿De quiénes son las calles del barrio privado o sus plazas?

En los conjuntos inmobiliarios hay partes comunes y partes privativas. Las partes comunes son las que pertenecen o pueden ser usadas por todos los propietarios (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2018 recuperado de <http://www.derechofacil.gob.ar/leysimple/conjuntos-inmobiliarios/>).

Como ejemplos: las calles, los lugares de acceso, las áreas para actividades deportivas, recreativas y sociales.

El Reglamento debe indicar qué otros lugares y bienes de uso comunitario son lugares comunes.

En general, se consideran comunes todas las partes del conjunto inmobiliario que no son propias.

¿Cuáles son las partes privativas?

Las de propiedad exclusiva: por ejemplo tu casa.

Cerramiento

El barrio o club de campo ¿puede estar cerrado por un alambrado perimetral?

Sí, siempre que lo permitan las normas de la provincia o del municipio donde se encuentra el barrio.

Obligaciones

La reglamentación del barrio o club ¿puede establecer las características que debe tener la construcción de mi casa?

Sí. El reglamento de propiedad puede establecer la cantidad de metros que tenes que construir, pautas sobre el aspecto exterior de tu casa, etc.

El reglamento también puede establecer las llamadas servidumbres: que tu propiedad sirva a otra, por ejemplo, para permitir el ingreso a un lote lindero o para desagüe.

-¿Tengo alguna limitación para vender mi propiedad en un barrio privado?

El Reglamento puede fijar limitaciones, pero no puede prohibir que vendas tu inmueble. El Reglamento también puede establecer que los otros propietarios o el mismo consorcio tienen prioridad para comprar las casas en venta.

-¿Hay que pagar expensas?

Sí. Las expensas incluyen los gastos por el mantenimiento y funcionamiento de todo el conjunto. Cada propietario debe pagar el porcentaje que le indica el reglamento.

-Si un propietario viola el reglamento de propiedad o provoca daños ¿es posible aplicarle sanciones?

Sí, el Consorcio puede aplicar sanciones cuando las infracciones son graves y se repiten. Las sanciones deben estar previstas en el Reglamento.

Invitados

-¿Mis invitados pueden usar las instalaciones comunes?

Depende de lo que diga el Reglamento.

-Si alquilo una casa en un barrio privado, ¿tengo acceso a todos los espacios y servicios del barrio?

Depende del Reglamento, que puede establecer condiciones y pautas para el uso de los espacios comunes por parte de los inquilinos.

ARTICULO 2073

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.

ARTICULO 2074

Características. 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 2076

Cosas y partes necesariamente comunes. Son necesariamente comunes o de uso común las 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.

ARTICULO 2077

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.

ARTICULO 2078

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.

ARTICULO 2079

Localización y límites perimetrales. La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.

Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

ARTICULO 2080

Limitaciones y restricciones reglamentarias. De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

ARTICULO 2081

Gastos y contribuciones. Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

ARTICULO 2082

Cesión de la unidad. El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

ARTICULO 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.

ARTICULO 2084

Servidumbres y otros derechos reales. Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

ARTICULO 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.

ARTICULO 2086 —

Sanciones. Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.

Jurisprudencia

Veamos cómo la jurisprudencia va decidiendo sobre estos temas cuando aún no se produjo una adecuación del conjunto inmobiliario preexistente bajo la normativa del artículo 2075 CCCN. La jurisprudencia del fuero comercial, en general, se perfila muy clara cuando se está frente a conjuntos inmobiliarios preexistentes que fueron constituidos como sociedades anónimas y se pretende ejecutar por medio del juicio ejecutivo el crédito por expensas comunes, al negarla esa vía rápida y expedita. Se ha dicho que el CCCN

... estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial [...] De ello se deriva entonces que, en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado “conjunto inmobiliario”, no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo [...] el último párrafo del art.

2075 dispone el deber de adecuación a las previsiones normativas que regula “ese” derecho real –el del conjunto inmobiliario– que [...] dispone el sometimiento a la normativa del derecho real de propiedad horizontal

Es verdad que no se ha previsto allí cuál sería la sanción o consecuencia que habría de derivarse de la no adecuación al régimen, omisión que también ha sido destacada por algunos autores [...] No obstante, parece razonable que la consecuencia habrá de ser la de obstar al nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido [...] Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia... Se mantiene la línea marcada por el fallo plenario “Barrio cerrado Los Pílares SA”, por el cual se fijó la doctrina de que “no corresponde otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por


un club de campo o barrio cerrado”, en este caso constituido como sociedad anónima con anterioridad a la reforma del código de fondo. En tal sentido, no le otorga validez a la creación de títulos ejecutivos convencionales, en función de cláusulas insertas en los reglamentos internos de urbanizaciones organizadas como sociedades (Decretos provinciales 9404/1986 y 27/1998, o con anterioridad al dictado de ellos). En esa ocasión, también de acuerdo al voto impersonal de la mayoría, se dejó en claro su diferencia con aquellos emprendimientos constituidos bajo la Ley 13512, en cuyo caso no existiría conflicto en orden a la procedencia de la vía ejecutiva para el cobro de las expensas adeudadas, conforme lo prevé el artículo 524 CPCCN. En la ampliación de fundamentos, el doctor Kölliker Frers expresó que

... ni aún desde la perspectiva del nuevo Código Civil y Comercial cabría asignar fuerza ejecutiva a los certificados de deuda de barrios cerrados o privados no sometidos expresamente al régimen de propiedad horizontal...

En general, se observa que la jurisprudencia acepta como título ejecutivo el certificado emitido por el administrador si el conjunto inmobiliario se organizó conforme a la Ley 13512, aun cuando no se haya adecuado conforme a las previsiones del art. 2075. En otras palabras, aun cuando el emprendimiento urbanístico no sea un conjunto inmobiliario conforme a las previsiones del nuevo ordenamiento legal, puede aplicársele la normativa de la propiedad horizontal si se constituyó bajo esta figura legal, tomándola como una propiedad horizontal diferente. Por ejemplo, se ha dicho que si el título que se intenta ejecutar es el certificado de deuda emitido y suscripto por el presidente del directorio y tesorero de un club de campo, y la actora no se constituyó bajo el régimen de la propiedad horizontal, sino que se organizó bajo la forma de una sociedad anónima, tal situación excluye la procedencia de la ejecución que se persigue en base a ese certificado; esa situación

... no se modifica con el régimen legal establecido por el Código Civil y Comercial, pues aun cuando se interpretase que los gastos y erogaciones mencionados en el art. 2081 pueden ser objeto de cobro ejecutivo, ello no es posible mientras la actora, conforme lo establece el art. 2075, no adecue su normativa al régimen de propiedad horizontal [...] lo que no ha ocurrido en el caso.





Esta postura mercantil encuentra su opuesto en la jurisprudencia del fuero civil, donde los pactos de ejecutividad en reglamentos internos de emprendimientos urbanísticos constituidos como sociedades o asociaciones, o por geodesia, fueron aceptados como una forma de dar respuesta rápida y solución a un problema que ataca las raíces del sistema, por resultar prioritario el cobro ágil y eficiente de las expensas comunes. A través de una interpretación pragmática y finalista del nuevo ordenamiento, se afirmó que el nuevo régimen legal de los conjuntos inmobiliarios resulta operativo por sí mismo, sin acto formal de adecuación y desde que entró en vigencia el nuevo régimen.

Así, con posterioridad al 1 de agosto de 2015, la Sala A de la Cámara Civil confirmó una sentencia ejecutiva donde se condenaba al pago de las expensas comunes en un club de campo constituido bajo la forma de una sociedad anónima, por cuanto la vía ejecutiva había sido establecida en el reglamento interno; y marcó que el artículo 2075 dispone que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, y que dicho precepto establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones de ese derecho real, sin perjuicio de lo cual entiende que le resulta aplicable el artículo 524 CPCCN.

En idéntico sentido se expidió la Sala G de dicho fuero, al establecer que la vía ejecutiva se encuentra establecida en el reglamento interno agregado en la causa y que, si bien había sido cuestionado por el emplazado, ello excedía el marco del proceso ejecutivo. Postuló que los estatutos de las personas de existencia ideal determinan para los socios el conjunto de normas a las que se encuentran sometidos como a la ley misma, en tanto importan el ordenamiento constitutivo de la entidad, fijan las reglas que la rigen, su posición jurídica y la de sus socios, de modo que entendió aplicable al caso la norma del artículo 524 CPCCN.

En sentido similar, la Sala B reconoció que, a pesar de ser una sociedad anónima el emprendimiento urbanístico, tenía el derecho a que el consorcio pudiera adquirir en subasta la unidad funcional subastada, al reconocerle personería jurídica conforme a la nueva legislación (art. 148 inc. h CCCN).

