

**TITULO III. Bienes**

**ARTÍCULO 225.- Inmuebles por su naturaleza.** Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

**ARTÍCULO 226.- Inmuebles por accesión.** Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario. No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.

**ARTÍCULO 228.- Cosas divisibles.** Son cosas divisibles las que pueden ser divididas en porciones reales sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. Las cosas no pueden ser divididas si su fraccionamiento convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento. **En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.**

**ARTÍCULO 235.- Bienes pertenecientes al dominio público.** Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales: a) el mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial, sin perjuicio del poder jurisdiccional sobre la zona contigua, la zona económica exclusiva y la plataforma continental. Se entiende por mar territorial el agua, el lecho y el subsuelo; b) las aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; se entiende por playas marítimas la porción de tierra que las mareas bañan y desocupan durante las más altas y más bajas mareas normales, y su continuación hasta la distancia que corresponda de conformidad con la legislación especial de orden nacional o local aplicable en cada caso; c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos; d) las islas formadas o que se formen en el mar territorial, la zona económica exclusiva, la plataforma continental o en toda clase de ríos, estuarios, arroyos, o en los lagos o lagunas navegables, excepto las que pertenecen a particulares; e) el espacio aéreo supra-yacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial; f) las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; g) los documentos oficiales del Estado; h. las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

**ARTÍCULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado.** Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño; b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería; c) los lagos no navegables que carecen de dueño; d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros; e. los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.

**ARTÍCULO 239.- Aguas de los particulares.** Las aguas que surgen en los terrenos de los particulares pertenecen a sus dueños, quienes pueden usar libremente de ellas, siempre que no formen cauce natural. Las aguas de los particulares quedan sujetas al control y a las restricciones que en interés público establezca la autoridad de aplicación. Nadie puede usar de aguas privadas en perjuicio de terceros ni en

mayor medida de su derecho. Pertencen al dominio público si constituyen cursos de agua por cauces naturales. Los particulares no deben alterar esos cursos de agua. El uso por cualquier título de aguas públicas, u obras construidas para utilidad o comodidad común, no les hace perder el carácter de bienes públicos del Estado, inalienables e imprescriptibles. El hecho de correr los cursos de agua por los terrenos inferiores no da a los dueños de éstos derecho alguno.

## LIBRO TERCERO. Derechos personales

### TITULO I. Obligaciones en general. Capítulo I

**ARTÍCULO 730.- Efectos con relación al acreedor.** La obligación da derecho al acreedor a: -a. emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado; -b. hacérselo procurar por otro a costa del deudor; - c. obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes.

-Si el incumplimiento de la obligación, cualquiera sea su fuente, deriva en litigio judicial o arbitral, la responsabilidad por el pago de las costas, **incluidos los honorarios profesionales, de todo tipo, allí devengados y correspondientes a la primera o única instancia, no debe exceder del veinticinco por ciento del monto de la sentencia, laudo transacción o instrumento que ponga fin al diferendo. Si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales, correspondientes a todas las profesiones y especialidades, superan dicho porcentaje, el juez debe proceder a prorratear los montos entre los beneficiarios. Para el cómputo del porcentaje indicado, no se debe tener en cuenta el monto de los honorarios de los profesionales que han representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas.**

### CAPITULO 3. Obligaciones de dar

#### SECCIÓN 2ª Obligaciones de hacer y de no hacer

**ARTÍCULO 773.- Concepto.** La obligación de hacer es aquella cuyo objeto consiste en la prestación de un servicio o en la realización de un hecho, en el tiempo, lugar y modo acordados por las partes.

**ARTÍCULO 774.- Prestación de un servicio.** La prestación de un servicio puede consistir: -a. en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso; b. en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia; -c. en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso.

Si el resultado de la actividad del deudor consiste en una cosa, para su entrega se aplican las reglas de las obligaciones de dar cosas ciertas para constituir derechos reales.

**ARTÍCULO 775.- Realización de un hecho.** El obligado a realizar un hecho debe cumplirlo en tiempo y modo acordados con la intención de las partes o con la índole de la obligación. Si lo hace de otra manera, la prestación se tiene por incumplida, y el acreedor puede exigir la destrucción de lo mal hecho, siempre que tal exigencia no sea abusiva.

**ARTÍCULO 776.- Incorporación de terceros.** La prestación puede ser ejecutada por persona distinta del deudor, a no ser que de la convención, de la naturaleza de la obligación o de las circunstancias resulte que

éste fue elegido por sus cualidades para realizarla personalmente. Esta elección se presume en los contratos que suponen una confianza especial.

