



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO REGULAR 2025

TP N° 4 Derechos Reales



En este práctico recorreremos y analizaremos los distintos Derechos Reales, su relevancia en nuestro ejercicio profesional dado su carácter, ya que arquitectos somos generadores de bienes susceptibles en convertirse en Derechos Reales.

Profundizaremos el estudio de los distintas Derechos Reales, logrando diferenciar con precisión entre Derechos Personales de los Reales. Identificaremos el lugar preponderante que ocupa el derecho real de Propiedad Horizontal en nuestro hacer profesional.

Para la resolución de este práctico, analizaremos un artículo escrito por Elena Highton de Nolasco, y que a continuación compartimos.

Es entonces que proponemos como actividad de aprendizaje, la lectura de dicho artículo, un debate en clase de las ideas y a partir de ello y la bibliografía sugerida, responder el cuestionario propuesto.

El derecho de propiedad, bien resguardado

Elena Highton de Nolasco.

Jueza de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

Para **LA NACION**

5 de noviembre de 2014

El cuerpo de leyes de reciente aprobación incorpora las llamadas nuevas formas de dominio, entre las que se cuentan los conjuntos inmobiliarios, como los clubes de campo y los barrios cerrados

Nada ha cambiado en materia de propiedad en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Y si algo ha cambiado, ha sido para favorecerla.

¿Cómo ha quedado configurado el dominio, derecho de propiedad por excelencia? Este derecho ha quedado configurado igual que en el Código Civil anterior a la reforma. Se dispone que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer tanto material como jurídicamente de una cosa; que se presume perfecto; que es perpetuo; que no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades hasta que otro adquiera el derecho por prescripción adquisitiva y, para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es el actual de veinte años.

También se indica que el dominio es exclusivo y excluyente, porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; asimismo, que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios. Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo.

Es decir, no hay diferencia en materia de propiedad, y es evidente que no quedó plasmada de ninguna manera la propuesta que en su momento analizó la Comisión Bicameral, en la cual se sugería la incorporación de un artículo concerniente al principio de la función social de la propiedad.

Aparte del dominio, el condominio y la propiedad horizontal (ahora en el Código y más completa y actualizada que en el viejo texto de la ley especial de 19 artículos), como los derechos de garantía de los créditos, se mantienen en todo su vigor y fortaleza.

¿Cómo pueden las familias proteger su propiedad de la acción de terceros? El hasta ahora llamado bien de familia se incorpora al Código a través de la posibilidad de afectación de un inmueble destinado a vivienda. La afectación se inscribe en el Registro de la Propiedad, pero para que no dé lugar a excesos, no puede afectarse más de un bien. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo. La afectación puede ser solicitada por el titular, quien aún puede disponerla por testamento. Y hasta puede ser decidida por el juez en el juicio de divorcio o cuando se concluye una convivencia, siempre que haya beneficiarios incapaces.

Es indispensable la habitación efectiva de al menos uno de los beneficiarios. En principio, esta vivienda no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, y si el inmueble se subasta y queda remanente, se entrega al propietario. Otras ventajas son que está exenta del impuesto a la transmisión

gratuita en la sucesión del titular y que en este mismo juicio hay una reducción drástica de honorarios.

¿Qué nuevos derechos de propiedad sobre una cosa contempla el Código? Señalé que la propiedad ha sido favorecida porque se agregaron modernas "propiedades" al haberse incluido las llamadas "nuevas formas de dominio", como los conjuntos inmobiliarios.

Conjuntos inmobiliarios son los clubes de campo, los barrios cerrados o privados, los 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.

Entre los elementos característicos de estas urbanizaciones, encontramos el cerramiento, las partes comunes y privativas, y un estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes. Además, como en la propiedad horizontal, el sistema debe regirse por un reglamento por el que se establezcan órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, sean interdependientes y conformen un todo no escindible. En definitiva, se conforma un derecho real de propiedad horizontal especial.

El Código contiene el tiempo compartido con una normativa similar a la actual, aunque de mayor amplitud, pues no abarca solamente inmuebles afectados a fines turísticos, sino la afectación de uno o más objetos muebles o inmuebles con la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos para turismo, alojamiento, hospedaje, comercio, industria u otros fines. Una vez constituido el sistema, el propietario y el emprendedor tienen prohibido modificar el destino previsto; los derechos de los usuarios del tiempo compartido son oponibles a todos y no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra. La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, ahora previstas en este Código, aparte de la legislación pertinente, lo cual otorga una salvaguardia concretísima.

En cuanto a los cementerios privados afectados a la inhumación de restos humanos, su regulación hasta ahora no había pasado de proyecto de ley, con lo cual el sistema estaba muy desprotegido. En el nuevo Código se regula la materia, con lo cual el titular del derecho de sepultura obtiene el amparo y la defensa legal que le faltan, habiéndose regulado asimismo sus consiguientes deberes. Es importante señalar que la relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas también se rige por las normas que regulan la relación de consumo.

