

**LAS IMPLICANCIAS EN NUESTRO DERECHO DE LA CONCERTACIÓN DEL
DERECHO REAL DE SUPERFICIE EDILICIA EN EL DERECHO REAL DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por Ethel Humphreys (1)

Fecha de recepción: 8 de noviembre de 2017

Fecha de aprobación: 27 de noviembre de 2017

Resumen

La reforma del sistema jurídico argentino importa el replanteo de nuevos paradigmas en la órbita del derecho privado.

Este cambio legislativo añade la incorporación de nuevas realidades económicas, sociales y financieras.

La novedosa incorporación del derecho real de superficie edilicia importa la introducción de cambios de paradigmas en el derecho de propiedad. De esta forma, le ha impuesto la necesidad de su regulación.

Abstract

The reform of the Argentine legal system imports the rethinking of new paradigms in the orbit of private law.

This legislative change adds the incorporation of new economic, social and financial realities.

The novel incorporation of the real right of building surface matters the introduction of changes of paradigms in the right of property. In this way, he has imposed the need for its regulation.

Resumo

A reforma do sistema jurídico argentino importa o repensar de novos paradigmas na órbita do direito privado.

Essa mudança legislativa agrega a incorporação de novas realidades econômicas, sociais e financeiras.

A incorporação da novela do direito real de construção de superfície é importante para a introdução de mudanças de paradigmas no direito de propriedade. Desta forma, ele impôs a necessidade de sua regulamentação.

Palabras clave

Derechos reales, Contratos, Propiedad, Derecho de superficie, Derecho comparado.

Keywords

Property rights, Contracts, Property, Surface Law, Comparative Law.

Palavras chave

Direitos reais, Contratos, Propriedade, Direito de superfície, Direito Comparado.

1. Introducción

El presente trabajo se ha enmarcado en la órbita de los derechos reales y su incidencia en los derechos personales. Específicamente, en los derechos reales de superficie, en su modalidad edilicia y de propiedad horizontal y los contratos, como causa fuente, generadora de aquélla.

Nos indujo a trabajar las implicancias que produce la concertación de un derecho real de superficie edilicia en el derecho real de la propiedad horizontal, atento la novedad de la recepción legislativa, desde la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, en agosto de 2015.

2. El derecho de propiedad

2.1 La evolución del derecho de propiedad

A fin de analizar las implicancias de la concertación del derecho real de superficie edilicia, debemos partir de la consideración de otro instituto, que es el derecho real de propiedad.

El derecho de propiedad es un derecho natural; como tal, es inherente a toda persona.

En su exégesis se consideró que mediaba propiedad colectiva (Humphreys, 2014) o comunitaria (Musto, 2000). Su evolución no fue uniforme en todos los pueblos (Hedemann, 1995). Largo camino tuvo que recorrer hasta llegar a la concepción actual (Louzan de Solimano, 1993; Badeni, 2002; Borda, 1994 y Novillo Corvalán, 1979; párr. 21, Encíclica *Mater et Magistra*, Papa Juan XXIII, 1961. En el mismo sentido: Encíclica *Rerum Novarum*, Papa León XIII, 1891; Encíclica *Quadragesimo Anno*, Papa Pío XI, 1931 y Encíclica *Papolorum Progressio*, Papa Paulo VI, 1967, Fleitas Ortiz de Rosas, 1975; Moisset de Espanes, 1994).

En Argentina, la propiedad ha nacido como un derecho individual, de tradición romanista, cuya esencia se ha plasmado en la regulación de fondo civilista (Kiper y Otero, 2010; Highton, 1983; Humphreys, 2014; Novillo Corvalán, 1979; Mariani de Vidal, 1989; Papaño, Kiper, Dillon y Causse, 1997; Kiper, 2016 y Smayevsky y Humphreys, 2005). Aunque nació casi absoluta, la reforma de la Ley 17711, suavizó la absolutez. Senda que continúa el Código Civil y Comercial de la Nación.

2.2 La propiedad como derecho constitucional

La propiedad es un derecho que goza de protección constitucional.

La Constitución de la Nación Argentina protege a la propiedad en sus diversas formas (Preámbulo, arts. 14, 17, 18, 28, 32, 75, inc. 12, art. 75, inc. 17 y 75, inc. 22).

Ella comprende todo lo que un hombre puede tener más allá de toda materialidad (SC Buenos Aires, 1979; CSJN, 1922 y CSJN, 1925).