## TITULO II. Contratos en general

**ARTÍCULO 957.- Definición.** Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

**ARTÍCULO 958.- Libertad de contratación.** Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres.

**ARTÍCULO 961.- Buena fe.** Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

**ARTÍCULO 992.- Deber de confidencialidad.** Si durante las negociaciones, una de las partes facilita a la otra una información con carácter confidencial, el que la recibió tiene el deber de no revelarla y de no usarla inapropiadamente en su propio interés. La parte que incumple este deber queda obligada a reparar el daño sufrido por la otra y, si ha obtenido una ventaja indebida de la información confidencial, queda obligada a indemnizar a la otra parte en la medida de su propio enriquecimiento.

**ARTÍCULO 993.- Cartas de intención.** Los instrumentos mediante los cuales una parte, o todas ellas, expresan un consentimiento para negociar sobre ciertas bases, limitado a cuestiones relativas a un futuro contrato, son de interpretación restrictiva. Sólo tienen la fuerza obligatoria de la oferta si cumplen sus requisitos.

**ARTÍCULO 994.- Disposiciones generales.** Los contratos preliminares deben contener el acuerdo sobre los elementos esenciales particulares que identifiquen el contrato futuro definitivo.

### Sección 4ª. Obligación de saneamiento

**ARTÍCULO 1033.- Sujetos responsables.** Están obligados al saneamiento: a. el transmitente de bienes a título oneroso; b. quien ha dividido bienes con otros; c. sus respectivos antecesores, si han efectuado la correspondiente transferencia a título oneroso.

**ARTÍCULO 1034.- Garantías comprendidas en la obligación de saneamiento.** El obligado al saneamiento garantiza por evicción y por vicios ocultos conforme a lo dispuesto en esta Sección, sin perjuicio de las normas especiales.

**ARTÍCULO 1035.- Adquisición a título gratuito.** El adquirente a título gratuito puede ejercer en su provecho las acciones de responsabilidad por saneamiento correspondientes a sus antecesores.

**ARTÍCULO 1036.- Disponibilidad.** La responsabilidad por saneamiento existe aunque no haya sido estipulada por las partes. Éstas pueden aumentarla, disminuirla o suprimirla, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 1037.- Interpretación de la supresión y de la disminución de la responsabilidad por saneamiento.** Las cláusulas de supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento son de interpretación restrictiva.

**ARTÍCULO 1038.- Casos en los que se las tiene por no convenidas.** La supresión y la disminución de la responsabilidad por saneamiento se tienen por no convenidas en los siguientes casos:

-a. si el enajenante conoció, o debió conocer el peligro de evicción, o la existencia de vicios; -b. si el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

**ARTÍCULO 1039.- Responsabilidad por saneamiento.** El acreedor de la obligación de saneamiento tiene derecho a optar entre:

a. reclamar el saneamiento del título o la subsanación de los vicios; -b. reclamar un bien equivalente si es fungible; - c. declarar la resolución del contrato, excepto en los casos previstos por los artículos 1050 y 1057.

**ARTÍCULO 1040.- Responsabilidad por daños.** El acreedor de la obligación de saneamiento también tiene derecho a la reparación de los daños en los casos previstos en el artículo 1039, excepto: a. si el adquirente conoció, o pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios; - b. si el enajenante no conoció, ni pudo conocer el peligro de la evicción o la existencia de vicios; -c. si la transmisión fue hecha a riesgo del adquirente; - d. si la adquisición resulta de una subasta judicial o administrativa.

La exención de responsabilidad por daños prevista en los incisos a) y b) no puede invocarse por el enajenante que actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad.

**ARTÍCULO 1041.- Pluralidad de bienes.** En los casos en que la responsabilidad por saneamiento resulta de la enajenación de varios bienes se aplican las siguientes reglas:

a. si fueron enajenados como conjunto, es indivisible; - b. si fueron enajenados separadamente, es divisible, aunque haya habido una contraprestación única. En su caso, rigen las disposiciones aplicables a las cosas accesorias.

**ARTÍCULO 1042.- Pluralidad de sujetos.** Quienes tienen responsabilidad por saneamiento en virtud de enajenaciones sucesivas son obligados concurrentes. Si el bien ha sido enajenado simultáneamente por varios copropietarios, éstos sólo responden en proporción a su cuota parte indivisa, excepto que se haya pactado su solidaridad.

**ARTÍCULO 1043.- Ignorancia o error.** El obligado al saneamiento no puede invocar su ignorancia o error, excepto estipulación en contrario

### **Parágrafo 3º. Responsabilidad por vicios ocultos**

**ARTÍCULO 1051.- Contenido de la responsabilidad por vicios ocultos.** La responsabilidad por defectos ocultos se extiende a: -a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053; -b) los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.

**ARTÍCULO 1052.- Ampliación convencional de la garantía.** Se considera que un defecto es vicio redhibitorio: - a) si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido; - b) si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la

cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad; - c) si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales. Sin embargo, excepto estipulación en contrario, el adquirente puede optar por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada.