Generalmente, se considera que cuando las partes se someten a las normas o reglas del reglamento de administración, sea el caso el de una sociedad anónima o el de una asociación, donde se detalla la composición, las facultades y los deberes del consorcio de propietarios, se dispone el cerramiento perimetral, y se detallan las partes comunes y las partes privativas, las facultades y derechos de los propietarios, estas quedan obligadas por el mismo, más allá de la figura que le pueda caber. Al adherir al reglamento y estarse frente a una urbanización, se consintió el pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda, como la proporción en la que se encuentran obligados para contribuir con los servicios comunes. Se sustentan las decisiones en la doctrina de los actos propios y el principio de buena fe, y se considera que se está en presencia de un consorcio de hecho, aplicando por analogía las normas de la propiedad horizontal, pues las partes comunes y las privativas conforman un todo inescindible.

Respecto de los casos en los cuales se plantearon conflictos de competencia entre el fuero civil y el comercial sobre los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCCN y constituidos como sociedades anónimas o asociaciones, cuando el tribunal de origen era civil, se mantuvo su competencia por el Tribunal de Superintendencia de la alzada. En tales precedentes se hizo referencia al artículo 2075 CCCN y a que la norma imponía la adecuación a

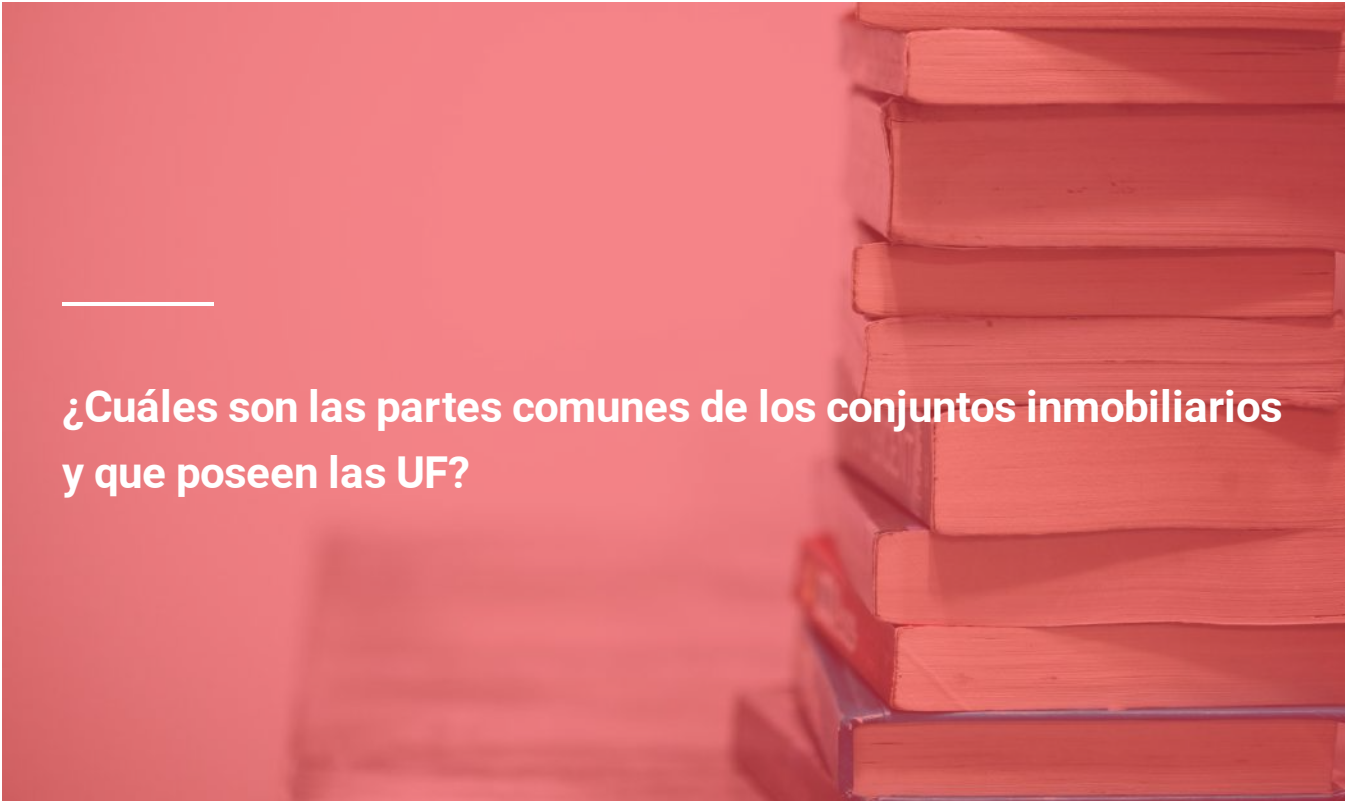
las previsiones del nuevo derecho real. Entendieron los jueces que se trataban de casos en el que el CCCN dispuso su aplicación retroactiva a situaciones jurídicas existentes y que, frente a tales supuestos, el conflicto estaba dentro de la órbita de los derechos reales, que era materia de neto corte civil y que excedía la competencia comercial de carácter excepcional y restrictiva.

Fideicomiso

Una parte, la fiduciante entrega o se compromete a entregar bienes a otra parte (fiduciario) que se obliga a ejercerlas en beneficio de otro y a transmitirla al vencimiento del contrato o al cumplimiento de la condición.

- El plazo máximo es de 30 años a menos que el beneficiario sea menor o tenga capacidad restringida.
- El beneficiario puede ser persona humana o jurídica.
- El fiduciario puede ser también persona humana o jurídica autorizada por sus estatutos, cesa por incapacidad muerte, disolución de la persona jurídica o quiebra o concurso, o renuncia.

Cierre de la unidad

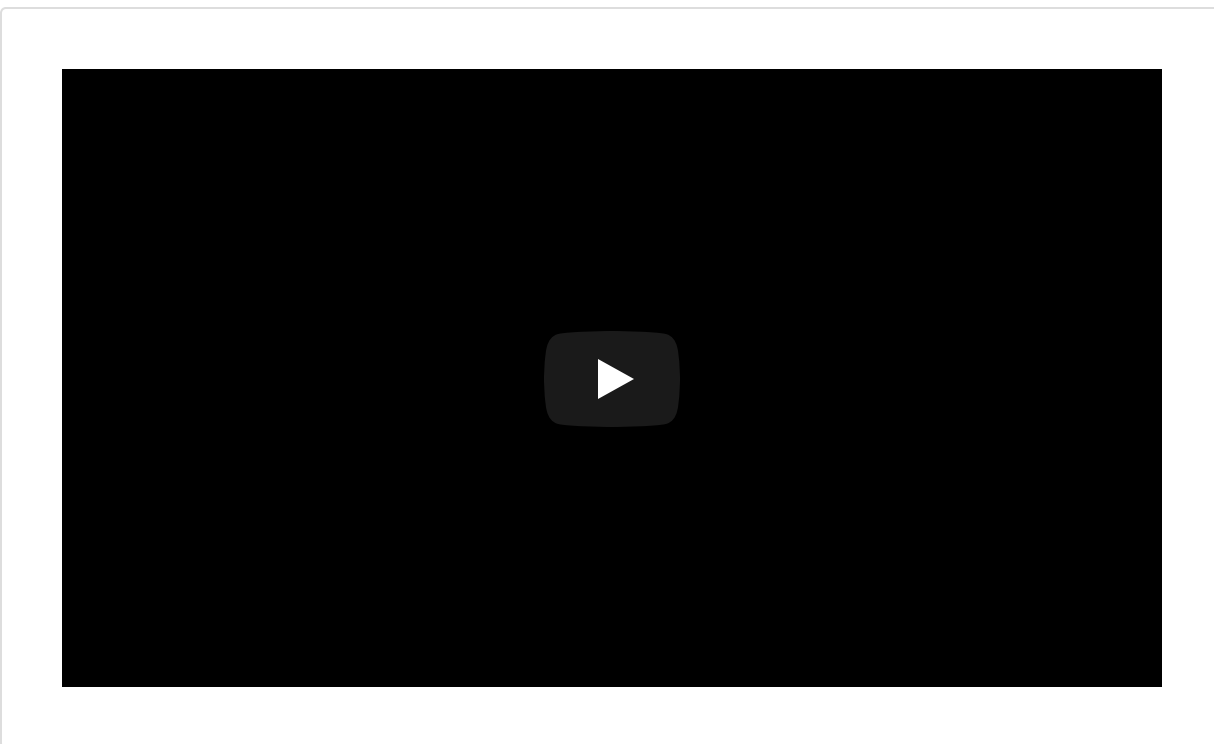


¿Cuáles son las partes comunes de los conjuntos inmobiliarios y que poseen las UF?

Son partes comunes el terreno, las vías de acceso, las áreas de deporte y recreativas. Cada unidad funcional cuenta con independencia, y el propietario ejerce sus derechos según el reglamento y la ley.

Reforma del Código Civil Comercial

Podremos analizar el conjunto inmobiliario en el nuevo código civil y comercial de la nación.



