

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

La Plata, 28 a 30 de septiembre de 2017

Comisión n° 7. Derechos reales: Propiedad horizontal especial

Disertante magistral: Claudio M. Kiper

Presidentes: Nelson Cossari, Pablo Corna, Carlos Clerc

Vicepresidentes: Alicia Puerta de Chacón, María Florencia Franchini, Gabriela Vázquez,

Coordinadores: Juan José Guardiola, Ignacio E. Alterini, Carlos De Rosa.

Secretarios: Marcelo Pepe, Ignacio Bitar, Mario ArragaPenido

Relator: Fabián C. Stachiotti

Auxiliares: Francisco Alterini, Luana Alberdi

Invitado especial: Günther Gonzales Barrón

Comisión redactora: Nelson G.A. Cossari, Pablo Corna, María Florencia Franchini, Alicia Puerta de Chacón, Gabriela Vázquez, Carlos De Rosa, Juan José Guardiola, Ignacio E. Alterini, Jorge H. Alterini, Ignacio Bitar, Marcelo Pepe, Fabian Stachiotti, Claudio Kiper, Liliana Abreut de Begher, Pablo Bressan, Daniel G. Luna, Irene Pujol.

I.- CONJUNTOS INMOBILIARIOS:

1. Terminología:

Es reprochable que el Título VI del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial (CCyC) se denomine Conjuntos Inmobiliarios, porque comprende propiedades especiales (cementeros privados y tiempo compartido) con objetos y regímenes jurídicos diversos.

Mayoría:Kiper, Cossari N, Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, AlteriniI., De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini J.H, Abreut, Boqué, Bressan, Cossari L, Daguerre, Dallaglio, De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Perez Pedro, Chaves.

En contra:Ruiz de Erenchun

2.Características:

a.Dentro de los elementos característicos, el cerramiento no es un requisito indispensable para la existencia de un conjunto inmobiliario (arts. 2074 y 2079).

Unanimidad:Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

b.Los emprendimientos comprendidos en el art. 2073 del CCyC, pueden ser urbanos o rurales.

Unanimidad:Kiper, CossariN., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

II.- NATURALEZA JURÍDICA:

De lege lata:

Mayoría:Los denominados conjuntos inmobiliarios en el art. 1887 inc. d) del CCyC, regulados en los arts. 2073 a 2086, no constituyen un derecho real autónomo sino una especie de derecho real de propiedad horizontal.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol,Perez Pedro, Chaves.

Minoría:Los conjuntos inmobiliarios (art. 1887 inc. d), y la circunstancia que el art. 2075 reenvíe a la propiedad horizontal designándola como especial, no obsta a su autonomía; tal como acontece con el derecho real de

uso art. 2155 y el derecho de habitación art. 2159, que reenvían a la normativa del derecho real de usufructo.

Abreut, Ruiz de Erenchun, Lloyd.

De legeferenda:

Los denominados conjuntos inmobiliarios deben constituir un capítulo dentro de la propiedad horizontal.

Mayoría: Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini J.H, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Perez Pedro, Chaves.

En contra: Ruiz de Erenchun.

III.- OBJETO:

a. Emplazamiento:

Los conjuntos inmobiliarios, pueden emplazarse sobre varios inmuebles, contiguos o no, siempre que funcionalmente conformen un todo no escindible.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, Cossari L., De Rosa D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

Abstención: Daguerre, Dallaglio.

b. Unidad funcional

De lege lata:

El art. 2077 que se refiere a la unidad funcional, se debe interpretar con estricta sujeción al art. 2039, que lo extiende a los “espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”, es decir que incluye las parcelas no construidas, y las no destinadas a la construcción. En consecuencia, las administraciones locales no pueden desconocer esta caracterización.

Unanimidad: Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

IV.- PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES INMOBILIARIOS:

a. Prehorizontalidad:

Las normas de prehorizontalidad del Capítulo X, del Título V, del Libro Cuarto del CCyC son de orden público. Se aplican a todos los contratos que tengan por objeto la adquisición del derecho real de propiedad horizontal especial sobre unidades, salvo los supuestos expresamente excluidos.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

Abstención. Linares

b. Se exhorta a la superintendencia de Seguros de la Nación a arbitrar los medios para implementar el seguro pertinente obligatorio previsto por el art. 2071 del CCyC.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Farina Nadalina, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez, Pedro, Chaves.

Abstención: Linares, Navarro de Zavalía, De Rosa D.

c. Derecho de consumo:

El régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales.

Unanimidad: Kiper, Cossari N, Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Farina

Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves.

V.- ADECUACIÓN:

a. Marco legal. Art. 2075 CCyC.

Mayoría: Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos a través de derechos personales o derechos reales o por medio de la concurrencia de algunos de esos derechos entre sí, deben ajustarse funcionalmente a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial, en todo lo jurídicamente posible, entre otros lo relativo a la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios (asambleas y administración), obligaciones y ejecución de expensas, gastos y erogaciones comunes (título ejecutivo) y régimen disciplinario (art. 7 primer párrafo del CCyC).