**ARTÍCULO 1053.- Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos no comprende: - a. los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega; b. los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

**ARTÍCULO 1054.- Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.** El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

**ARTÍCULO 1055.- Caducidad de la garantía por defectos ocultos.** La responsabilidad por defectos ocultos caduca: -a. si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió; -b. si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente. La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

**ARTÍCULO 1056.- Régimen de las acciones.** El acreedor de la garantía dispone del derecho a declarar la resolución del contrato: - a. si se trata de un vicio redhibitorio; -b. si medió una ampliación convencional de la garantía.

**ARTÍCULO 1057.- Defecto subsanable.** El adquirente no tiene derecho a resolver el contrato si el defecto es subsanable, el garante ofrece subsanarlo y él no lo acepta. Queda a salvo la reparación de daños.

**ARTÍCULO 1058.- Pérdida o deterioro de la cosa.** Si la cosa perece total o parcialmente a causa de sus defectos, el garante soporta su pérdida.

## **CAPÍTULO 11. Subcontrato**

**ARTÍCULO 1069.- Definición.** El subcontrato es un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratado una nueva posición contractual derivada de la que aquél tiene en el contrato principal.

**ARTÍCULO 1070.- Disposición general.** En los contratos con prestaciones pendientes éstas pueden ser subcontratadas, en el todo o en parte, a menos que se trate de obligaciones que requieren prestaciones personales.

**ARTÍCULO 1071.- Acciones del subcontratado.** El subcontratado dispone: - a. de las acciones emergentes del subcontrato, contra el subcontratante; - b. de las acciones que corresponden al subcontratante, contra la otra parte del contrato principal, en la extensión en que esté pendiente el cumplimiento de las obligaciones

de éste respecto del subcontratante. Estas acciones directas se rigen por lo dispuesto en los artículos 736, 737 y 738.

**ARTÍCULO 1072.- Acciones de la parte que no ha celebrado el subcontrato.** La parte que no ha celebrado el subcontrato mantiene contra el subcontratante las acciones emergentes del contrato principal.

- Dispone también de las que corresponden al subcontratante contra el subcontratado, y puede ejercerlas en nombre e interés propio.

## **CAPÍTULO 12. Contratos conexos**

**ARTICULO 1073.- Definición.** Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone el artículo 1074.

**ARTÍCULO 1074.- Interpretación.** Los contratos conexos deben ser interpretados los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido apropiado que surge del grupo de contratos, su función económica y el resultado perseguido. -

## **CAPÍTULO 6. Obras y servicios**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones comunes a las obras y a los servicios**

**ARTÍCULO 1251.- Definición.** Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

**ARTÍCULO 1252.- Calificación del contrato.** Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.- Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral. Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados.

**ARTÍCULO 1253.- Medios utilizados.** A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.

**ARTÍCULO 1254.- Cooperación de terceros.** El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

**ARTÍCULO 1255.- Precio.** El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. -

**Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la**

**aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución. Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.**

**ARTÍCULO 1256.- Obligaciones del contratista y del prestador.** El contratista o prestador de servicios está obligado a: -a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada; -b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida; -c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos; - d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer; -e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

**ARTÍCULO 1257.- Obligaciones del comitente.** El comitente está obligado a: -  
-a. pagar la retribución; -b. proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio; -c. recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256.

**ARTÍCULO 1258.- Riesgos de la contratación.** Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

**ARTÍCULO 1259.- Muerte del comitente.** La muerte del comitente no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

**ARTÍCULO 1260.- Muerte del contratista o prestador.** La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél. En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

**ARTÍCULO 1261.- Desistimiento unilateral.** El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

**ARTÍCULO 1262.- Sistemas de contratación.** La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado "retribución global", por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero. Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales.

**ARTÍCULO 1263.- Retribución.** Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

**ARTÍCULO 1264.- Variaciones del proyecto convenido.** Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado. El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

**ARTÍCULO 1265. - Diferencias de retribución surgidas de modificaciones autorizadas.** A falta de acuerdo, las diferencias de precio surgidas de las modificaciones autorizadas en este Capítulo se fijan judicialmente.

**ARTÍCULO 1266.- Obra por pieza o medida.** Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidos que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida. Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

**ARTÍCULO 1267.- Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.** Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

**ARTÍCULO 1268.- Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato, con los siguientes efectos: - a. si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada; -b. si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente. - c. si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

**ARTÍCULO 1269.- Derecho a verificar.** En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.

**ARTÍCULO 1270.- Aceptación de la obra.** La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

**ARTÍCULO 1271.- Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.

**ARTÍCULO 1272.- Plazos de garantía.** Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación. Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: -a. queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes; -b. responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de



la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

**ARTÍCULO 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

**ARTÍCULO 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.** La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente: -a. a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual; -b. a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista; - c. según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

**ARTÍCULO 1275.- Plazo de caducidad.** Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.

**ARTÍCULO 1276.- Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad.** Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita.