2.3. El derecho de propiedad y el derecho real de dominio

De lo expuesto podemos establecer que la propiedad, es el género, en tanto que el derecho real de dominio, su especie (Goldenberg y Humphreys, 2004; Alberdi, 1993, p. 17; Bidart Campos, 2001; Badeni, 2004; Bidart Campos, 2001; Dalla Vía, 2006; Gelli, 2008; Linares Quintana, 1979; Humphreys, 2014; CS, 1994, 1934, 1944, 1959 y 2004, entre otros).

El dominio, cual define el art. 1941 del Código Civil y Comercial de la Nación, es el derecho que otorga las mayores facultades a un titular y es el más extenso y pleno que una persona puede tener. Su estudio (Alterini, Ameal y López Cabana, 1998; Armella, 2015, p. 203; Árraga Penido, 1996; Avendaño Valdez, 2011; Bono, 1997; Bressan, 1999; Camerini, 2011; Carregal, 2010; Cifuentes (dir.) y– Sagarna (coord.), T. III, 2005; Favier Dubois (h.), 2010; Flah y Smayevsky, 1996; García, 1996; Hayus, 2005; Highton, 1983; Highton, Mosset Iturraspe, Paolantonio y Rivera, 1995; Humphreys, Edmund y Humphreys, Ethel, 2014; Humphreys, 2014; Humphreys, Barbieri, Benincasa y Espinosa, 2003; Iturbide, 2011; Juyent Bas y Molina Sandoval, 2007; Kiper y Lisoprawsky, 2012 y 2014; Kiper, 1997, 2012, 2015 y 2016; Lisoprawsky, 1998 y 2007; López de Zavalía, 1995; Malumián, Diplotti y Gutiérrez, 2006; Mariani de Vidal y Abella, 2016; Melkevik, 2012; Molina Sandoval, 2009; Papaño, Kiper, Dillon y Causse, 1993; Vázquez, 1998; Vázquez Iruzubieta, 2016; CCiv. y Com., Bell Ville, 1993; CCiv. y Com. San Isidro, sala I, 1980; CCiv. y Com., Morón, Sala II, 1997; CNCiv., Sala C, 1965; CNCiv., sala D, 1980; CS, 1981 y 1982; *Cpde Civil Du Québec*; Código Civil Peruano; Constitución y Código Civil

Españoles; Código Civil Uruguayo; Código Civil Francés; el Código Civil de Brasil) nos permite afirmar que la superficie constituye un tipo de dominio desmembrado y que conculca el carácter de la absolutez, atento a que con su concertación el titular dominial cede sus facultades de uso y goce.

También que, el dominio se caracteriza por su accesión, por cuanto todo lo accesorio sigue la suerte del principal y se extiende a todos sus objetos y accesorios, prolongándose por debajo y por encima del suelo; y que el derecho real de superficie se encuentra íntimamente vinculado al derecho de propiedad.

El derecho real de superficie guarda estrecha vinculación con el derecho de propiedad. Así, por cuanto impone el establecimiento de dos propiedades desmembradas sobre un mismo inmueble. Ellas difieren en contenido, ámbito de aplicación y alcances.

El derecho real de dominio ha ido sufriendo transformaciones y ha evolucionado con el devenir de los acontecimientos políticos, económicos y sociales. Es en virtud de ello que *aggiornarse* a ellos y acompañarlos, era la única vía idónea.

El derecho de superficie ha impuesto un apartamiento de la concepción romana y de la velezana (Humphreys, Barbieri, Benincasa, Espinosa, 2003), que posteriormente será desarrollada.

3. El derecho real de superficie y su evolución

3.1. Antecedentes históricos

La génesis del derecho real de superficie no es pacífica (González, 1922); no obstante ello, la mayoría de los autores la sindicán en el derecho romano (Maynz, 1993; Bonfante, 2002; Peña Guzmano y Arguello, 1955; Castán Tobeñas, 1994; entre otros).

Lo cierto es que el derecho real de superficie es una herramienta jurídica con una historia larga que se remonta hasta el Derecho Romano. Si bien su génesis, tal vez ha sido discutida, es la labor del pretor quien obsta a su nacimiento. (Chaumoun,

1957; Di Pietro, 1999; Novello, 2004; Pastori, 1962; Petit, 2007; Zaera García, 2002 y las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil; Baumarkt, 2010; Fernández Salas, 2012; Von Oefele y Karl, 2008; Zimmermann, 1996; BGB; Castán Tobeñas, 1994; Díaz Bautista 1987; Díez Picazo y Gullón, 1977; González Martínez, 2009; González, 1922; Margadant, 1960; Munguición y Adrián, 1927; Pantoja y Llovet, 1861; Richard, 2011; Código Civil y leyes complementarias; Filosofía & Derecho, 2011; Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2016; Historia Universal, 2010; Alterini, J. H. 1997; De los Mozos, 1972; Gonzalez Fortunatti, 2014; The Cardozo Electronic Law Bulletin; Código Civil de Italia).