Cossari N., Corna, Puerta, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Alterini, J.H, Abreut, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Chaves, Abella.

Abstenciones: Luna, Bitar, Stachiotti, Franchini, Boqué, Massiccioni, Zuvilivia.

Minoría: Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hayan configurado como derechos personales, como derechos reales distintos, o como combinación de unos y otros, deben someterse estrictamente al régimen de propiedad horizontal especial, lo cual es jurídicamente posible.

Kiper, Lloyd, Daguerre, Dallaglio, Linares

b. La conversión o mutación convencional de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no configurados como propiedad

horizontal, requiere la unanimidad o las mayorías necesarias de los titulares de los derechos respectivos.

Mayoría: Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Urbaneja, Linares, Lloyd, Massiccioni, Farina Nadalina, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

Abstención: Luna, Boqué, Navarro de Zavalía, Noriega, Cossari, N.

En contra: Kiper.

c. La conversión puede ser solamente convencional.

Alterini, J.H, Alterini. I, Noriega, Chaves, De Rosa, D., Perez, Pedro, Guardiola, Corna, De Rosa C.,González, Abella.

d. La conversión puede ser convencional o reclamada judicialmente.

Kiper, Puerta, Vázquez, Pepe, Franchini, Bitar, Stachiotti, Bressan, CossariL.,Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia,

Abstención: Cossari N., Boqué.

e. Constitucionalidad o inconstitucionalidad de la conversión

1.- La conversión no es en principio inconstitucional.

Kiper, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Bitar, Stachiotti, Abreut, Bressan, Cossari L. Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

2.- La conversión no es necesariamente inconstitucional

Alterini, J.H, Cossari N, Alterini. I, De Rosa C., Corna, De RosaD, Boqué, Pepe.

f. Los títulos de los conjuntos inmobiliarios preexistentes que no se hayan convertido a propiedad horizontal especial no son observables por esa circunstancia.

Unanimidad: Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, Cossari L. Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

g. Se exhorta a los organismos municipales, provinciales y nacionales a eximir tributariamente y facilitar los actos necesarios para convertir a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al derecho de propiedad horizontal especial.

Mayoría: Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, Cossari L. Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

En Contra: Franchini, Stachiotti, Bitar.

Abstención: De Rosa D.

VI.- COMPETENCIA:

Las jurisdicciones locales, bajo la invocación del ejercicio del poder de policía de acuerdo a sus competencias, no pueden alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen.

Unanimidad: Kiper, Cossari. N, Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

VII.- RESPONSABILIDAD DE LOS CONSORCISTAS. Deudas del consorcio:

Mayoría: Tanto en la propiedad horizontal común como en la especial, los consorcistas responden por las deudas del consorcio en forma subsidiaria y

en la proporción en que contribuyen al pago de las expensas (arts. 2046 inc.c) y2048 del CC y C).

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella.

En contra: Alterini. I, Alterini, J.H.

VIII.- RÉGIMEN DISCIPLINARIO:

Las sanciones deben estar específicamente establecidas en el reglamento. El ejercicio del poder disciplinario presupone para poder aplicarlas que se organice un procedimiento que asegure el derecho de defensa del presunto infractor, la posibilidad de producir prueba, la fundamentación de la decisión y la revisión judicial. En ningún caso, es admisible la sanción de exclusión de los propietarios y delas personas enunciadas en el art. 246 del CCyC.

Unanimidad:Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves.

IX.- DERECHO DE ADMISIÓN:

a. El derecho de preferencia no implica el derecho admisión.

Kiper, Cossari N, Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

Abstención: De Rosa D.

b. El derecho de preferencia previsto por el art 2085 del CCyC es un derecho personal y no tiene plazo de caducidad o vigencia.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

Abstención:De Rosa D.

c. El derecho de preferencia no alcanza las transmisiones a parientes, a título gratuito y mortis causa.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, PerezPedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

d. Efectos de la Preferencia:

Mayoría:El derecho de preferencia no tiene efectos reales, sino meramente personales (arts. 997 y 998 del CCyC)-derecho de daños. No se aplican a este supuesto las normas de preferencia en la compraventa que constituyen un dominio revocable.

Cossari. N, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Perez Pedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

Minoría:Es un derecho personal con efectos reales, porque el reglamento integra el título y tiene suficiente publicidad registral.

Kiper, Pepe, Corna, Boque, Zuvilivia,

X.- DERECHOS REALES DE GARANTÍA:

Los titulares de los derechos reales de conjuntos inmobiliarios pueden constituir hipoteca y anticresis, por ser una propiedad horizontal especial.

Unanimidad: Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., Daguerre, Dallaglio, De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

XI.- PUBLICIDAD:

La importancia de la propiedad horizontal especial (en todas sus especies) requiere una publicidad registral eficiente.

Kiper, Cossari N., Corna, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Alterini. I, De Rosa C., Pepe, Bitar, Stachiotti, Alterini, J.H, Abreut, Boqué, Bressan, CossariL., De Rosa, D., Fernández Hilda, Garay, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez, Pedro, Urbaneja, Casabé, Chaves.

Abstención: Dallaglio,Daguerre.