**ARTÍCULO 1277.- Responsabilidades complementarias.** El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

### **SECCIÓN 3ª. Normas especiales para los servicios**

**ARTÍCULO 1278.- Normas aplicables.** Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ª de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer.

**ARTÍCULO 1279.- Servicios continuados.** El contrato de servicios continuados puede pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo ha sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación.

## **LIBRO CUARTO. DERECHOS REALES - TITULO I. Disposiciones generales**

### **CAPITULO 1. Disposiciones comunes**

**ARTICULO 1884. Estructura.** La regulación de los derechos reales en cuanto a su elementos, contenido, adquisición, constitución, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

**ARTICULO 1887. Enumeración.** Son derechos reales en este Código:

a) el dominio; b) el condominio; c) la propiedad horizontal; d) los conjuntos inmobiliarios; e) el tiempo compartido; f) el cementerio privado; g) la superficie; h) el usufructo; i) el uso; f) la habitación; k) la servidumbre; l) la hipoteca; m) la anticresis; n) la prenda.

## **CAPITULO 2.- Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad**

**ARTÍCULO 1892.- Título y modos suficientes.** La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.

**ARTÍCULO 1893.- Inoponibilidad.** La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

**ARTÍCULO 1894.- Adquisición legal.** Se adquieren por mero efecto de la ley, los condominios con indivisión forzosa perdurable de accesorios indispensables al uso común de varios inmuebles y de muros, cercos y fosos cuando el cerramiento es forzoso, y el que se origina en la accesión de cosas muebles inseparables; la habitación del cónyuge y del conviviente supérstite, y los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe

**ARTÍCULO 1897.- Prescripción adquisitiva.** La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

**ARTÍCULO 1898.- Prescripción adquisitiva breve.** La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

**ARTÍCULO 1899.- Prescripción adquisitiva larga.** Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También adquiere el derecho real el que posee durante diez años una cosa mueble registrable,

no hurtada ni perdida, que no inscribe a su nombre pero la recibe del titular registral o de su cesionario sucesivo, siempre que los elementos identificatorios que se prevén en el respectivo régimen especial sean coincidentes.

**ARTÍCULO 1900.- Posesión exigible.** La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.

**ARTÍCULO 1901.- Unión de posesiones.** El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

**ARTÍCULO 1902.- Justo título y buena fe.** El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

**ARTÍCULO 1903.- Comienzo de la posesión.** Se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inicia en la fecha del justo título, o de su registración si ésta es constitutiva. La sentencia declarativa de prescripción breve tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión, sin perjuicio de los derechos de terceros interesados de buena fe

**ARTÍCULO 1945.- Extensión.** El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o son sus accesorios. El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales. Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie. Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.

#### CAPÍTULO 4. Límites al dominio

**ARTÍCULO 1970.- Normas administrativas.** Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. 346 ARTS. 1971 - 1975 Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

**ARTÍCULO 1971.- Daño no indemnizable.** Los deberes impuestos por los límites al dominio no generan indemnización de daños, a menos que por la actividad del hombre se agrave el perjuicio.

**ARTÍCULO 1972.- Cláusulas de inenajenabilidad.** En los actos a título oneroso es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales. Estas cláusulas son válidas si se refieren a persona o personas determinadas. En los actos a título gratuito todas las cláusulas señaladas en el primer párrafo son válidas si su plazo no excede de diez años. Si la convención no fija plazo, o establece un plazo incierto o superior a diez años, se considera celebrada por ese tiempo. Es renovable de manera expresa por un lapso que no exceda de diez años contados desde que se

estableció. En los actos por causa de muerte son nulas las cláusulas que afectan las porciones legítimas, o implican una sustitución fideicomisaria.

**ARTÍCULO 1973.- Inmisiones.** Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la indemnización de los daños. Para disponer el cese de la inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el interés general y las exigencias de la producción.

**ARTÍCULO 1974.- Camino de sirga.** El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

**ARTÍCULO 1975.- Obstáculo al curso de las aguas.** Los dueños de inmuebles linderos a un cauce no pueden realizar ninguna obra que altere el curso natural de las aguas, o modifique su dirección o velocidad, a menos que sea meramente defensiva. Si alguno de ellos resulta perjudicado por trabajos del ribereño o de un tercero, puede remover el obstáculo, construir obras defensivas o reparar las destruidas, con el fin de restablecer las aguas a su estado anterior, y reclamar del autor el valor de los gastos necesarios y la indemnización de los demás daños. Si el obstáculo se origina en un caso fortuito, el Estado sólo debe restablecer las aguas a su estado anterior o pagar el valor de los gastos necesarios para hacerlo.