3.2. El encuadre del derecho real de superficie

El derecho de superficie ha nacido como un derecho personal, como una especie de locación con connotaciones propias. Luego el pretor le dio protección al superficiario, legitimándolo con un interdicto. El derecho romano postclásico fue el momento en el cual se le otorgó el carácter de derecho real (Roca Sastre, 1961). Su primera protección fue el interdicto de *superficiebus* y luego, la *actio de superficie* (Alvarez Caperochipi, 1987).

La superficie surgió como un remedio a una situación poblacional, con su carácter edilicio. Razones económico sociales fueron las que motivaron su creación y la concepción de una propiedad separada del suelo.

Lo propio aconteció en Alemania y en Italia. Italia, a diferencia de Alemania, proscribió expresamente la superficie forestal. España, en cambio, ha admitido los dos tipos de superficies: la edilicia y la forestal.

4. El derecho de superficie en el derecho comparado

4.1 El derecho de superficie en el derecho español

El derecho de superficie en el derecho español se encuentra regulado en diferentes estamentos. Tres tipos de superficie son las reconocidas por régimen

jurídico del viejo continente, a saber: rústica (regulada en La Ley de Montes Vecinales de 1980 y en el art. 30 del Reglamento Hipotecario), superficie urbana (regulada en los arts. 1611 y 1654 del Código Civil, art. 107 de la Ley Hipotecaria y art. 16 del Reglamento Hipotecario) y urbanística (reglada por el sistema del PGOU).

Las dos primeras guardan similitud con las modalidades que contempla la legislación argentina -forestal y edilicia-.

A diferencia del régimen jurídico imperante en la Argentina, existen varias normas dispersas en varias legislaciones que contemplan el derecho real. No obstante ello, la esencia del derecho es conteste con el de la Argentina (Álvarez Caperochipi, 2005; Avendaño Arana, 1999; Blasco Gascó y Cechini Rosell, 2001; Castán Tobeñas, 1957; Cooter, 2004; Corvo López, 2010; De Los Mozos, 1993; Díez-Picazo, 1997; González, 2008; Planiol, 1996; Ramirez Cruz, 2003; Roman García, 1994; Torres Lana, 1991; Torres Vásquez, 2006; Vide, 2010 y 2016; Constitución, Código Civil, Reglamento Hipotecario, Ley de Suelo y ccdantes; Sup.Trib.Constitucional, en pleno, 1987).

4.2 El derecho de superficie en el derecho peruano

La realidad jurídica del Perú nos demuestra que, si bien ha avanzado en la consideración del derecho real de superficie como un derecho autónomo; su avance no es completo, atento a que ha quedado fuera de esa órbita, la modalidad forestal.

La peculiaridad que destaca al sistema jurídico peruano en relación al derecho real de superficie es que sólo es admitido en una de sus modalidades: la edilicia (Avendaño, 2009; Cárdenas Quiros, 1983; Castañeda, 1952; Maish Von Humboldt, 1984 y 1985; Peña Bernaldo de Quiroz, 1986; Puig Brutau, 1974; Rioja Bermudez, 2009; Romero Romaña, 1974; Valencia Zea, 1958; Constitución, Código Civil, Ley de Expropiación N° 9124 y concordantes; Sentencias del Superior Tribunal Constitucional).

En el Código Civil del Perú se dedican cinco artículos a la regulación del derecho real. Tal vez, un tanto genéricos, si se los compara con el Código Civil

Argentino. No obstante ello, el ser considerado como un derecho autónomo, desde la última reforma del Código Civil (1984), importa un avance importante, conteste con las legislaciones mundiales.

4.3 El derecho de superficie en el derecho cubano

La doctrina socialista ha impregnado de sus bases al sistema jurídico cubano, que ha debido *aggiornarse* a las distintas realidades y eventos sociales, políticos y económicos que le ha tocado atravesar como país.

Esos cambios se han visto reflejados en materia de derechos reales; y más específicamente, en el derecho real de superficie. Es en razón de ello, entre tantas otras, que este país ha sido seleccionado para su análisis.

La concepción del derecho de propiedad en el sistema jurídico cubano difiere de la del derecho argentino. En Cuba la propiedad es concebida con miras a los principios que rigen la propiedad estatal socialista. En ese ámbito, bajo el plexo normativo vigente, si bien se le reconoce garantía constitucional, se la construye en base a tres tipos diferentes. La propiedad cubana se clasifica en tres tipos: la propiedad estatal socialista, que pertenece a todo el pueblo, la propiedad colectiva y la propiedad individual.

