

Código Civil y Comercial de la Nación



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Presidencia de la Nación

▶ Código Civil y Comercial de la Nación

Aprobado por ley 26.994
Promulgado según decreto 1795/2014



Ministerio de Justicia
y Derechos Humanos
Presidencia de la Nación

Argentina. Códigos
Código Civil y Comercial de la Nación. - 1a ed. - Ciudad
Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2014.
544p. ; 23x16 cm.

ISBN 978-987-3720-13-0

1. Código Civil y Comercial Argentino.
CDD 348.023

Fecha de catalogación: 02/10/2014

ISBN 978-987-3720-13-0
Código Civil y Comercial de la Nación

1ra. edición - Octubre 2014
1ra. reimpresión - Octubre 2014
2da. reimpresión - Noviembre 2014
3ra. reimpresión - Marzo 2015
4ta. reimpresión - Abril 2015
5ta. reimpresión - Junio 2015
6ta. reimpresión - Julio 2015
2da. edición - Julio 2016

Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Sarmiento 329, C.P. 1041AFF, C.A.B.A.
Editado por la Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica.
Correo electrónico: ediciones@saij.gob.ar

Esta publicación se encuentra disponible en forma libre y gratuita en: www.saij.gob.ar

Los artículos contenidos en esta publicación son de libre reproducción en todo o en parte, citando la fuente.

Distribución gratuita. Prohibida su venta.

	<i>página</i>
Sección 3ª. Régimen de cosas perdidas.....	304
Sección 4ª. Transformación y accesión de cosas muebles.....	304
Sección 5ª. Accesión de cosas inmuebles.....	305
Capítulo 3. Dominio imperfecto	306
Capítulo 4. Límites al dominio	307
Título IV. Condominio	309
Capítulo 1. Disposiciones generales	309
Capítulo 2. Administración	310
Capítulo 3. Condominio sin indivisión forzosa	310
Sección Única. Partición.....	310
Capítulo 4. Condominio con indivisión forzosa temporaria	310
Capítulo 5. Condominio con indivisión forzosa perdurable	311
Sección 1ª. Condominio sobre accesorios indispensables.....	311
Sección 2ª. Condominio sobre muros, cercos y fosos.....	311
✓ Título V. Propiedad horizontal	314
Capítulo 1. Disposiciones generales	314
Capítulo 2. Facultades y obligaciones de los propietarios	316
Capítulo 3. Modificaciones en cosas y partes comunes	318
Capítulo 4. Reglamento de propiedad horizontal	318
Capítulo 5. Asambleas	319
Capítulo 6. Consejo de propietarios	320
Capítulo 7. Administrador	321
Capítulo 8. Subconsorcios	322
Capítulo 9. Infracciones	322
Capítulo 10. Prehorizontalidad	322
Título VI. Conjuntos inmobiliarios	323
Capítulo 1. Conjuntos inmobiliarios	323
Capítulo 2. Tiempo compartido	325
Capítulo 3. Cementerios privados	328
Título VII. Superficie	329

derecho de medianería aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, a menos que el muro forme parte de una construcción que le pertenece o la deuda se haya originado en un hecho propio.

No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.

Artículo 2029. Alcance de la abdicación

La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta.

Artículo 2030. Readquisición de la medianería

El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes.

Artículo 2031. Cerramiento forzoso rural

El titular de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, de un inmueble ubicado fuera de un núcleo de población o de sus aledaños, tiene el derecho a levantar o excavar un cerramiento, aunque no sea un muro en los términos del cerramiento forzoso. También tiene la obligación de contribuir al cerramiento si su predio queda completamente cerrado.

Artículo 2032. Atribución, cobro y derechos en la medianería rural

El cerramiento es siempre medianero, aunque sea excavado.

El que realiza el cerramiento tiene derecho a reclamar al condómino la mitad del valor que corresponde a un cerramiento efectuado conforme a los estándares del lugar.

Artículo 2033. Aplicación subsidiaria

Lo dispuesto sobre muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, rige, en lo que es aplicable, en la medianería rural.

Artículo 2034. Condominio de árboles y arbustos

Es medianero el árbol y arbusto contiguo o encaballado con relación a muros, cercos o fosos linderos, tanto en predios rurales como urbanos.