**ARTÍCULO 1976.- Recepción de agua, arena y piedras.** Debe recibirse el agua, la arena o las piedras que se desplazan desde otro fundo si no han sido degradadas ni hubo interferencia del hombre en su desplazamiento. Sin embargo, puede derivarse el agua extraída artificialmente, la arena o las piedras que arrastra el agua, si se prueba que no causan perjuicio a los inmuebles que las reciben.

**ARTÍCULO 1977.- Instalaciones provisorias y paso de personas que trabajan en una obra.** Si es indispensable poner andamios u otras instalaciones provisorias en el inmueble lindero, o dejar pasar a las personas que trabajan en la obra, el dueño del inmueble no puede impedirlo, pero quien construye la obra debe reparar los daños causados.

**ARTÍCULO 1978.- Vistas.** Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en los muros linderos no pueden tenerse vistas que permitan la visión frontal a menor distancia que la de tres metros; ni vistas laterales a menor distancia que la de sesenta centímetros, medida perpendicularmente. En ambos casos la distancia se mide desde el límite exterior de la zona de visión más cercana al inmueble colindante.

**ARTÍCULO 1979.- Luces.** Excepto que una ley local disponga otras dimensiones, en el muro lindero no pueden tenerse luces a menor altura que la de un metro ochenta centímetros, medida desde la superficie más elevada del suelo frente a la abertura.

**ARTÍCULO 1980.- Excepción a distancias mínimas.** Las distancias mínimas indicadas en los artículos 1978 y 1979 no se aplican si la visión está impedida por elementos fijos de material no transparente.

**ARTÍCULO 1981.- Privación de luces o vistas.** Quien tiene luces o vistas permitidas en un muro privativo no puede impedir que el colindante ejerza regularmente su derecho de elevar otro muro, aunque lo prive de la luz o de la vista.

**ARTÍCULO 1982.- Árboles, arbustos u otras plantas.** El dueño de un inmueble no puede tener árboles, arbustos u otras plantas que causan molestias que exceden de la normal tolerancia. En tal caso, el dueño afectado puede exigir que sean retirados, a menos que el corte de ramas sea suficiente para evitar las molestias. Si las raíces penetran en su inmueble, el propietario puede cortarlas por sí mismo.

## **CAPÍTULO 5. Condominio con indivisión forzosa perdurable**

**ARTÍCULO 2004.- Indivisión forzosa sobre accesorios indispensables.** Existe indivisión forzosa cuando el condominio recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenecen a diversos propietarios. Mientras subsiste la afectación, ninguno de los condóminos puede pedir la división.

**ARTÍCULO 2005.- Uso de la cosa común.** Cada condómino sólo puede usar la cosa común para la necesidad de los inmuebles a los que está afectada y sin perjudicar el derecho igual de los restantes condóminos.

## **SECCIÓN 2ª. Condominio sobre muros, cercos y fosos**

**ARTÍCULO 2006.- Muro, cerco o foso.** El muro, cerco o foso se denomina:

- a. **lindero, separativo o divisorio:** al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante; -
- b. **encaballado:** al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;
- c. **contiguo:** al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo; -
- d. **medianero:** al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes; -
- e. **privativo o exclusivo:** al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes; -
- f. **de cerramiento:** al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo; -
- g. **de elevación:** al lindero que excede la altura del muro de cerramiento; -
- h. **enterrado:** al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.

**ARTÍCULO 2007.- Cerramiento forzoso urbano.** Cada uno de los propietarios de inmuebles ubicados en un núcleo de población o en sus arrabales tiene frente al titular colindante, el derecho y la obligación recíprocos, de construir un muro lindero de cerramiento, al que puede encaballar en el inmueble colindante, hasta la mitad de su espesor.

**ARTÍCULO 2008.- Muro de cerramiento forzoso.** El muro de cerramiento forzoso debe ser estable, aislante y de altura no menor a tres metros contados desde la intersección del límite con la superficie de los inmuebles. Esta medida es subsidiaria de las que disponen las reglamentaciones locales.

**ARTÍCULO 2009.- Adquisición de la medianería.** El muro construido conforme a lo dispuesto en el artículo 2008 es medianero hasta la altura de tres metros. También es medianero el muro de elevación, si el titular colindante de un derecho real sobre cosa total o parcialmente propia, adquiere la copropiedad por contrato con quien lo construye, o por prescripción adquisitiva.

**ARTÍCULO 2010.- Presunciones.** A menos que se pruebe lo contrario, el muro lindero entre dos edificios de una altura mayor a los tres metros, se presume medianero desde esa altura hasta la línea común de elevación. A partir de esa altura se presume privativo del dueño del edificio más alto.

**ARTÍCULO 2011.- Época de las presunciones.** Las presunciones del artículo 2010 se establecen a la fecha de construcción del muro y subsisten aunque se destruya total o parcialmente.

**ARTÍCULO 2012.- Exclusión de las presunciones.** Las presunciones de los artículos anteriores no se aplican cuando el muro separa patios, huertos y jardines de un edificio o a éstos entre sí.