El derecho de superficie es concebido en su modalidad pura, que es la superficie edilicia. Una peculiaridad presenta este derecho, bajo la égida del Código Civil Cubano, que es que sólo puede ser constituida por el Estado o por las cooperativas de producciones agropecuarias.

Si bien el Código Civil establece el plazo máximo de duración de cincuenta años, también se contempla la superficie perpetua. Ella tiene por finalidad, la de dotar de viviendas a quienes tengan en miras su construcción y bajo las modalidades que establece la normativa especial (Álvarez Tabío, 1981; Cutie Mustelier y Méndez López, 2008; Fernández Bulté, 2008; Mir Pérez, 2008; Mustelier, 1997; Pérez Royo, 2003; Rodríguez Saif, 1999; Villabella Armengol, 2002;

Constitución, Código Civil; Decreto Ley 50/1992; Ley General de Viviendas y concordantes).

La regulación del derecho de superficie en Cuba ha tenido un sostenido desarrollo. Los cambios económicos, sociales, políticos y jurídicos que ha experimentado han llevado a contemplar al derecho real de superficie con las vicisitudes señaladas.

5. El derecho de superficie y la necesidad de su incorporación como derecho real

El último siglo estuvo marcado por un auge del urbanismo, que ha creado nuevas necesidades. El mantenimiento de capitales inactivos contraría no sólo el fin comunitario que se pretende hacer cumplir a la propiedad, sino el interés individual del titular a quien le resulta antieconómico (Humphreys, Barbieri, Benincasa, Espinosa, 2003).

Esa, entre otras fue una de las causas que motivó la creación del derecho de superficie como un derecho real. Primero, lo fue en su modalidad forestal; luego, también, edilicia (Allende, 1985 y 1988; Alterini, J. H., 1986; Andorno, 2000; Bellotti, 2000; Calegari de Grosso, 2002; Capón Filas, 1985; Castan Tobeñas, 1951; Cornejo, 1989; Cura Grassi, 1998; Dassen y Vera Villalobos, 1962; De la Riva, 2016; Flah y Smayevsky, 1988; Gatti, 1984; Goldenberg, 1998; Goldenberg y Gómez de La Lastra, 1998; Gutiérrez Zaldívar, 2000; Highton, 1988; Humphreys, 2014 y 2016; Humphreys, Barbieri, Benincasa y Espinosa, 2003; Kemelmajer de Carlucci y Puerta de Chacón, 1989; Kiper, 1988 y 2016; Mariani de Vidal y Abella, 2015; Levaggi, 1992; Puerta de Chacón, 2001; Pujol de Zizzias y Linares de Urrutigoity, 2002; Ripert y Boulanger, 1956; Roca Sastre, 1961; Spota, 1988; Taiana de Brandi y Brandi, 2002; CNCiv., Sala G, 1984 y 1985; Ley N° 25.509; Código Civil y Comercial de la Nación; entre otros).

La legislación positiva acogió a la superficie forestal (2001), bajo el número de Ley 25.509. Pero sólo la sancionó en una de sus modalidades: la forestal. De este modo, sólo se permitió su aplicación a la forestación y a la silvicultura. La ley alejándose de la orientación del derecho comparado, mantiene la prohibición de la superficie sobre construcciones y en postura singular la reconoce sólo en el ámbito agrario (Alterini, 2011).

6. El derecho real de superficie en el sistema jurídico vigente

6.1. El derecho real de superficie bajo la égida del Código Civil y Comercial de la Nación

El art. 2.114 del Código Civil y Comercial de la Nación establece el concepto del derecho real de superficie bajo el siguiente texto:

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.

Es el derecho de construir, plantar o forestar sobre un inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción, plantación o forestación ya existente separada de la propiedad de su emplazamiento, por un plazo determinado (Kiper, 2016).

El derecho real de superficie, tal como se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación, la admite en su modalidad amplia: forestal y edilicia.

6.2. El derecho real de superficie edilicia

El derecho real de superficie edilicia es el nuevo derecho real admitido, en esta vertiente. Mediante su concertación se procurará dar respuesta, cual se ha

hecho en otros países, a déficits habitacionales imperantes y evitará el juego del mercado en relación al valor de la propiedad (Abreut de Begher, 2016; Andorno, 1982; Braidot, 2015; Cornejo, 2001; Cossari y Luverá, 2002; De Reina Tartiere, 2003; Díaz Reyna, 1993; Diez-Picazo y Gullón, 1998; Goldenberg, 2003; Humphreys, 2014 y 2016; Iturbide, 2015; Iturbide, 2016; Kiper, 2007, 2015 y 2016; Mariani de Vidal y Abella, 2016; Mariani de Vidal, 2012; Papaño, Kiper, Dillon y Causse, 1997; Slemenson, 2002; Smayevsky, Corna, Vázquez y Alterini, 2011; entre otros).