Nota. CEDYCS - FCJS (2015) Conjuntos Inmobiliarios - Prof. Roberto Dellámonica. Recuperado de https://www.youtube.com/watch?v=y5ipfq-5-_Y

Bibliografía

- Molina Quiroga, Eduardo; Manual de derechos reales; Editorial La Ley; 2015.
- Adrogué Manuel y otros autores. Temas de Derechos Reales. Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.

- Arean, Beatriz. (2003). Derechos Reales 6 ° edición renovada y ampliada, Buenos Aires, Ed. Hammurabi.
- Borda, Guillermo A. (1975). Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Abeledo Perrot, Buenos Aires,
- Causse, Federico y Pettis, Christian; Incidencias del CCCN. Derechos reales; Editorial Hammurabi.
- Highton, Elena. (1991). Lineamientos de Derechos Reales. Ad Hoc, Buenos Aires.
- Lafaille, Héctor. (1943 a 1945). Curso de Derecho Civil (Derechos Reales). Compilado por Pedro Frutos e Isauro P. Argüello (h). Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires.
- López de Zavalía, Fernando G. (1989). Derechos Reales. Ed. Zavalía (3 tomos). Buenos Aires.
- Mariani de Vidal, Marina. (1993). Curso de Derechos Reales. Zavalía, Buenos Aires.
- Molina Quiroga, Eduardo; (2015) Manual de Derechos Reales; Editorial La Ley
- Musto, Néstor; (2003). Curso de Derechos Reales, dos tomos; Editorial Astrea.
- Papaño, Ricardo José y otros. (1998). Derechos Reales. Depalma, Buenos Aires.

Introducción a la unidad



¿Quiénes son los titulares del derecho de autor?

Objetivos de la unidad



Comprender el concepto de derechos intelectuales, aprendiendo la aplicación legal en nuestra época.

Contenidos de la unidad

1

Derechos intelectuales. Naturaleza jurídica. Nociones de la ley 11.723.

2

Propiedad intelectual. Registración. Régimen legal. Plagio. Abuso de cita.

3

Bien de familia. Concepto y naturaleza jurídica. Constitución. Requisitos. Desafectación.

4

Sepulcros. Naturaleza jurídica. Prescripción, jurisprudencia, ejecución por los acreedores.

5

Derecho de aguas. Concepto de aguas; clasificación de aguas; restricciones al agua; antecedentes. Régimen vigente.

6

Propiedad indígena. Art. 75; inciso 17 de la Constitución Nacional. Ley 23.302. Convenios 107 y 169 de la O.I.T. Concepto de Propiedad Indígena, antecedentes, evolución, proyectos. La propiedad indígena y el Código Civil y Comercial vigente.

En esta unidad conoceremos la posesión y tenencia de los derechos reales, una ínfima diferencia, pero vital para conocer a ambos, nos

la va a dar el ánimo de dominio, es uno de los requisitos de esta materia conocer las cualidades de estas.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Derechos intelectuales

- No tienen entidad física.
- Son una creación del intelecto.
- Tienen contenido patrimonial.

La primera patente surge en Venecia a favor de Pietro de Ravena para publicar su obra Fénix.

Felipe IV en España regula la publicación de obras.

En 1710 se regula en Inglaterra el primer sistema de propiedad intelectual.

En Francia la Asamblea de 1791 considera al derecho de autor como un derecho natural.

En 1886 por iniciativa de Víctor Hugo se hace un convenio en Berna sobre protección de los derechos intelectuales obras artísticas y literarias.

La declaración Mundial de Propiedad intelectual la define como
**“cualquier propiedad intelectual que merece protección sobre obras,
modelo, planos, etc.”**

Se ejerce sobre:

- La creación de un sujeto.
- Signos y nombres de un producto.
- Obras artísticas, científicas o literarias.

Ley 11.723

BBO 30/9/ 33

Modificada por ley 25036 (1998)

Objeto: obras artísticas, científicas, literarias, composiciones musicales, esculturas, planos, mapas, fotografías, etc.

Titulares del derecho de autor

El autor durante toda su vida puede publicar, ejecutar y reproducir.

Sus herederos durante 30 años desde la muerte del autor, pero si durante 10 años no efectúan la publicación, no pueden oponerse a que otros lo hagan. Los que tienen permiso para difundir o ejecutar.

Se crea el registro de Propiedad Intelectual

A continuación, se puede observar el régimen legal de la propiedad intelectual:
Régimen Legal de la Propiedad Intelectual, Ley 11.723. Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

Propiedad intelectual

Registro Nacional de Propiedad Intelectual

Decr 41233/ 34. Tiene a su cargo fichas, libros y registros. Crea una comisión de cultura que establece un reglamento interno.

El Director organiza el archivo de publicaciones para ello debe:

- Establecer la personería del solicitante.
- Nombre del autor y editor.
- Título de la obra.
- Depósito de un ejemplar de la obra.
- Lugar y fecha de aparición.
- Datos de la inscripción si fuera una obra extranjera.
- Numero de tomos, tamaño, paginas.

Para obras cinematográficas

se deberán depositar tantas
fotografías como fueren
necesarias

1 of 6

Para escultura

se depositan los bosquejos,
dibujos.

2 of 6

Para fotografías, plano,
maqueta

se deposita una copia.

mapas

3 of 6

Para obras no impresas

se deposita copia del
manuscrito con firma
certificada de su autor.

4 of 6

Para obras extranjeras

es necesario una traducción
por un traductor oficial.

Si se tratan de obras
póstumas

deben acreditar su calidad de
herederos.

 El registro entrega una boleta cuando se presenta la obra y ordena su publicación en el BO.

Propiedad intelectual y derecho de autor

¿Qué es la propiedad intelectual?

Es el conjunto de derechos de autor, personales (morales) y patrimoniales (económicos) que corresponden a los autores sobre las obras de su creación (Biblioteca Central de la Universidad Nacional del Sur, 2018 recuperado de <http://bc.uns.edu.ar/es/content/propiedad-intelectual-y-derecho-de-autor>).

En otras jurisdicciones y para la OMPI (Organización Mundial de la Propiedad Intelectual) la expresión “intellectual property” engloba tanto los derechos de propiedad industrial (marcas, patentes, diseño

industrial, denominaciones de origen) como los derechos de propiedad intelectual (derechos de autor y derechos afines).

¿Qué normas regulan la propiedad intelectual?

En nuestra República Argentina, la propiedad intelectual está regulada por la LEY 11.723 sancionada el 28 de septiembre de 1933.

Y su posterior modificación: Propiedad intelectual, Ley 25036 que modifica los artículos 1º, 4º, 9º y 57º e incorpora el artículo 55 bis a la Ley 11723. Fue sancionada el 14 de Octubre de 1998 y Promulgada en Noviembre del mismo año (Biblioteca Central de la Universidad Nacional del Sur, 2018 recuperado de <http://bc.uns.edu.ar/es/content/propiedad-intelectual-y-derecho-de-autor>).

¿Qué son los derechos de autor?

Los derechos de autor son de dos clases:

Derechos morales

Irrenunciables e inalienables, como el derecho de reconocimiento de autoría y el derecho de integridad de la obra, entre otros.

Derechos económicos

Transferibles y de duración limitada en el tiempo, básicamente los derechos de explotación, aunque hay otros (por ejemplo el derecho a remuneración por copia privada) (Biblioteca Central de la Universidad Nacional del Sur, 2018 recuperado de <http://bc.uns.edu.ar/es/content/propiedad-intelectual-y-derecho-de-autor>).

¿Quién es el autor de una obra?

Se considera autor a la persona natural que aparece como tal en la obra. En algunos casos previstos por la ley las personas jurídicas pueden tener algunos derechos económicos de propiedad intelectual.

En las obras en colaboración los derechos pertenecen a todos los autores, sin embargo en las obras colectivas corresponden a la persona bajo cuya iniciativa y coordinación se edita y divulga la obra. (Biblioteca Central de la Universidad Nacional del Sur, 2018 recuperado de <http://bc.uns.edu.ar/es/content/propiedad-intelectual-y-derecho-de-autor>).

Propiedad intelectual y nuevas tecnologías



¿Qué obras son objeto de propiedad intelectual?

Todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro.

¿Qué se excluye del objeto de propiedad intelectual?

En general lo que no puede incluirse en la definición anterior, como son las ideas, la información, y todo conocimiento que es patrimonio común y no es susceptible de apropiación.

Expresamente la ley excluye las disposiciones legales y reglamentarias, sus correspondientes proyectos,

las resoluciones de órganos jurisdiccionales, actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de organismos públicos y traducciones oficiales de todos ellos.

¿Cuáles son los derechos de explotación?

Los derechos de explotación son sinónimo de los derechos de patrimonio.

La ley establece como derechos de explotación los derechos de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación (Pinto García, 2015, recuperado de <https://slideplayer.es/slide/6030223/>).