**ARTÍCULO 2013.- Prueba.** La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos. La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos.

**ARTÍCULO 2014.- Cobro de la medianería.** El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos.

**ARTÍCULO 2015.- Mayor valor por características edilicias.** No puede reclamar el mayor valor originado por las características edilicias del muro y de sus cimientos, con relación a la estabilidad y aislación de agentes exteriores, que exceden los estándares del lugar.

**ARTÍCULO 2016.- Adquisición y cobro de los muros de elevación y enterrado.** El titular colindante de un muro de elevación o enterrado, sólo tiene derecho a adquirir la medianería como está construido, aunque exceda los estándares del lugar.

**ARTÍCULO 2017.- Derecho del que construye el muro.** El que construye el muro de elevación sólo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del muro, desde que éste lo utilice efectivamente para sus fines específicos. El mismo derecho tiene quien construye un muro enterrado, o quien prolonga el muro preexistente en profundidad mayor que la requerida para su cimentación.

**ARTÍCULO 2018.- Medida de la obligación.** El titular colindante tiene la obligación de pagar el muro de cerramiento en toda su longitud y el de elevación sólo en la parte que utilice efectivamente.

**ARTÍCULO 2019.- Valor de la medianería.** El valor computable de la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora. **ARTÍCULO 2020.-** Inicio del curso de la prescripción extintiva. El curso de la prescripción de la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción; y respecto al de elevación o al enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante.

**ARTÍCULO 2021.- Facultades materiales.** Prolongación. El condómino puede adosar construcciones al muro, anclarlas en él, empotrar todo tipo de tirantes y abrir cavidades, aun en la totalidad de su espesor, siempre que del ejercicio regular de ese derecho no resulte peligro para la solidez del muro.

**ARTÍCULO 2022.- Prolongación del muro.** El condómino puede prolongar el muro lindero en altura o profundidad, a su costa, sin indemnizar al otro condómino por el mayor peso que cargue sobre el muro. La nueva extensión es privativa del que la hizo.

**ARTÍCULO 2023.- Restitución del muro al estado anterior.** Si el ejercicio de estas facultades genera perjuicio para el condómino, éste puede pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.

**ARTÍCULO 2024.- Reconstrucción.** El condómino puede demoler el muro lindero cuando necesite hacerlo más firme, pero debe reconstruirlo con altura y estabilidad no menores que las del demolido. Si en la reconstrucción se prolonga el muro en altura o profundidad, se aplica lo dispuesto en el artículo 2022.

**ARTÍCULO 2025.- Utilización de superficie mayor.** Si para la reconstrucción se utiliza una superficie mayor que la anterior, debe ser tomada del terreno del que la realiza y el nuevo muro, aunque construido por uno de los propietarios, es medianero hasta la altura del antiguo y en todo su espesor.

**ARTÍCULO 2026.- Diligencia en la reconstrucción.** La reconstrucción debe realizarla a su costa, y el otro condómino no puede reclamar indemnización por las meras molestias, si la reconstrucción es efectuada con la diligencia adecuada según las reglas del arte.

**ARTÍCULO 2027.- Mejoras en la medianería urbana.** Los condóminos están obligados, en la proporción de sus derechos, a pagar los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared como mejoras necesarias, pero no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante.

**ARTÍCULO 2028.- Abdicación de la medianería.** El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su 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. 354 ARTS. 2033 - 2039 Infojus - Sistema Argentino de Información Jurídica 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, inscripta 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, gravita 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 sumaráisima. 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.

**ARTÍCULO 2076.- Cosas y partes necesariamente comunes.** Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

**ARTÍCULO 2077.- Cosas y partes privativas.** La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

**ARTÍCULO 2078.- Facultades y obligaciones del propietario.** Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

**ARTÍCULO 2079.- Localización y límites perimetrales.** La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

**ARTÍCULO 2080.- Limitaciones y restricciones reglamentarias.** De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

**ARTÍCULO 2081.- Gastos y contribuciones.** Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajitas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

**ARTÍCULO 2082.- Cesión de la unidad.** El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

**ARTÍCULO 2083.- Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.** El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios. El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

**ARTÍCULO 2084.- Servidumbres y otros derechos reales.** Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

**ARTÍCULO 2085.- Transmisión de unidades.** El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

**ARTÍCULO 2086.- Sanciones.** Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.

### **CAPÍTULO 3 - 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.

**ARTÍCULO 2105.- Reglamento de administración y uso.** El reglamento de administración y uso debe contener: a) la descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes; b) disposiciones de orden para facilitar a los titulares de los derechos de sepultura el ejercicio de sus facultades y que aseguren el cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y de policía aplicables; c) fijación y forma de pago del canon por administración y mantenimiento, que puede pactarse por períodos anuales o mediante un único pago a perpetuidad; d) normativa sobre inhumaciones, exhumaciones, cremaciones y traslados; e. pautas sobre la construcción de sepulcros; f) disposiciones sobre el destino de los restos mortales en sepulturas abandonadas; g) normas sobre acceso y circulación de titulares y visitantes; h) constitución y funcionamiento de los órganos de administración.

