

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Artículo 2037. Concepto

La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

- Artículo 2038. Constitución

A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

Artículo 2039. Unidad funcional

- El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.
La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Artículo 2040. Cosas y partes comunes

- Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.
- Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.
- Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

Artículo 2041. Cosas y partes necesariamente comunes

- *a) el terreno;*
- *b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;*
- *c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;*
- *d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;*
- *e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;*
- *f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;*
- *g) la vivienda para alojamiento del encargado;*
- *h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;*
- *i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;*
- *j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;*
- *k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;*
- *l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.*

Artículo 2042. Cosas y partes comunes no indispensables

- Son cosas y partes comunes no indispensables:
- *a) la piscina;*
- *b) el solárium;*
- *c) el gimnasio;*
- *d) el lavadero;*
- *e) el salón de usos múltiples.*

• Artículo 2043. Cosas y partes propias

- Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

Artículo 2044. Consorcio

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

- Artículo 2045. Facultades de los propietarios
- Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.
- Artículo 2046. Obligaciones de los propietarios:
- *a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;*
- *b) conservar en buen estado su unidad funcional;*
- *c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;*
- *d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;*
- *e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;*
- *f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.*

Artículo 2047. Prohibiciones

Está prohibido a los propietarios y ocupantes:

- a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;*
- b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;*
- c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;*
- d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales*

- **Artículo 2048. Gastos y contribuciones**

- Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.
- Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea

Conjuntos inmobiliarios

- Artículo 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.
- Artículo 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.
- Artículo 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 del CC y C, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Tiempo compartido

- Artículo 2087. Concepto
- Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

- Artículo 2088. Bienes que lo integran
- Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.

- Artículo 2089. Afectación
- La constitución de un tiempo compartido requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial.

Cementerios privados

- Artículo 2103. Concepto
- Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.
- Artículo 2104. Afectación
- El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble juntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio.
- A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

Superficie

- Artículo 2114. Concepto
- El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.
- Artículo 2115. Modalidades
- El superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido.
- También puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad.
- En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo
- Artículo 2117. Plazos
- El plazo convenido en el título de adquisición no puede exceder de setenta años cuando se trata de construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones, ambos contados desde la adquisición del derecho de superficie. El plazo convenido puede ser prorrogado siempre que no exceda de los plazos máximos.