La posibilidad de concertarla en otro derecho real, como es el de propiedad horizontal, constituye el núcleo de análisis de la tesis. Así por cuanto, la extinción del derecho real de superficie, aparejará diferentes consecuencias jurídicas y económicas para quienes concierten con el superficiario, derechos reales y personales.

7. El derecho real de superficie y el derecho real de propiedad horizontal

7.1. Algunos antagonismos entre ambos derechos

La incorporación del Consejo de Propietarios y los Subconsorcios; además de tratamientos ampliados que se le han dado a institutos existentes en la legislación vigente, importan una moderna concepción del derecho real de propiedad horizontal.

A través de esos cambios, ha caído en derrotero la discusión sobre su naturaleza jurídica o denominación; como así también, las diversas definiciones que se han dado del instituto, estableciendo su concepto.

El derecho de sobreelevación o sobreconstrucción de los propietarios titulares de unidades funcionales de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, es un derecho personal, con las características sindicadas en el desarrollo. Este se diferencia del derecho real de superficie edilicia, por cuanto ambos pertenecen a diferentes categorías de derechos, además de las consecuencias propias que cada institución acarrea.

En el supuesto de la sobreelevación, lo edificado pasa a integrar parte del inmueble edificado, perteneciendo su titularidad a quien o quienes lo hayan efectuado.

En cambio, en el supuesto de realizarse una construcción en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal bajo el derecho real de superficie edilicia, extinguido este derecho, su titularidad pasará a ser del Consorcio de Propietarios.

8. Conclusiones

Del estudio de lo expuesto podemos concluir *a priori* que la concertación del derecho real de superficie edilicia en el campo del derecho real de propiedad horizontal, es perfectamente viable en un marco de seguridad jurídica

Las realidades contractuales modernas han producido una modificación estructural en los alcances y en la estructura de los derechos reales y han incidido en las nuevas formas de propiedad reglada en materia de derechos reales. En ellas la autonomía de la voluntad no se encuentra completamente constreñida.

Lo cierto es que, a los fines de la constitución de un derecho real de superficie, no podrá imprimírsele la conformación de un contrato típico regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación. A esos efectos, deberán adecuarse las normas que rigen en el ámbito de los derechos personales, a la conformación de un tipo contractual innominado. De este modo se imprimirá, en el marco de su confección, a las características que impone el orden público privado, en miras al cumplimiento del principio rector en materia de creación de los derechos reales. En ese ámbito, la autonomía de la voluntad, encontrará su coto en la determinación de las cláusulas integradoras del acuerdo de voluntades (Alterini, 1981; Bidart Campos, 2001; Diez Picazo, 2008; Freytes, 2013; Gardella, 2001; Hofft, 1999; Humphreys, 2014 y 2016; Junyent Bas y Garzino, 2015; Kemelmajer de Carlucci, 2015; Kiper, 2015 y 2016; Kitainik, 2015; López de Zavalía, 2014; López de Zavalía, 2016;

Martínez, 2015; Minyersky, 2014; Moset Iturraspe, 2004; Nino, 1989; Orgaz, 2009; Rosseau, 1750; Stiglitz, 2012; Tozzini, 2012; Weingarten, 2003; CS, 1958, 1961, 1971, 1986 y 2012; entre otros).

9. Bibliografía y fuentes de información

9.1 Bibliografía

Abella, A. N. (2013). Propiedad horizontal. Modificación del reglamento de copropiedad y administración. Obra nueva. Cambio de destino. *LLO*, AR/DOC/3128/2013.

Adrogué, M., y Romanelli, H. I. (1969). Reflexiones en torno a la ley de propiedad horizontal. *JA*, 1969, 382-385.

Alberdi Imas, L. (2015). Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral. *LLO*, AR/DOC/3654/2015.

Allende, G. L., y Mariani de Vidal, M. (1974). *Los privilegios en la Ley de Concursos y en el Código Civil*. Buenos Aires: Zavallía.

Alsina Atienza, D. (1964). Lo esencial y lo contingente en las obligaciones reales. *JA*, 1964(III), 47-51.

Alterini, J. H. (2012). Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código. *LLO*, AR/DOC/4622/2012.

(2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. *LLO*, AR/DOC/1050/2016.