**ARTÍCULO 2106.- Registros de inhumaciones y sepulturas.** El administrador de un cementerio privado está obligado a llevar: a) un registro de inhumaciones con los datos identificatorios de la persona inhumada; b) un registro de titulares de los derechos de sepultura, en el que deben consignarse los cambios de titularidad producidos.

**ARTÍCULO 2107.- Facultades del titular del derecho de sepultura.** El titular del derecho de sepultura puede: a) inhumar en la parcela los restos humanos de quienes disponga, hasta la dimensión establecida en el reglamento, y efectuar las exhumaciones, reducciones y traslados, dando estricto cumplimiento a la normativa dictada al respecto; b) construir sepulcros en sus respectivas parcelas, de conformidad a las normas de construcción dictadas al efecto; c) acceder al cementerio y a su parcela en los horarios indicados; d) utilizar los oratorios, servicios, parque e instalaciones y lugares comunes según las condiciones establecidas.

**ARTÍCULO 2108.- Deberes del titular del derecho de sepultura.** El titular del derecho de sepultura debe: a) mantener el decoro, la sobriedad y el respeto que exigen el lugar y el derecho de otros; b) contribuir periódicamente con la cuota de servicio para el mantenimiento y funcionamiento del cementerio; c) abonar los impuestos, tasas y contribuciones que a tales efectos se fijen sobre su parcela; d) respetar las disposiciones y reglamentos nacionales, provinciales y municipales de higiene, salud pública y policía mortuoria.

**ARTÍCULO 2109.- Dirección y administración.** La dirección y administración del cementerio está a cargo del administrador, quien debe asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes que permita el ejercicio de los derechos de sepultura, de acuerdo a las condiciones pactadas y reglamentadas.

**ARTÍCULO 2110.- Inembargabilidad.** Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura son inembargables, excepto por: a) los créditos provenientes del saldo de precio de compra y de construcción de sepulcros; b) las expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a aquéllas.

**ARTÍCULO 2111.- Relación de consumo.** La relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas se rige por las normas que regulan la relación de consumo previstas en este Código y en las leyes especiales.

**ARTÍCULO 2112.- Derecho real de sepultura.** Al derecho de sepultura sobre la parcela se le aplican las normas sobre derechos reales.



**ARTÍCULO 2113.- Normas de policía.** El administrador, los titulares de sepulturas y los visitantes deben cumplir con las leyes, reglamentos y demás normativas de índole nacional, provincial y municipal relativas a la policía mortuoria.

## **TÍTULO VII - 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 2116.- Emplazamiento.** El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

**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.

**ARTÍCULO 2118.- Legitimación.** Están facultados para constituir el derecho de superficie los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 2119.- Adquisición.** El derecho de superficie se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos o por causa de muerte. No puede adquirirse por usucapión. La prescripción breve es admisible a los efectos del saneamiento del justo título.

**ARTÍCULO 2120.- Facultades del superficiario.** El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie. El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario.

**ARTÍCULO 2121.- Facultades del propietario.** El propietario conserva la disposición material y jurídica que corresponde a su derecho, siempre que las ejerza sin turbar el derecho del superficiario.-

**ARTÍCULO 2122.- Destrucción de la propiedad superficiaria.** La propiedad superficiaria no se extingue, excepto pacto en contrario, por la destrucción de lo construido, plantado o forestado, si el superficiario construye, nuevamente dentro del plazo de seis años, que se reduce a tres años para plantar o forestar.

**ARTÍCULO 2123.- Subsistencia y transmisión de las obligaciones.** La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario. La renuncia del derecho por el superficiario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones legales o contractuales.

**ARTÍCULO 2124.- Extinción.** El derecho de construir, plantar o forestar se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, por consolidación y por el no uso durante diez años, para el derecho a construir, y de cinco, para el derecho a plantar o forestar.

**ARTÍCULO 2125.- Efectos de la extinción.** Al momento de la extinción del derecho de superficie por el cumplimiento del plazo convencional o legal, el propietario del suelo hace suyo lo construido, plantado o forestado, libre de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si el derecho de superficie se extingue antes del cumplimiento del plazo legal o convencional, los derechos reales constituidos sobre la superficie o sobre el suelo continúan gravando separadamente las dos parcelas, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie. Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido.

**ARTÍCULO 2126.- Indemnización al superficiario.** Producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario. El monto de la indemnización es fijado por las partes en el acto constitutivo del derecho real de superficie, o en acuerdos posteriores. En subsidio, a los efectos de establecer el monto de la indemnización, se toman en cuenta los valores subsistentes incorporados por el superficiario durante los dos últimos años, descontada la amortización.