Los derechos patrimoniales o de explotación facultan al autor a decidir sobre el uso de su obra, que no podrá llevarse a cabo sin su autorización, salvo en determinados casos previstos en la vigente Ley de Propiedad Intelectual , que se conocen como límites o excepciones (Pinto García, 2015, recuperado de <https://slideplayer.es/slide/6030223/>).

Estos derechos de explotación, que pueden cederse a terceros, son, según la Ley de Propiedad Intelectual:

REPRODUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN	COMUNICACIÓN PÚBLICA	TRANSFORMACIÓN
Acto de fijación de la obra en un medio que permita su comunicación y la obtención de copias de todo o parte de ella.			

REPRODUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN	COMUNICACIÓN PÚBLICA	TRANSFORMACIÓN
Acto de puesta a disposición del público del original o copias de la obra mediante su venta, alquiler, préstamo o cualquier otra forma.			

REPRODUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN	COMUNICACIÓN PÚBLICA	TRANSFORMACIÓN
<p>Acto por el cual una pluralidad de personas pueda tener acceso a la obra sin previa distribución de ejemplares a cada una de ellas.</p>			

REPRODUCCIÓN	DISTRIBUCIÓN	COMUNICACIÓN PÚBLICA	TRANSFORMACIÓN
<p>Acto de traducción, adaptación y cualquier otra modificación de una obra en su forma de la que se derive una obra diferente. En el caso de las bases de datos, se considera transformación su reordenación (Pinto García, 2015, recuperado de https://slideplayer.es/slide/6030223/)..</p>			

La Ley también reconoce otros derechos de carácter patrimonial a los autores:

Derecho de remuneración por copia privada —

La reproducción de una obra (divulgada en forma de libros o publicaciones asimiladas, entre otras, excepto los programas de computadora) realizada exclusivamente para uso privado del copista, mediante aparatos o instrumentos técnicos no tipográficos, originará una remuneración equitativa y única a favor de sus titulares de derechos de estas creaciones. Esta reproducción no tiene que contar con la autorización previa de sus titulares para su realización.

La remuneración compensatoria por copia privada se determinará para cada tipo de obra en función de los equipos, aparatos y materiales idóneos para realizar su reproducción. Debe ser abonada obligatoriamente por los fabricantes e importadores de estos instrumentos, y recaudada y repartida por las entidades de

gestión.

Las copias para uso privado son las que se efectúan en el ámbito doméstico, sin fin lucrativo, ni uso colectivo ni se distribuyen mediante precio.

Colecciones escogidas u obras completas

La cesión de los derechos de explotación sobre sus obras no impedirá al autor publicarlas reunidas en colección escogida o completa (Pinto García, 2015, recuperado de <https://slideplayer.es/slide/6030223/>)..

¿A quién corresponden los derechos de explotación?

Los derechos de explotación corresponden exclusivamente al autor y no pueden ser realizados sin su autorización, salvo en los casos previstos en la ley.

¿Que son las excepciones a los derechos de autor?

También llamados límites, son casos en los que la ley autoriza el ejercicio de actos de explotación sin necesidad de una autorización por parte del titular de los derechos.

¿Qué es el dominio público?

Cuando los derechos de explotación se extinguen, normalmente por el transcurso de su plazo de duración, las obras pasan al dominio público y pueden ser utilizadas por cualquiera siempre que se respete su autoría e integridad.

¿Es obligatorio inscribir las obras en el Registro de la Propiedad Intelectual?

No, los derechos de autor nacen en el momento de la creación de la obra. El Registro es sólo un medio de protección y de prueba de los derechos.



¿Qué es el “copyright”?

Es la formula anglosajona para designar únicamente los **derechos de explotación** de una obra, no hace relación a los derechos morales. El símbolo © asociado a un nombre **indica titularidad de derechos de explotación**. Normalmente, aunque no necesariamente, va seguido de la expresión **“todos los derechos reservados”**.

¿Qué es el “copyleft”?



Es un movimiento social y cultural alternativo al sistema tradicional del copyright que aboga por el uso de licencias libres para compartir y reutilizar las obras de creación. Hay diferentes tipos de licencias libres entre las que se puede elegir según el ámbito que se trate (software, obra científica, música, arte,...). Las más utilizadas son las licencias Creative Commons de origen norteamericano, pero también existen otros modelos, por ejemplo las licencias Coloriuris, de iniciativa española, que se están abriendo paso en la comunidad de habla hispana.

¿Qué son las licencias Creative Commons?

Son licencias en las que el autor otorga a la comunidad una mayor libertad de uso sobre su obra aunque bajo determinadas condiciones. Estas condiciones son escogidas por el propio autor, de modo que frente una obra con "todos los derechos reservados" las licencias Creative Commons proponen "algunos derechos reservados".

Ley

Art. 1° —

A los efectos de la presente Ley, las obras científicas, literarias y artísticas comprenden los escritos de toda naturaleza y extensión, entre ellos los programas de computación fuente y objeto; las compilaciones de datos o de otros materiales; las obras dramáticas, composiciones musicales, dramático-musicales; las cinematográficas, coreográficas y pantomímicas; las obras de dibujo, pintura, escultura, arquitectura; modelos y obras de arte o ciencia aplicadas al comercio o a la industria; los impresos, planos y mapas; los plásticos, fotografías, grabados y fonogramas, en fin, toda producción científica, literaria, artística o didáctica sea cual fuere el procedimiento de reproducción.

La protección del derecho de autor abarcará la expresión de ideas, procedimientos, métodos de operación y conceptos matemáticos pero no esas ideas, procedimientos, métodos y conceptos en sí.

(Artículo sustituido por art. 1° de la [Ley N° 25.036](#) B.O. 11/11/1998)

Art. 2° —

El derecho de propiedad de una obra científica, literaria o artística, comprende para su autor la facultad de disponer de ella, de publicarla, de ejecutarla, de representarla, y exponerla en público, de enajenarla, de traducirla, de adaptarla o de autorizar su traducción y de reproducirla en cualquier forma.

(Nota Infoleg: Por arts. 1° y 2° del Decreto [N° 8.478/1965](#) B.O. 8/10/1965 se obliga a exhibir la autorización escrita de los autores en la ejecución de música nacional o extranjera en público.)

Art. 3° —

Al editor de una obra anónima o seudónima corresponderán con relación a ella los derechos y las obligaciones del autor, quien podrá recabarlos para sí justificando su personalidad. Los autores que empleen seudónimos podrán registrarlos adquiriendo la propiedad de los mismos.

Art. 4° —

Son titulares del derecho de propiedad intelectual:

- a) El autor de la obra;
- b) Sus herederos o derechohabientes;
- c) Los que con permiso del autor la traducen, refunden, adaptan, modifican o transportan sobre la nueva obra intelectual resultante.
- d) Las personas físicas o jurídicas cuyos dependientes contratados para elaborar un programa de computación hubiesen producido un programa de computación en el desempeño de sus funciones laborales, salvo estipulación en contrario. (Inciso d) incorporado por art. 2° de la [Ley N° 25.036](#) B.O. 11/11/1998)

Art. 5° —

La propiedad intelectual sobre sus obras corresponde a los autores durante su vida y a sus herederos o derechohabientes hasta setenta años contados a partir del 1 de Enero del año siguiente al de la muerte del autor.

En los casos de obras en colaboración, este término comenzará a contarse desde el 1 de Enero del año siguiente al de la muerte del último colaborador. Para las obras póstumas, el término de setenta años empezará a correr a partir del 1 de Enero del año siguiente al de la muerte del autor.

En caso de que un autor falleciere sin dejar herederos, y se declarase vacante su herencia, los derechos que a aquél correspondiesen sobre sus obras pasarán al Estado por todo el término de Ley, sin perjuicio de los derechos de terceros.

(Artículo sustituido por art. 1° de la [Ley N° 24.870](#) B.O. 16/9/1997)

Art. 5° bis. —

La propiedad intelectual sobre sus interpretaciones o ejecuciones fijadas en fonogramas corresponde a los artistas intérpretes por el plazo de SETENTA (70) años contados a partir del 1° de enero del año siguiente al de su publicación. Asimismo, la propiedad intelectual sobre los fonogramas corresponde a los productores de los fonogramas o sus derechohabientes por el plazo de SETENTA (70) años contados a partir del 1° de enero del año siguiente al de su publicación. Los fonogramas e interpretaciones que se encontraren en el dominio público sin que hubieran transcurrido los plazos de protección previstos en esta ley, volverán automáticamente al dominio privado por el plazo que reste, y los terceros deberán cesar cualquier forma de utilización que hubieran realizado durante el lapso en que estuvieron en el dominio público.

(Artículo incorporado por art. 1° de la [Ley N° 26.570](#) B.O. 14/12/2009)

Art. 6° —

Los herederos o derechohabientes no podrán oponerse a que terceros reediten las obras del causante cuando dejen transcurrir más de diez años sin disponer su publicación.