Artículo 2035. Perjuicio debido a un árbol o arbusto

Cualquiera de los condóminos puede exigir, en cualquier tiempo, si le causa perjuicio, que el árbol o arbusto sea arrancado a costa de ambos, excepto que se lo pueda evitar mediante el corte de ramas o raíces.

Artículo 2036. Reemplazo del árbol o arbusto

Si el árbol o arbusto se cae o seca, sólo puede reemplazarse con el consentimiento de ambos condóminos.

Título V. Propiedad horizontal



Capítulo 1. Disposiciones generales

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

Son 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.*

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

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.*

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

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.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.

Capítulo 2. Facultades y obligaciones de los propietarios

Artículo 2045. Facultades

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

El propietario está obligado a:

- 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.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

Artículo 2049. Defensas

Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.

El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

Artículo 2050. Obligados al pago de expensas

Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.

Capítulo 3. Modificaciones en cosas y partes comunes

Artículo 2051. Mejora u obra nueva que requiere mayoría

Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

Artículo 2052. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad

Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, grava o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.

También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

Artículo 2053. Mejora u obra nueva en interés particular

Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y soportar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos.

Artículo 2054. Reparaciones urgentes

Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.

Artículo 2055. Grave deterioro o destrucción del edificio

En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.

Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Capítulo 4. Reglamento de propiedad horizontal

Artículo 2056. Contenido

El reglamento de propiedad horizontal debe contener:

- a) *determinación del terreno;*
- b) *determinación de las unidades funcionales y complementarias;*
- c) *enumeración de los bienes propios;*
- d) *enumeración de las cosas y partes comunes;*

- e) *composición del patrimonio del consorcio;*
- f) *determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;*
- g) *determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;*
- h) *uso y goce de las cosas y partes comunes;*
- i) *uso y goce de los bienes del consorcio;*
- j) *destino de las unidades funcionales;*
- k) *destino de las partes comunes;*
- l) *facultades especiales de las asambleas de propietarios;*
- m) *determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;*
- n) *especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas;*
- ñ) *determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;*
- o) *determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal;*
- p) *forma de computar las mayorías;*
- q) *determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;*
- r) *designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;*
- s) *plazo de ejercicio de la función de administrador;*
- t) *fijación del ejercicio financiero del consorcio;*
- u) *facultades especiales del consejo de propietarios.*

Artículo 2057. Modificación del reglamento

El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Capítulo 5. Asambleas

Artículo 2058. Facultades de la asamblea

La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:

- a) *las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal;*
- b) *las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;*
- c) *las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;*
- d) *las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.*

Artículo 2059. Convocatoria y quórum

Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

Artículo 2060. Mayoría absoluta

Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

Artículo 2061. Conformidad expresa del titular

Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

Artículo 2062. Actas

Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

Artículo 2063. Asamblea judicial

Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.

Capítulo 6. Consejo de propietarios

Artículo 2064. Atribuciones

La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

a) *convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;*

- b) *controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;*
- c) *autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;*
- d) *ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.*

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

Capítulo 7. Administrador

Artículo 2065. Representación legal

El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

Artículo 2066. Designación y remoción

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Artículo 2067. Derechos y obligaciones

El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- a) *convocar a la asamblea y redactar el orden del día;*
- b) *ejecutar las decisiones de la asamblea;*
- c) *atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;*
- d) *practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;*
- e) *rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;*
- f) *nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;*
- g) *cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;*
- h) *mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;*
- i) *llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También*

debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;

- j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;*
- k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;*
- l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;*
- m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.*

Capítulo 8. Subconsorcios

Artículo 2068. Sectores con independencia

En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Capítulo 9. Infracciones

Artículo 2069. Régimen

En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

Capítulo 10. Prehorizontalidad

Artículo 2070. Contratos anteriores a la constitución de la propiedad horizontal

Los contratos sobre unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la propiedad horizontal están incluidos en las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 2071. Seguro obligatorio

Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas

con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

Artículo 2072. Exclusiones

Están excluidos los contratos siguientes:

- a) *aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas;*
- b) *los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado;*
- c) *los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.*

Título VI. Conjuntos inmobiliarios

Capítulo 1. 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 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.