**ARTÍCULO 2127.- Normas aplicables al derecho de superficie.** Son de aplicación supletoria las normas relativas a las limitaciones del uso y goce en el derecho de usufructo, sin perjuicio de lo que las partes hayan pactado al respecto en el acto constitutivo.

**ARTÍCULO 2128.- Normas aplicables a la propiedad superficiaria.** Si el derecho de superficie se ejerce sobre una construcción, plantación o forestación ya existente, se le aplican las reglas previstas para el caso de propiedad superficiaria, la que a su vez queda sujeta a las normas del dominio revocable sobre cosas inmuebles en tanto sean compatibles y no estén modificadas por las previstas en este Título.

## **CAPITULO 2 - Defensas del derecho real.**

### **Sección 5ª. Acción de deslinde**

**ARTICULO 2266.- Finalidad de la acción de deslinde.** Cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno.

- No procede la acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.

**ARTICULO 2267.- Legitimación activa y pasiva.** El titular de un derecho real sobre un inmueble no separado de otro por edificios, muros, cercas u obras permanentes, puede exigir de los colindantes, que concurren con

él a fijar mojones desaparecidos o removidos o demarcar de otro modo el límite divisorio. Puede citarse a los demás poseedores que lo sean a título de derechos reales, para que intervengan en el juicio. La acción puede dirigirse contra el Estado cuando se trata de bienes privados.

- El deslinde de los bienes de dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.

**ARTICULO 2268.- Prueba y sentencia.** Cada una de las partes debe aportar títulos y antecedentes a efectos de probar la extensión de los respectivos derechos, en tanto el juez debe ponderar los diversos elementos para dictar sentencia en la que establece una línea separativa. Si no es posible determinarla por los vestigios de límites antiguos, por los títulos ni por la posesión, el juez debe distribuir la zona confusa entre los colindantes según, fundadamente, lo considere adecuado.

## CAPITULO 2. Prescripción liberatoria

### SECCION 1ª. Comienzo del cómputo

**ARTICULO 2554.- Regla general.** El transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible.

**ARTICULO 2557. Prestaciones a intermediarios.** El transcurso del plazo de prescripción para reclamar la contraprestación por servicios de corredores, comisionistas y otros intermediarios se cuenta, sino existe plazo convenido para el pago, desde que concluye la actividad.

### SECCIÓN 2ª. Plazos de prescripción

**ARTICULO 2561.- Plazos especiales. .... El reclamo de indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los tres años.**

**ARTÍCULO 2562.- Plazo de prescripción de dos años.** Prescriben a los dos años: a. el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos; b. el reclamo de derecho común de daños derivados de accidentes y enfermedades del trabajo; c. el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas; d. el reclamo de los daños derivados del contrato de transporte de personas o cosas; e. el pedido de revocación de la donación por ingratitud o del legado por indignidad; f. el pedido de declaración de inoponibilidad nacido del fraude.

**ARTÍCULO 2563.- Cómputo del plazo de dos años.** En la acción de declaración de nulidad relativa, de revisión y de inoponibilidad de actos jurídicos, el plazo se cuenta: a. si se trata de vicios de la voluntad, desde que cesó la violencia o desde que el error o el dolo se conocieron o pudieron ser conocidos; b. en la simulación entre partes, desde que, requerida una de ellas, se negó a dejar sin efecto el acto simulado; c. en la simulación ejercida por tercero, desde que conoció o pudo conocer el vicio del acto jurídico; d. en la nulidad por incapacidad, desde que ésta cesó; e. en la lesión, desde la fecha en que la obligación a cargo del lesionado debía ser cumplida; f. en la acción de fraude, desde que se conoció o pudo conocer el vicio del acto; g. en la revisión de actos jurídicos, desde que se conoció o pudo conocer la causa de revisión.

**ARTÍCULO 2564.- Plazo de prescripción de un año.** Prescriben al año: a. el reclamo por vicios redhibitorios; b. las acciones posesorias; c. **el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina;** d. los reclamos procedentes de cualquier documento endosable o al portador, cuyo plazo comienza a correr desde

el día del vencimiento de la obligación; e. los reclamos a los otros obligados por repetición de lo pagado en concepto de alimentos; f. la acción autónoma de revisión de la cosa juzgada.

### **CAPITULO 3. Prescripción adquisitiva**

**ARTICULO 2565. Regla general.** Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes.

### **CAPÍTULO 4. Caducidad de los derechos**

**ARTÍCULO 2566.- Efectos.** La caducidad extingue el derecho no ejercido.

-(ver artículos 1055 y 1275).

SCOTTI Y ASOCIADOS - Abogados / 11 n° 741, La Plata, Tel. 0221-424-2982

scottiabogados@speedy.com.ar