Tampoco podrán oponerse los herederos o derechohabientes a que terceros traduzcan las obras del causante después de diez años de su fallecimiento.

En estos casos, si entre el tercero editor y los herederos o derechohabientes no hubiera acuerdo sobre las condiciones de impresión o la retribución pecuniaria, ambas serán fijadas por árbitros.

Art. 7° —

Se consideran obras póstumas, además de las no publicadas en vida del autor, las que lo hubieran sido durante ésta, si el mismo autor a su fallecimiento las deja refundidas, adicionadas, anotadas o corregidas de una manera tal que merezcan reputarse como obras nuevas.

Art. 8° —

La propiedad intelectual de las obras anónimas pertenecientes a instituciones, corporaciones o personas jurídicas, durará cincuenta años contados desde su publicación.

(Artículo sustituido por art. 1° del [Decreto Ley N° 12.063/1957](#) B.O. 11/10/57.)

Art. 9° —

Nadie tiene derecho a publicar, sin permiso de los autores o de sus derechohabientes, una producción científica, literaria, artística o musical que se haya anotado o copiado durante su lectura, ejecución o exposición públicas o privadas.

Quien haya recibido de los autores o de sus derecho-habientes de un programa de computación una licencia para usarlo, podrá reproducir una única copia de salvaguardia de los ejemplares originales del mismo. (Párrafo incorporado por art. 3° de la [Ley N° 25.036](#) B.O. 11/11/1998).

Dicha copia deberá estar debidamente identificada, con indicación del licenciado que realizó la copia y la fecha de la misma. La copia de salvaguardia no podrá ser utilizada para otra finalidad que la de reemplazar el ejemplar original del programa de computación licenciado si ese original se pierde o deviene inútil para su utilización. (Párrafo incorporado por art. 3° de la [Ley N° 25.036](#) B.O. 11/11/1998).

Art. 10 —

Cualquiera puede publicar con fines didácticos o científicos, comentarios, críticas o notas referentes a las obras intelectuales, incluyendo hasta mil palabras de obras literarias o científicas u ocho compases en las musicales y en todos los casos sólo las partes del texto indispensables a ese efecto.

Quedan comprendidas en esta disposición las obras docentes, de enseñanza, colecciones, antologías y otras semejantes.

Cuando las inclusiones de obras ajenas sean la parte principal de la nueva obra, podrán los tribunales fijar equitativamente en juicio sumario la cantidad proporcional que les corresponde a los titulares de los derechos de las obras incluidas.

Art. 11 —

Cuando las partes o los tomos de una misma obra hayan sido publicados por separado en años distintos, los plazos establecidos por la presente Ley corren para cada tomo o cada parte, desde el año de la publicación. Tratándose de obras publicadas parcial o periódicamente por entregas o folletines, los plazos establecidos en la presente Ley corren a partir de la fecha de la última entrega de la obra.

Art. 12 —

La propiedad intelectual se regirá por las disposiciones del derecho común, bajo las condiciones y limitaciones establecidas en la presente Ley.

Sepulcros

Del latín se pulco (lo contrario a lo limpio y bello).

Debe considerarse que el cadáver no es una cosa por cuanto no tiene valor económico.

EL Código civil y comercial trata el tema en art 61. El Derecho a la sepultura es una concesión del derecho administrativo, son inembargables salvo por la compra de la parcela o la construcción del sepulcro. Solo puede ser materia de partición si esta vacío o si no se afecta la estética y con el respeto por los restos.

Derecho de Aguas

El art 41 de la Constitución Nacional protege el **ambiente sano**.

Las leyes al respecto incluyen:

- Las concesiones a los particulares.
- Aguas superficiales.
- Aguas para uso doméstico que son prioritarias.

Legislación Nacional arts. 239 del Código Civil y Comercial. aguas que surgen de los terrenos de los particulares son de los dueños, pueden usarlas salvo las restricciones de orden público:

-Ley 25 688 sobre gestión ambiental de aguas.

-Las cuencas hídricas son indivisibles.

Se crea una Comisión hídrica de asesoramiento.



Regula el uso de las aguas superficiales, la toma de las aguas subterráneas, el vertido de sustancias en las aguas, la toma de sustancias del agua que afecten la misma.

Propiedad indigena

El art 75 inc. 17 de la Constitución nacional establece que corresponde al Congreso reconocer las preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas.

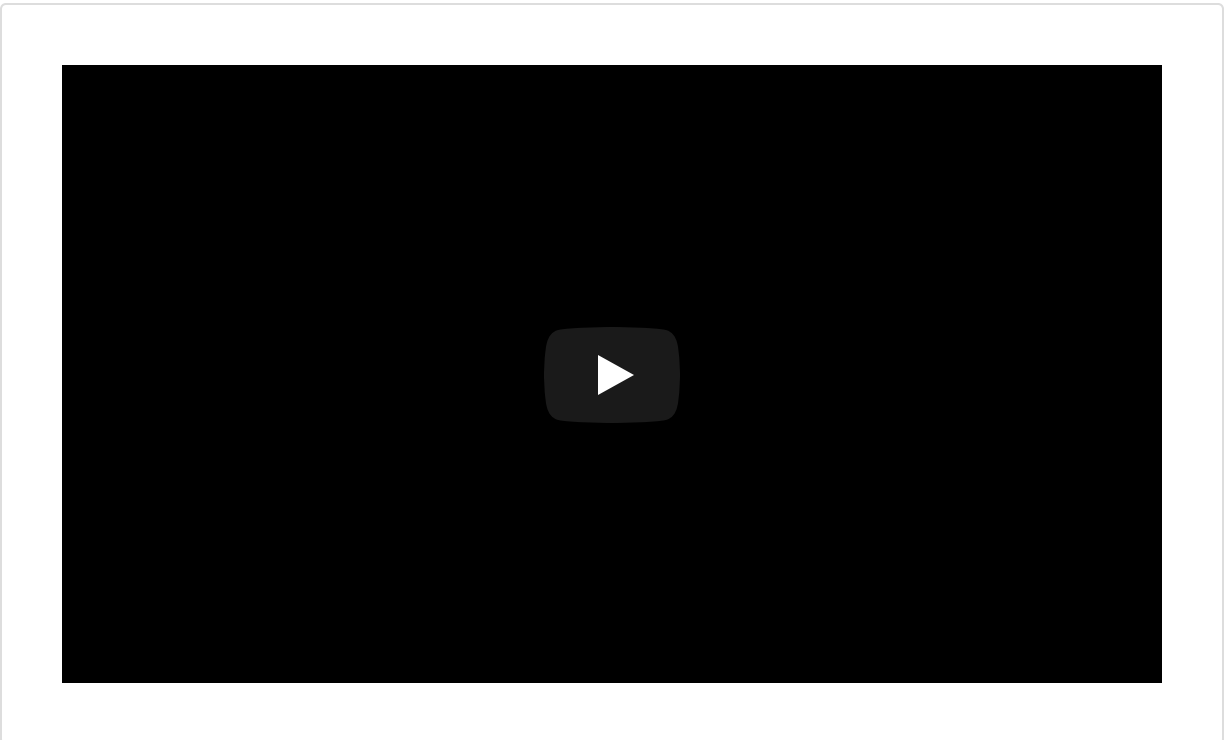
- Se constituye como sujeto de derecho la comunidad aborígen inscripta.
- El objeto de derecho son las tierras que ocupan.
- La ley 23 302 determina que la comunidad aborígen es el conjunto de familias que existen desde la época de la conquista.
- Se le concede tierras a título gratuito para su explotación.

Cierre de la unidad



¿Quiénes son los titulares del derecho de autor?