- Bilvao Aranda, F. M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulaciones de los countries y otros emprendimientos urbanísticos. *LLO*, AR/DOC/1188/2016.
- Bilvao Aranda, F. M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulaciones de los countries y otros emprendimientos urbanísticos. *LLO*, AR/DOC/1188/2016.
- Borda, G. A. (1971). *Tratado de derecho civil. Obligaciones* (T. I). Buenos Aires: Perrot.
- (1974). *Tratado de derecho civil. Derechos Reales* (T. I). Buenos Aires: Perrot.
- (1987). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. I) (9^a actualiz.). Buenos Aires: Perrot.
- Burtín, D., y Humphreys, E. (2001). ¿Obra nueva, innovación, abuso del derecho?. *LLO*, AR/DOC/16737/2001.
- Calvo, C. D. (1978). *Manual práctico de propiedad horizontal* (2^a ed.). Buenos Aires: Universidad.
- Causse, F. J. (1996). Deber y exención de contribuir a las expensas. *LL*, 1996(D), 1-3.
- Causse, J. R. (2016). La rendición de cuentas por el administrador en propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/934/2016.

- (2011). Reformulación del régimen de la propiedad horizontal, *LL*, del 11/03/11, 1-3.
- Causse, F. J., y Causse, J. R. (1997). Actualidad en jurisprudencia sobre la propiedad horizontal. *LL*, 1997(B), 988-991.
- Cifuentes (h.), S. E. (2015). Propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/3840/2015.
- Colman Lerner, H. (2013). Clubes de campo y barrios cerrados. *LLO*, AR/DOC/3220/2013.
- Compagnucci de Caso, R. H. (2016). Negocio de apoderamiento, facultades y límites. Las potestades del administrador de un consorcio de copropietarios. *LLO*, AR/DOC/4536/2015.
- Corchón, J. F. (1951). *Hipotecas y privilegios en la ley 13.512*. Buenos Aires: Calacor.
- Cornejo, A. A. (2015). Asambleas de consorcio. *LLO*, AR/DOC/682/2015.
- (2015). El reglamento de propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2000/2015.
- (2015). Improcedencia de asamblea judicial del consorcio. *LLO*, AR/DOC/1573/2015.
- Cossari, M. N. G. (2016). Medida cautelar contra el administrador del consorcio. *LLO*, AR/DOC/2680/2016.

Cossari, N. G. A., y Luna, D. G. (2009). Derecho de sobreelevación y propiedad horizontal. LLO, AR/DOC/1877/2009.

(2004). Propiedad horizontal: responsabilidad civil de los integrantes del consejo de administración. *DJ*, 2004(3), 609-612.

Costantino, J. A. (1989). *El Administrador en el Consorcio de Propietarios de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Depalma.

(2013). La propiedad horizontal en el Proyecto de Código. LLO, AR/DOC/4632/2012.

Dárdano, A. A. (2016). Reglamento de copropiedad. Reserva de derechos. Extensión. Poder especial irrevocable. LLO, AR/DOC/2546/2016.

Desages, M., Humphreys, E., y Torterolo, P. J. (2007). La aplicación del tácito consentimiento en la propiedad horizontal como argumento de validación de contravenciones legales y reglamentarias. LLO, AR/DOC/54/2007.

Flah, L. R., y Smayevsky, M. (1991). Propiedad horizontal: problemas que se suscitan. *LL*, 1991(A), 1038-1041.

(1994). *Reformas al Código Civil. Derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo – Perrot.

Gabas, A. A. (1991). *Manual teórico – práctico de propiedad horizontal* (Reimpr.). Buenos Aires: Hammurabi.

- (2013). Derechos de superficie y de sobreconstrucción en la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/4418/2013.
- Gatti, E. (1975). *Teoría general de los derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Ghersì, C., y Weingarten C. (2015). *Consortio de Propietarios. Propiedad Horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires, Argentina: DyD.
- Goldenberg, A. E., y Humphreys, E. (2004). *Régimen de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Lexis Nexis.
- Gregorini Clusellas, E. L., y Gregorini, L. R. (2014). Alquileres temporarios o turísticos de unidades para vivienda familiar en la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/660/2014.
- Gurfinkel de Wendy, L. N. (2013). Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios. *LLO*, AR/DOC/1939/2013.
- (2016). Cuestiones dudosas en torno al instituto de la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/1136/2016.
- Highton, E. I. (1979). *Derechos reales. Propiedad horizontal y prehorizontalidad* (Vol. 4). Buenos Aires: Ariel.
- (1986). *Posesión*. Buenos Aires: Hammurabi.