A eso se adiciona el derecho de superficie, no restringido a la modalidad forestal, sino que además puede darse en un establecimiento de campo o en la ciudad, sea para plantar y construir, o sea sobre lo ya plantado y construido, atribuyéndose al superficiario su propiedad. En este caso, el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre rasante, suelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. Y del mismo modo 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.

Todo esto demuestra que es un Código de la seguridad jurídica: da mayor indemnidad, certeza y previsibilidad que el anterior, porque contiene estas nuevas figuras de propiedad que hasta el presente, en su mayoría, estaban fuera de la legislación.

Estos derechos se han configurado como reales. El nuevo Código dispone que el derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto en forma autónoma y que atribuya su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código.

Define el derecho real teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un señorío de la voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea mueble o inmueble.

Es decir que el beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Las nuevas formas de propiedad están conformadas como derechos reales, es decir, dan a su dueño todo el poder sobre los provechos y las ventajas que correspondan según el contenido de cada uno de esos derechos.

¿Qué se establece en cuanto a contratos comerciales? Como se trata de un Código unificado con el de Comercio, que como tal se deroga, es claro que se tiende a dar seguridad jurídica a los comerciantes y a las transacciones mercantiles por vía de la regulación de los contratos y obligaciones, normas claras en cuanto al nacimiento de los derechos y su extinción, la caducidad, la prescripción, etc.

También en este ámbito se engloba una variedad de contratos que existen y se utilizan, pero están dispersos o no tienen ordenación alguna para sustentarlos cuando llega el momento del juicio, como leasing, franquicia, arbitraje, agencia, fideicomiso, contratos asociativos, de distribución, bancarios, financieros, etc. Por otra parte, se regulan la contabilidad y los estados contables a fin de dar reglas claras, para lo cual se ponderó la legislación comparada.

Es decir que el acento en la persona humana y sus derechos personalísimos no torna en olvidadas las necesidades de las transacciones mercantiles, sea de las personas solas o unidas en sociedades u otras formas asociativas modernas y circunstanciales que deben legislarse, y así se ha hecho, a diferencia de una gran mayoría de los Códigos de otros países.

En definitiva, el derecho de propiedad está muy bien resguardado dentro de este Código Civil y Comercial unificado.

<https://www.lanacion.com.ar/opinion/el-derecho-de-propiedad-bien-resguardado-nid1741316>

Tareas a desarrollar

Por la puesta en vigencia en 2015 del Código Civil y Comercial de la Nación, en el artículo “**El derecho de propiedad, bien resguardado**” que hemos compartido, te proponemos realizar una lectura crítica, que lo discutas con los otros miembros de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos para ello que consideres:

- Los derechos reales, ¿pueden crearse por acuerdo entre partes?
- ¿Por qué la autora asegura que el derecho de propiedad se halla “bien resguardado”?
- ¿Por qué la autora pondera la creación de los nuevos derechos reales?
¿Pueden identificarse?
- ¿Por qué define al derecho real de dominio como el derecho real por excelencia?

Además, solicitamos responder el siguiente **cuestionario**, debiéndose justificar todas las respuestas.

- 1) ¿Cuál es la diferencia entre derecho personal y derecho real?
- 2) Si un comitente entrega un terreno de su propiedad a una empresa constructora para que allí realice la obra, dicha empresa, ¿adquiere la posesión o la tenencia del terreno?
- 3) ¿A qué se llama dominio imperfecto? Citar ejemplos.
- 4) Cuando se ejerce dominio sobre terrenos, ¿hasta cuál altura se extiende el dominio? Y respecto del subsuelo, ¿existen límites respecto de la profundidad?
- 5) Si el dueño de un inmueble fallece, ¿de quién termina siendo la propiedad de dicho inmueble?
- 6) Invasión de suelo ajeno: mencionar ejemplos de invasión parcial y de invasión total.
- 7) Con la lectura de los arts. 623 bis y 623 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación elaborar dos casos en los cuales estos artículos pueden aplicarse.
- 8) En un usufructo, ¿existe límite temporal si quien usufructúa es persona jurídica? ¿Y hay límite temporal si la persona es humana?
- 9) ¿Puede darse en hipoteca un bien mueble?
- 10) ¿Puede darse en hipoteca una embarcación?
- 11) En propiedad horizontal, ¿a qué se denomina autonomía funcional? Citar ejemplos.
- 12) Mencionar similitudes entre los derechos reales de propiedad horizontal, tiempo compartido, y de cementerios privados,
- 13) En una expropiación, el sujeto expropiante, ¿compra el bien, como si se tratara de una compraventa con autonomía de las partes para comprar y vender?
- 14) ¿Cuáles son los plazos que se prevén en el derecho real de superficie?
- 15) ¿A qué se le llama servidumbre forzosa?
- 16) Mencionar ejemplos de servidumbres no aparentes, discontinuas, onerosas.

Material bibliográfico

Constitución de la Nación Argentina
Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

Otras lecturas recomendadas:

TORRES, Claudio Fabián. *Manual práctico de arquitectura legal*
TOUFEKSIAN, Juan Carlos. *Manual del ejercicio de la arquitectura (Arquitectura Legal)*
MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA – MEPAU CPAU <https://mepau.cpaug.org/>