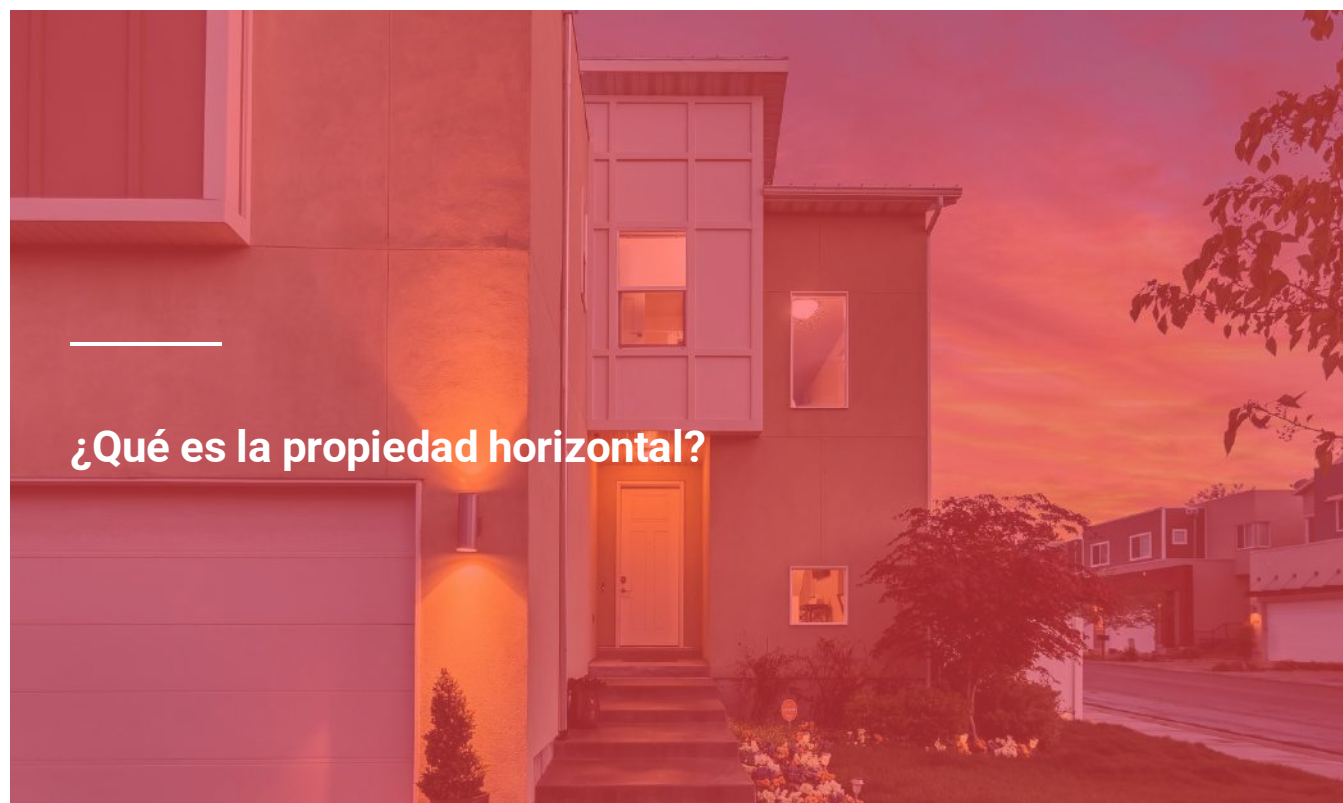
El autor durante toda su vida puede publicar, ejecutar y reproducir. Sus herederos durante 30 años desde la muerte del autor, pero si durante 10 años no efectúan la publicación, no pueden oponerse a que otros lo hagan. Los que tienen permiso para difundir o ejecutar.



Nota.

Instituto Nacional de la Música - INAMU - (2017) Tutorial - Derecho de Autor y Compositor. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=1N77HimCst4>

Introducción a la unidad



Objetivos de la unidad



Comprender el concepto de propiedad horizontal, y aprender la aplicación legal en nuestra época.

Contenidos de la unidad

- 1 Propiedad horizontal y urbanismo. Antecedentes sobre propiedad horizontal. Concepto. Fuentes. Finalidad. Constitución: requisitos.
- 2 Prehorizontalidad. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal. Contratos excluidos. Seguros.
- 3 Unidad funcional: concepto. Cosas y partes comunes, necesariamente comunes no indispensables y cosas propias. Concepto y régimen legal.
- 4 Facultades y obligaciones de los propietarios. Prohibiciones. Gastos y contribuciones. Defensas.
- 5 Modificaciones en cosas comunes y partes propias. Mejoras. Unanimidad. Reparaciones urgentes. Deterioro grave y destrucción del edificio.
- 6 Régimen del reglamento de propiedad y administración. Naturaleza jurídica. Cláusulas obligatorias. Inscripción. Efectos.
- 7 Asambleas. Concepto. Tipos. Atribuciones y funciones. Convocatoria. Quórum, Mayorías, Nulidad. Actas.
- 8 Consejo de propietarios. Sujeto. Existencia. Personalidad. Legitimación. Atribuciones. Subconsorcios.
- 9 Administrador de Consorcio. Naturaleza Jurídica. Designación. Remoción. Obligaciones y facultades.
- 10 Infracciones. Régimen legal, Diversos supuestos.

Comenzar la unidad

Te invitamos a recorrer el contenido de la unidad.

[IR AL CONTENIDO](#)

Propiedad horizontal y urbanismo

Concepto; **Derecho que se ejerce sobre inmueble propio** que otorga facultad de uso, goce y disposición sobre partes privadas y partes comunes de un edificio, las partes conforman un todo y no son separables

Para continuar con el concepto, consulte:

Argentina [página web] (sf). Propiedad horizontal, Recuperado el 20 de octubre de 2021, de

[IR AL CONTENIDO](#)

¿Qué opina sobre las cuestiones reguladas?

Antecedentes

- Algunos autores sostienen que ya Ulpiano y Papiniano trataban las cuestiones
- Recién en la edad media se divulga en Italia

- En Francia surge la posibilidad de dividir en piso y departamentos

Antecedentes en Argentina

- Ley 13 512.
- Proyecto del senador Ruzo, basado en la ley belga.
- Luego surgieron los proyectos de Sarmiento en 1946 y el de Spota.

Naturaleza jurídica

- Algunos autores sostienen que es un derecho de superficie, teoría ya descartada.
- Otros dicen que es un usufructo del terreno, también descartada.
- La mayoría entiende que es un DR autónomo y así lo trata el CCCom nac.

Constitución

Los condóminos deben redactar un reglamento de copropiedad e inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

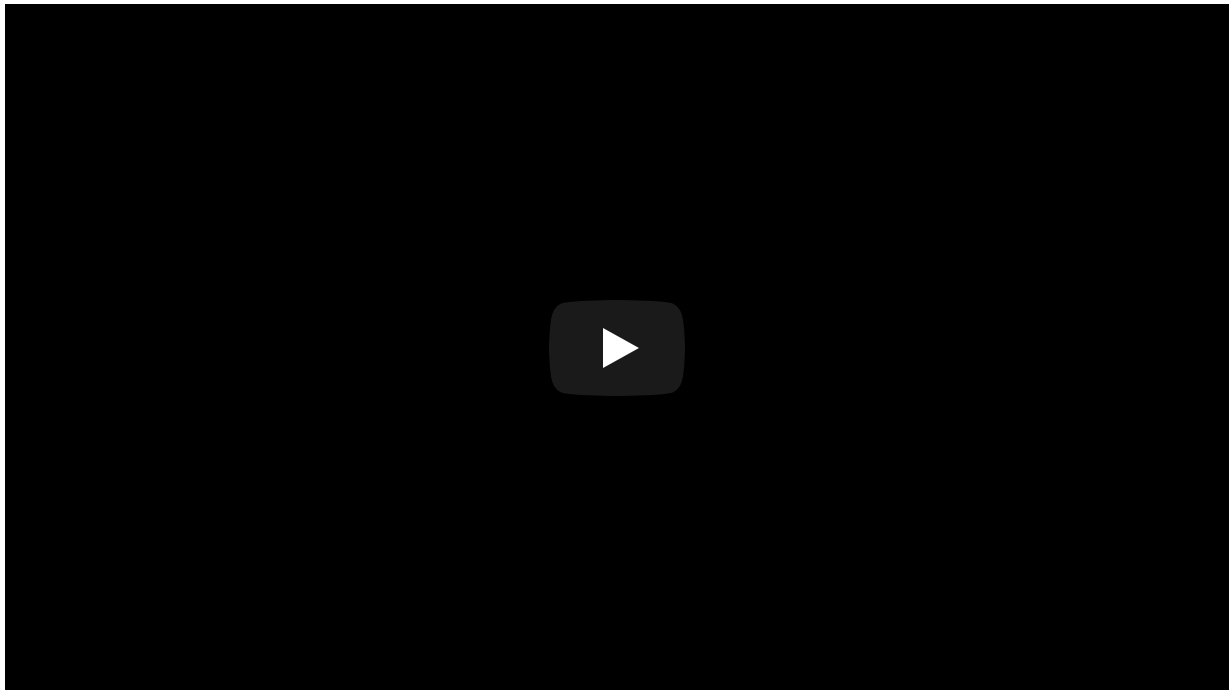
Es necesario hacer el plano de mensura y dividirlo en propiedad horizontal.

Se registra en catastro para que pueda otorgarse el Reglamento y en el registro de la propiedad a efectos de que sea oponible a terceros.

Puede referirse, el plano, a un edificio construido o a construirse, debe detallar la descripción de las unidades funcionales

Propiedad Horizontal y conjuntos inmobiliarios

Te invitamos a ver el siguiente vídeo:



IFC Agrimensura. IFC . (2015). Dr. D. Luna: Propiedad Horizontal y conjuntos inmobiliarios. Recuperado el 16 de febrero de 2020: https://www.youtube.com/watch?v=gNgm3q_WJoA

Prehorizontalidad

Es el **estado previo** a la constitución de propiedad horizontal.