- (1999). Diseño de sistemas de resolución de conflictos en el ámbito de la propiedad horizontal. *LL*, 1999(B), 1123-1126.
- Highton, E. I., Alvarez Juliá, L., Leiva Fernández, L. F., Lambois, S., Arata, R. V. y Sgrilletti, A. M. (1986). *Responsabilidad civil. Administradores. Consorcios. Consorcistas. Vecinos. Teoría y práctica*. Buenos Aires: Ad hoc.
- Humphreys, E. (2015). Privilegios y los Derechos Reales. En M. Smayevsky (Dir.) y M. Penna (Coord.). *Manual de Derechos Reales* (pp. 875-890). Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- (2014) Disposiciones generales. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.), y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 4-83). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.
- (2014). Dominio. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.), y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 179-217, 223-286 y 317-355). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.
- (2014). Derecho real de superficie. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.), y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 534-552). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.
- (2016) Disposiciones generales. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. VI) (2ª

ed. actualiz. y ampl.) (pp. 6-48). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2016). Dominio. En J. Curá (Dir.), y J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. VI) (2ª ed. actualiz. y ampl.) (pp. 185-225, 231-293 y 325-3362). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2016). Derecho real de superficie. En J. Curá (Dir.), y J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. (T. VI) (2ª ed. actualiz. y ampl.) (pp. 534-552). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2003). Las implicancias de la incorporación de un reglamento interno en el reglamento de copropiedad y administración. *LLO*, AR/DOC/10263/2003.

(2003). Las violaciones al reglamento de copropiedad y administración consentidas precariamente. *LLO*, AR/DOC/11344/2003.

(2006). ¿Es prescriptible un sector común de uso común en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal?. *LLO*, AR/DOC/4365/2006.

(2006). El consorcio como responsable de los daños producidos en una unidad funcional. *LLO*, AR/DOC/1294/2006.

(2009). La extensión de una condena resarcitoria contra un consorcio de propietarios a los titulares de la unidades funcionales. *LLO*, AR/DOC/2908/2009.

- (2015). La propiedad horizontal. En M. Smayevsky (Dir.), y M. Penna (Coord.). *Manual de Derechos Reales* (pp. 339-466). Buenos Aires, Argentina: La Ley.
- Humphreys, E., y Tanzi, S. Y. (2004). Responsabilidad del Consorcio por daños producidos a una unidad funcional. *LLO, AR/DOC/1263/2004*.
- (2004). Las deudas del Consorcio y la responsabilidad del escribano. *LLO, AR/DOC/2736/2004*.
- (2007). *Expensas*. Buenos Aires: La Ley.
- Humphreys, E. y Desages, M. (2008). El Consorcio de Propietarios y el Consejo de Administración. *LLO, AR/DOC/2083/2008*.
- Humphreys, E.; Righini, M. J., y Desages, M. (2015). Las obligaciones de los ocupantes de unidades funcionales. *LLO, AR/DOC/1952/2005*.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (1999). *Tendencias actuales y perspectivas del derecho privado y el sistema jurídico latinoamericano*. Lima: Cultural Cuzco.
- Kiper, C. (2006). El usufructuario y el pago de las expensas comunes. *Microjuris.com, MJD2989*.
- (2015). Superficie. En R. L. Lorenzetti (Dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. IX) (pp. 737-761). Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.
- (1988). Acerca de la posibilidad de constituir derechos reales sobre espacios abiertos. *LL, 1988(E), 929-932*.

- (2015). Superficie. En C. M. Kiper (Dir.). *Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)* (pp. 237-292). Santa Fe: Rubinzal – Culzoni Editores.
- (2016). *Tratado de Derechos Reales*. Santa Fe: Rubinzal – Culzoni Editores.
- Laje, E. J. (1951). *La propiedad horizontal en la legislación argentina*. Buenos Aires: Perrot.
- Lapa, E. L. (1998). *Administración de propiedad horizontal y propiedad vertical*. Buenos Aires: Depalma.
- Laquis, M. A. (1985). Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negatorios de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. *LL*, 1985(A), 534-539.
- (1958). Naturaleza jurídica del consorcio de propietarios. *Lecciones y Ensayos*, 22-27.
- (1985). Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negativos de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. *LL*, 1985(A), 534-538.
- Laquis, M. A., Alterini, J. H., Barbero, O. M., Borda, G., Brebbia, R., Cazeaux, P. N.,... Zannoni, E. A. (1981). *Temas de responsabilidad civil. En honor de Augusto Mario Morelo*. Buenos Aires: Librería Editora Platense S.R.L.
- Laquis, M. A., y Siperman, A. (1986). *La propiedad horizontal en el derecho argentino*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Laquis, M. A., Flah, L. R., y Smayevsky, M. (2000). *Derechos reales* (T. V). Buenos Aires: Depalma.

Llambías, J. H. (1961). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. II). Buenos Aires: Abeledo – Perrot.

