

DERECHO REAL: PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1- Explica como se logra en un mismo inmueble tener diversos titulares.
- 2- Como se define la unidad funcional
- 3- Que características tiene una unidad complementaria (baulera)?
- 4- Nombrar las cosas necesariamente comunes en un PH
- 5- Que es un reglamento de propiedad horizontal?
- 6- Que es un consorcio? Cual es su finalidad?
- 7- Como se toman decisiones en espacios comunes a traves del consorcio?
- 8- Cuales son los pasos para que un inmueble pase a ser un ph?

1- La propiedad horizontal se estableció en nuestro país mediante la Ley 13.512, sancionada en 1943, que en su Art. 1 decía: "Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona".

Esto se logra gracias a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación desde el 1° de Agosto de 2015 que consagró a la propiedad horizontal como un derecho real autónomo, y se lee en el Art. 2037: "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"

2- Se define unidad funcional a los 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 varias unidades complementarias destinadas a servirla, conforme lo establece el Art. 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación.

3- Características unidad complementaria: sirven de uso para las unidades funcionales, siendo el caso de bauleras, espacios guardacoches, etc.; estas unidades complementarias son accesorias a las unidades funcionales y por lo tanto no pueden enajenarse separadamente de las unidades funcionales.

4- Las cosas necesariamente comunes en una propiedad horizontal:

- a) el terreno
- B) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior;
- c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- y) 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 consorcio.

5-Reglamento de propiedad horizontal

El Art. "2038 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que 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 es un instrumento que tiene por finalidad la regulación de la vida en el inmueble sujeto al régimen legal, y se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

6- El consorcio y su finalidad

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye el denominado consorcio, que es una persona jurídica, conforme lo establece el Art. 148 inc. h) del Código Civil y Comercial de la Nación, y posee su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

El consorcio de propiedad horizontal tiene un único objeto social que consiste en la **realización de todos los actos necesarios para el mantenimiento, administración y conservación de las partes comunes del inmueble sometido al régimen.**

7- El reglamento de propiedad establece quién convoca a la asamblea y en qué forma. Generalmente lo hace el administrador del consorcio. También lo puede hacer el consejo de propietarios. La convocatoria debe incluir el orden del día, es decir, la lista de temas que se discutirán en la asamblea.

¿Cómo se toman las decisiones?

Por mayoría absoluta de los propietarios y copropietarios, es decir, la mitad más uno.

Esa mayoría debe estar calculada sobre todas las unidades y también considerar el porcentaje de superficie que cada unidad tiene en el conjunto. Así, la mayoría debe representar a la mitad más uno de propietarios y también a la mitad más uno de la superficie.

8-Para la afectación de un inmueble al régimen de la propiedad horizontal se requiere previamente poseer el plano de mensura y subdivisión del inmueble, comúnmente llamado plano de Propiedad Horizontal; se necesita el título de propiedad del terreno y los planos originales del edificio. Se comprueban las medidas mediante la mensura de las unidades haciendo constar los datos del inmueble, las inscripciones, el número, designación, piso y superficie métrica de cada unidad, del total, de las partes comunes, y de las unidades complementarias datos de los propietarios y firmas de éstos y de los profesionales habilitados intervinientes, fecha y lugar.

La aprobación de los planos por la autoridad respectiva permitirá encarar la faz definitiva de la división en propiedad horizontal y obtener los porcentajes asignados a cada unidad. A este plano de mensura se le agrega posteriormente **el Reglamento de Propiedad**

Horizontal al momento de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble local.

Aprobado e inscripto el reglamento de copropiedad, pasa a formar parte del título de propiedad de las unidades.

“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 y administración, que debe inscribirse en el registro inmobiliario . El reglamento de propiedad y administración se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.”

El reglamento sigue siendo muy importante en la nueva regulación, dado que es el acto jurídico por el cual se constituye el estado de propiedad horizontal. Es decir, es el acto mediante el cual se afecta al inmueble a la propiedad horizontal.

Ademas quien construya un edificio para someterlo al régimen de la propiedad horizontal debe constituir un seguro a favor del adquirente, ante la posibilidad de que la operario de compraventa se vea frustrada. Todo con el fin de proteger a los adquirentes de unidades funcionales de edificios construidos o aun no construidos.