Nace al presentar el proyecto de construcción y termina cuando se inscribe el reglamento de propiedad.

Existen los siguientes interesados; propietario del terreno. Promotor, inversor, constructor, comisionistas, adquirentes

Sistemas propuestos para proteger al adquirente

1

Construcción por consorcio de condóminos.

Por medio de un contrato el dueño del terreno, el promotor y la empresa constructora acuerdan edificar

2

Construcción por personas colectivas o sociedades inmobiliarias que son condóminas del terreno y al construirse forman una sociedad sobre cada unidad funcional

3

Sistema que implica comercialización. El propietario construye y afecta al sistema de pre horizontalidad, inscribe los boletos desde el pozo, los adquirentes pueden supervisar la obra,

4

El propietario manifiesta por escritura pública que afecta el bien a la pre horizontalidad, los adquirentes conocen lo esencial del proyecto y así se evita el desbaratamiento de los derechos de los adquirentes.

El art 2070 del CCiv y Com Nac establece que el titular de un inmueble sobre el que proyecte construir en PH debe sacar un seguro a favor de los adquirentes que cubra las cuotas abonadas con un interés

Si no contrata el seguro el propietario no tiene ningún derecho sobre el adquirente salvo que cumpla íntegramente con sus obligaciones.

Estas excluidos los siguientes contratos

- Los que versan sobre inmuebles privados del estado.
- Los que resultan de liquidar cosas comunes de una persona jurídica.
- Los que surjan de un fideicomiso del Estado u organismos oficiales.

Unidad funcional

El derecho de PH se determina en las UF que consisten en pisos, dtos, locales, etc. que tienen independencia funcional y comunicación con la vía pública.

Comprende parte indivisa del terreno, partes de uso común y unidades complementarias.

Cosas y partes comunes


Son cosas o partes comunes de todas o de algunas UF las cosas o partes de uso común para mantener la seguridad y las que el reglamento determine.

- Nadie tiene derecho exclusivo sobre ellas.
- Pueden usarlas conforme su destino sin perjudicar a otro propietario.

Cosas y partes necesariamente comunes

- ☐ Terreno, pasillos y vías de circulación.
- ☐ Azoteas, terrazas, techos, vigas, muros, cimientos, columnas.
- ☐ locales e instalaciones de servicios centrales.
- ☐ Vivienda del encargado.
- ☐ Ascensores y mecanismos de monta carga.
- ☐ Muros exteriores y divisorios.
- ☐ Artefactos de uso común.
- ☐ Instalaciones para personas con discapacidad.

Cosas y partes comunes no indispensables

 Piscina solárium gimnasio, lavadero, SUM

Cosas y partes propias

Cosas comprendidas en el volumen de las UF puertas ventanas,
revestimientos, y aquellas que indique el reglamento.

Facultades y obligaciones de los propietarios

Facultades

Pueden ser materiales (poseer la cosa, derecho servirse de la cosa, usarla y gozarla según su destino) jurídicas (enajenar la cosa constituir DR)

OBLIGACIONES	PROHIBICIONES	GASTOS
<ul style="list-style-type: none">• Cumplir con el reglamento y con el reglamento interno si lo hubiera.• Conservar en buen estado la UF.• Pagar las expensas ordinarias y extraordinarias.• Contribuir al fondo de reserva.• Permitir el acceso a su UF para reparar partes comunes y verificar el funcionamiento de los artefactos.• Denunciar domicilio especial si lo tuviere.		

OBLIGACIONES	PROHIBICIONES	GASTOS
<ul style="list-style-type: none"> • Referidas a alterar el destino de la UF. • Comprometer la seguridad del edificio. • Perturbar la tranquilidad de los vecinos. 		

OBLIGACIONES	PROHIBICIONES	GASTOS
<ul style="list-style-type: none"> • Cada propietario debe atender a los gastos de conservación y reparación de su UF • Paga expensas ordinarias para administración y reparación de las cosas y partes comunes del consorcio y mantener la seguridad el buen estado y la comodidad del edificio. • Son necesarias y comunes las expensas destinadas a colocación de instalaciones para circular personas con discapacidad. • Debe pagarse las expensas extraordinarias dispuestas por la asamblea. • Crédito por expensas: Constituye un título ejecutivo el certificado de deuda emanado del administrador del consorcio. • Se trata de una obligación propter rem (sigue a la cosa). • Tiene legitimación activa para reclamar el consorcio de propietarios. • Y es un crédito con privilegio. • Defensas del deudor; No libera al propietario del pago de expensas anteriores a su adquisición, ni se libera por enajenación de la UF o por abandono de la misma. • El reglamento puede eximir a cierta UF de contribuir al pago de expensas si no tienen acceso a ciertos servicios o sectores del edificio. 		

Modificaciones en cosas comunes y partes propias

Para hacer obra nueva o modificar partes comunes hace falta informe técnico y acuerdo de la mayoría de los propietarios

La minoría o la persona que no obtuvo el acuerdo puede recurrir judicialmente para que el juez deje sin efecto la decisión. Para ello el juez debe evaluar el costo excesivo de la obra, la afectación al destino del edificio, la afectación al aspecto arquitectónico del mismo.

Si no existe decisión expresa del juez no se suspende la decisión de la mayoría

- Requiere unanimidad la reforma que gravita en la estructura del inmueble tal como hacer excavaciones, nuevos pisos, etc.
- Requiere unanimidad las reformas en partes comunes en interés de un solo propietario. Si se acuerda la mejora será a costa del propietario.
- Reparaciones urgentes: en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios, cualquier puede hacer reparaciones urgentes como un gestor de negocios. Si el gasto es injustificado el consorcio puede negarse a pagarlo.
- En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea con mayoría (más de la mitad del valor) puede resolver la demolición y la venta del terreno.
- Si se resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a construir y la mayoría puede adquirir la parte de la minoría.

Régimen del reglamento de propiedad y administración

El consorcio acuerda redactar el reglamento de copropiedad y administración.

En nuestro sistema legal es un requisito para que haya propiedad horizontal, al igual que la escritura pública debe estar inscripto.

Para la mayoría doctrinaria se trata de un contrato ya que tiene acuerdo de voluntades, un fin jurídico y consentimiento.



Clausulas: determinación del terreno, determinación de las UF, enumeración de las partes propias y comunes, determinación del pago de expensas, determinación del uso y goce de las partes comunes, indicación del destino de las UF, Forma de convocar a reunión de propietarios y periodicidad, determinación de las mayorías para tomar decisiones, forma de computar esas mayorías, Designación y facultades del administrador, fijación del ejercicio financiero, facultades del Consejo de Propietarios.

i El reglamento puede modificarse con mayoría de 2/3 de propietarios, integra el título suficiente sobre la UF junto a la escritura.

Asambleas

La asamblea es la **reunión de propietarios** como cuerpo deliberante.

Tiene facultades para resolver cuestiones atribuidas por ley o por el reglamento, cuestiones atribuidas al administrador o al Consejo de Propietarios, el nombramiento o despido de personal del consorcio, y otras cuestiones no contempladas por ley.

La asamblea es convocada de la forma que lo prescribe el reglamento de copropiedad, puede auto convocarse y las decisiones son válidas si son tomadas con una mayoría de 2/3.

Si no se convocó asamblea ´pero hay decisión unánime de los propietarios vale lo resuelto.



En caso de no convocarse los propietarios que representen el 10% pueden pedir una convocatoria judicial, el juez fija una audiencia convocando a los propietarios, Puede resolver con mayoría simple y si no hay acuerdo decide el juez.

El juez puede disponer medidas para regularizar la situación.

Hay dos clases de asambleas; **ordinarias** y **extraordinarias**.

Para las decisiones de las asambleas es necesario:

- Convocatoria con transcripción del orden del día en forma clara y completa.
- Quorum.
- Toma de decisiones por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las UF, esto requiere doble exigencia: número de unidades funcionales y partes proporcionales indivisas de estas UF sobre el conjunto.

- La mayoría de los presentes pueden proponer las decisiones y se comunica en forma fehaciente a los propietarios ausentes y si en 15 días no hay oposición quedan firmes.

Nulidad de asamblea

1

Se debe pedir dentro de los 30 días de celebrada.

2

La nulidad puede derivar de la faz constitutiva (omisión de establecer orden del día, omisión de establecer lugar y fecha de celebración) de la faz deliberativa (falta de quórum, falta de mayoría) o de la faz resolutive (decisión contraria al reglamento o contraria a la ley).

3

Acta: El consorcio debe llevar el Libro de Acta de Asamblea y un Registro de firmas de los propietarios. Los propietarios para realizar la confección, se transcribe el resumen de lo deliberado y la decisión, es firmada por el Presidente y dos personas.

Consejo de propietarios

Es la reunión de todos los propietarios.

Naturaleza jurídica es una persona jurídica a ya que tiene capacidad de derecho, nombre, domicilio y patrimonio.