López Domínguez, R. (1946). *La propiedad por planos horizontales en las construcciones levantadas sobre el suelo propio*. Santa Fe: Universidad Nacional del Litoral.

Mariani de Vidal, M. (1974). *Curso de derechos reales* (T. II). Buenos Aires: Zavalía.

(2014). Propiedad horizontal. Asambleas. Nulidad. Plazo para deducirla. *LLO*, AR/DOC/809/2014.

Molina Quiroga, E. (2014). Principales reformas en materia de derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. *LLO*, AR/DOC/3848/2014.

(2016). Las cosas y partes comunes en la propiedad horizontal, a la luz del Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2634/2015.

Molinario, A. (1965). *Derecho patrimonial y derecho real*. Buenos Aires: La Ley.

Moreira, L. A. (2012). La sobreedificación en la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/80/2012.

Negri, J. A. (1953). *Régimen argentino de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Arayú.

- Novillo Corvalán, S. (1979). El dominio en el Código Civil. Hacia la verdad de su doctrina, *LL*, 9, 61-64.
- Palmiero, A. R. (1974). *Tratado de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Depalma.
- (1977). *Propiedad horizontal: régimen legal de cocheras, guardacoches y locales*. Buenos Aires: Depalma.
- Papaño, R. J., Kiper, C. M., Dillon, G. A., y Causse, J. R. (1995). *Derechos reales* (T. I). Buenos Aires: Depalma.
- Peña Guzmán, L. A. (1973). *Derecho civil. Derechos reales* (T. II). Buenos Aires: Tea.
- Pepe, M. A. (2015). Las expensas comunes en el Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2116/2015.
- Posteraro Sánchez, L. N., y Yacopino, M. C. (2006). El derecho a sobreelevar en el Régimen de la Propiedad Horizontal. *LLO*, AR/DOC/104/2006.
- Racciatti, H. (1975). *Propiedad por pisos o departamentos* (3ª ed.). Buenos Aires: Depalma.
- (1992). Otra vez la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en el dominio horizontal. *LL*, 1992(D), 316-320.
- Raisberg, C., e Iturbide, G. A. (2012). El nuevo régimen del derecho real de propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/3439/2012.

- Raspall, M. A. (2016). ¿Concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico. *LLO*, AR/DOC/1536/2016.
- Salas, A. E. (1955). *La propiedad horizontal (Condominio)* (2ª ed.). Buenos Aires: Arayú.
- Salas, A. E. y Trigo Represas, F. A. (1979). *Código civil anotado* (T. II) (2ª actualiz.) Buenos Aires: Depalma.
- Silvestre de Aimó, N. O., y Quintana, T. (1985). La pretendida personalidad jurídica del consorcio de propietarios en la ley 13.512, *ED*, del 21/06/1985, 3-6.
- Spota, A. G. (1961). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. 1) (Vol. 3). Buenos Aires: Depalma.
- Tamayo y Tamayo, M. (2003). *El proceso de la investigación científica*. Méjico: Limusa.
- Tranchini, M. H. (2005). La sobreelevación en la propiedad horizontal (Títulos y modo de adquisición de las nuevas construcciones). *LLO*, AR/DOC/2981/2005.
- Usandizaga, M. (2016). Actualidad en Derecho Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/983/2016.
- Vítolo, D. R. (2016). Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios. *LLO*, AR/DOC/2001/2016.

9.2 Fuentes de información

Eventos académicos

XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, San Miguel de Tucumán, 1993.
Recuperado de
http://www.escribanos.org.ar/resvistanotarial/IndiceBiblioteca.Listado.asp?easy_page=17&easy_ordeby=O&easy-orc.

Jurisprudencia

CNCiv., Sala B, 19/8/1971. *JA*, 13, 144-145.

CNCiv., Sala D, 28/05/1957. *LL*, 88, 182-183.

CNCiv., sala H, 26/02/1998. *JA*, 1998(III), 490-492.

CNCiv., Sala K, 21/08/1996. *Isis*, sum. 0008691.

Leyes

Código Civil de la República Argentina. Recuperado de
<http://www.iberred.org/legislacion-codigo-civil>.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Recuperado de
<http://www.infojus.gov.ar/nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion>.

Constitución de la Nación Argentina. Recuperado de
<http://www.infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.html>.

Decreto C.A.B.A. 551/2010. Recuperado de
<http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/decreto-551-10.shtml>

Ley C.A.B.A. N° 941. Recuperado de http://www.ligadelconsorcista.org/ley_941.

Otras fuentes

Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación de 2012. Recuperado de
bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf

Proyecto de Unificación del Código Civil del año 1998. Recuperado de
<http://campus.usal.es/~derepriv/refccarg/proyecto/>.