Tiene por funciones: convocar asambleas. Redactar el orden del día, controlar los aspectos económicos y financieros del consejo, Administrar el consorcio en caso de ausencia o vacancia del administrador, convocar asambleas, etc.

El subconsorcio procede cuando el edificio tiene estructura que haga conveniente que haya sectores con independencia funcional o administrativos. Está previsto en el Reglamento.

Cada sector puede convocar una subasamblea con un subadministrador. Pero frente a terceros responde todo el consorcio.

Administrador de Consorcio

El administrador es el representante legal del consorcio, actúa como mandatario. Puede ser un propietario o un tercero. Puede ser persona humana o jurídica.

El **primer administrador** debe estar designado en el Reglamento de Copropiedad y administración, sus funciones cesan en la primera Asamblea si no es ratificado en su cargo.



La primera asamblea debe hacerse dentro de los 90 días de cumplidos 2 años de otorgarse el reglamento o en el momento en que se encuentren ocupadas las mitades de las UF.

Los administradores sucesivos son nombrados o removidos por asamblea aun sin expresión de causa lo que no implica modificación del reglamento.

Deberes y derechos

Podrán ser impuestos por ley, por el reglamento o por la asamblea de propietarios.

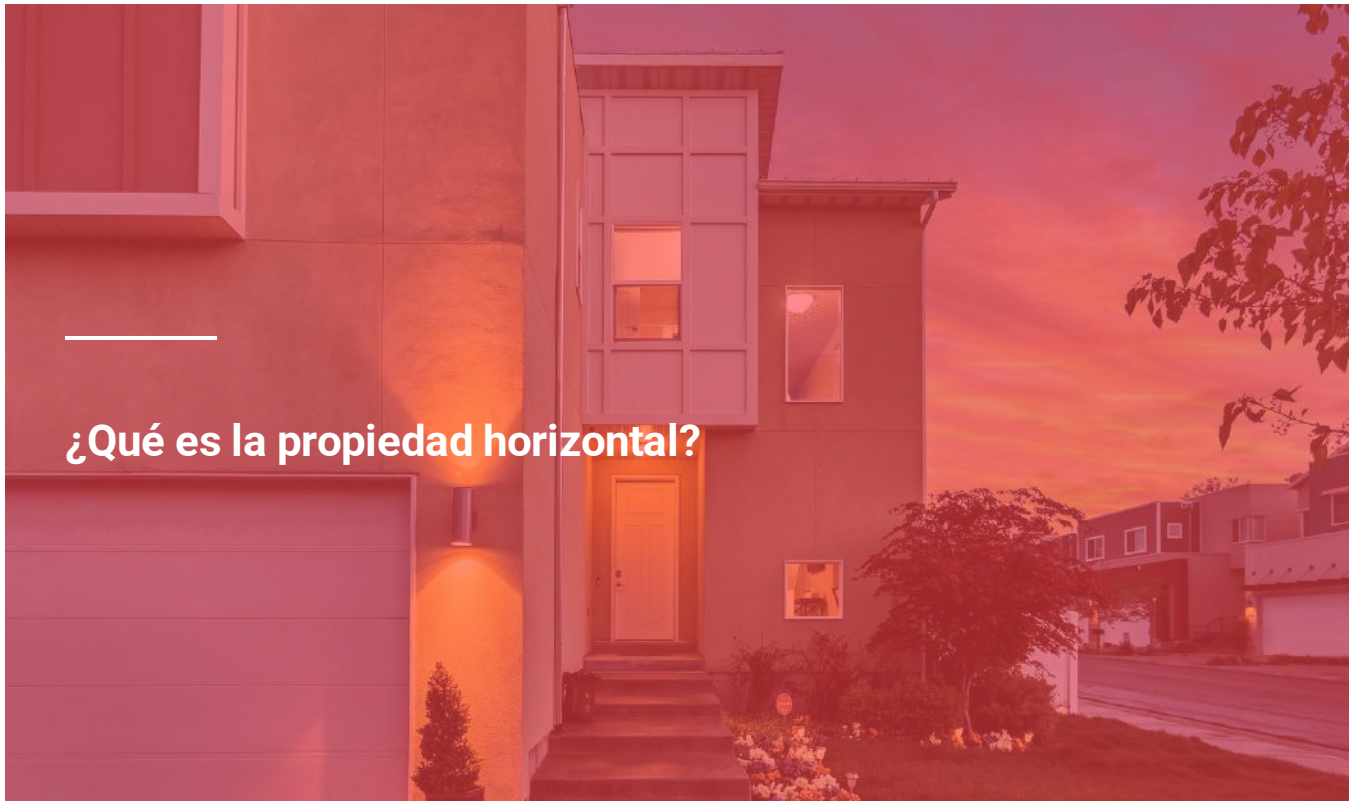
En especial: convocar asambleas, cumplir las decisiones de las asambleas, nombrar y despedir personal

del consorcio, cumplir leyes laborales o tributarias, llevar libro de actas, mantener asegurado el edificio, practicar liquidación de expensas, proveer fondo de reserva, rendir cuenta documentada dentro de los 60 días del cierre del ejercicio financiero, representar al consorcio en gestiones administrativas o judiciales.

Infracciones

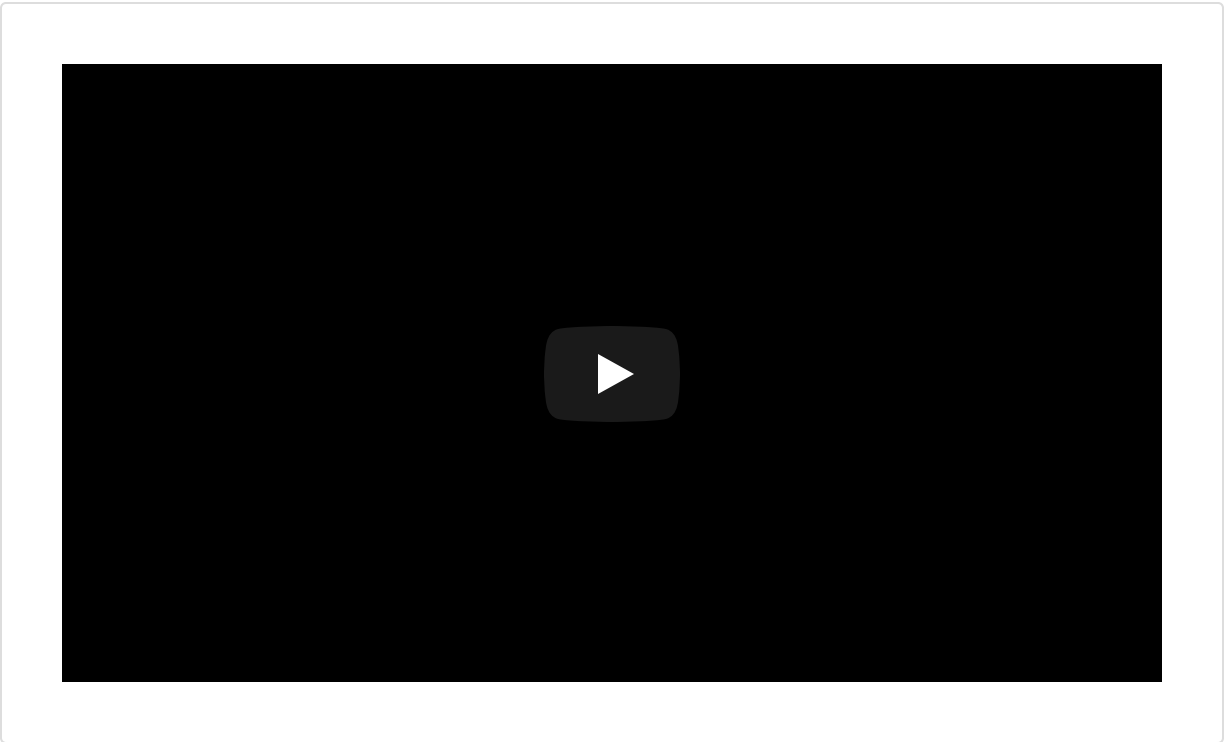
Violación por parte de un propietario o de un ocupante **del reglamento de copropiedad**. Se puede pedir por el procedimiento más breve que indique la ley local, el cese de la infracción o bien puede desalojarse si reitera la infracción.

Cierre de la unidad



Concepto; Derecho que se ejerce sobre inmueble propio que otorga facultad de uso, goce y disposición sobre partes privadas y partes comunes de un edificio, las partes conforman un todo y no son separables.

Podremos analizar la propiedad horizontal en el código civil y comercial argentino.



Nota. Gutierrez Abogados (2015) Nuevo Còdigo Civil: Derecho Real de Propiedad Horizontal. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=8sukmBv01KY>

Descarga del contenido

¿Quieres imprimir el contenido del módulo?

Para descargar el contenido del módulo, e imprimirlo, haz clic en el archivo que se encuentra a continuación.