



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES
13 DE OCTUBRE DE 2015

*Procesos judiciales
con incidencia en el
régimen de los
Derechos Reales:
Condominio*

www.sebastiansabene.net

DERECHO REAL DE CONDOMINIO

DERECHO REAL SOBRE COSA PROPIA

DERECHO REAL PRINCIPAL

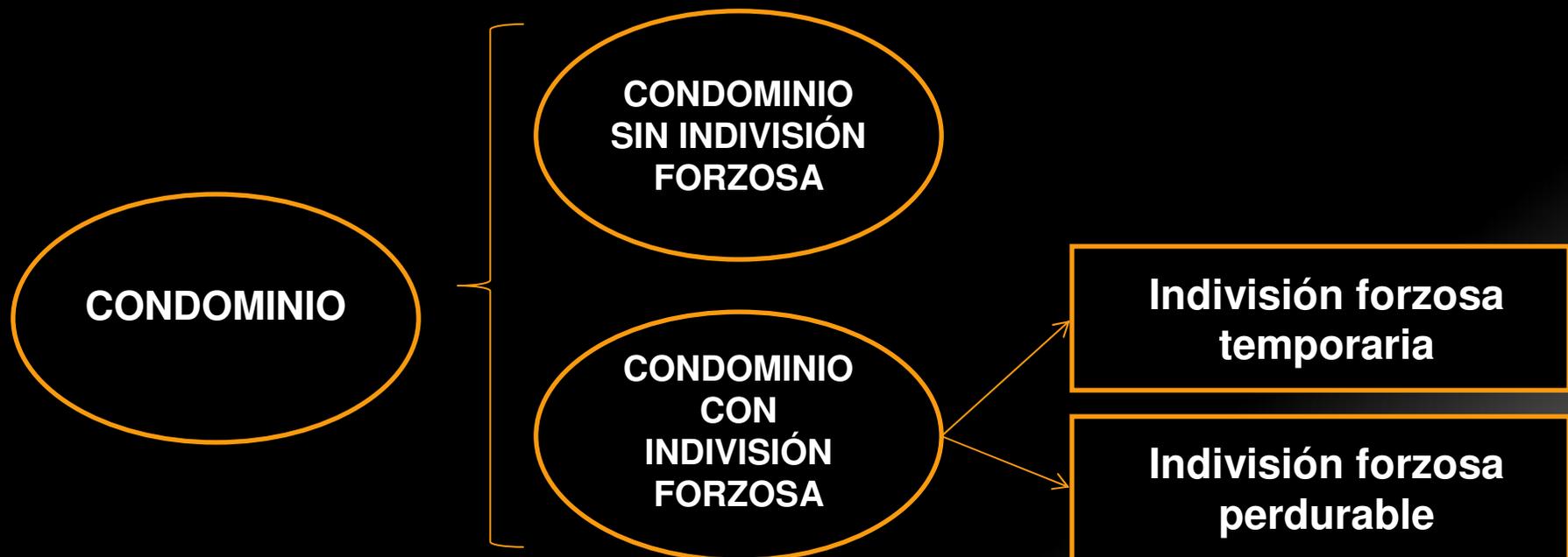
DERECHO REAL TRANSMISIBLE

DERECHO REAL QUE SE EJERCE POR LA POSESIÓN

CONCEPTO LEGAL DE “CONDOMINIO”

Artículo 1983, 1ª parte

“Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa”



Gastos de conservación o reparación de la cosa común

**Condómino A
(interesado)**

**Condómino B
(inactivo)**

Necesidad de afrontar gastos de conservación o reparación de la cosa común

¿Qué herramientas tiene el condómino A?

**ANTES DE ASUMIR
EL PAGO**

- Intimación

**LUEGO DE ASUMIR
EL PAGO**

- Derecho de reembolso
- Intereses

OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LA COSA COMÚN (Art. 1991)

1ª parte
"Cada condómino **debe pagar** los gastos de conservación y reparación de la cosa **y las mejoras necesarias** y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas"

2ª parte
"**No puede liberarse de estas obligaciones** por la renuncia a su derecho"

3ª parte
"El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses **desde la fecha del pago**"

OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN PROVECHO DE LA COMUNIDAD (Art. 1992)

**Primer
supuesto:
deuda
contraída por
un solo
condómino**

Frente al tercero,
sólo está
obligado el
condómino
deudor pero
luego tiene
derecho de
reembolso contra
sus consortes

**Segundo
supuesto:
deuda
contraída por
todos sin
pactar
solidaridad**

NO HAY
EXPRESIÓN DE
PARTES: Están
obligados por
partes iguales

HAY EXPRESIÓN
DE PARTES: ésta
es la medida de la
obligación

**Tercer
supuesto:
deuda
contraída por
todos,
pactando
solidaridad**

Cualquiera de
los condóminos
co-deudores
puede ser
reclamado por
toda la deuda
(arts. 828, 842,
843 del CCyC)

NO SE LEGISLA EL SUPUESTO DE INSOLVENCIA DE UN CONDÓMINO

Se aplican las normas sobre derecho de las obligaciones:

NO SE PACTÓ SOLIDARIDAD: La insolvencia la soporta el acreedor

SE PACTÓ SOLIDARIDAD: La insolvencia la soportan todos los obligados

Ver arts. 842 y 915 del CCyC

ASPECTOS SALIENTES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COSA COMÚN

Se suprime la exigencia de la UNANIMIDAD como QUÓRUM para la ASAMBLEA en que se tomen decisiones sobre la administración de la cosa común (art. 1993)

Se incorpora expresamente la regulación de la **CITACIÓN** a la ASAMBLEA, con TRES exigencias: a) CITACIÓN FEHACIENTE; b) ANTICIPACIÓN RAZONABLE; c) ORDEN DEL DÍA (art. 1994)

SUPUESTO DE EMPATE

CÓDIGO CIVIL

Art. 2706

(fuente: art. 4356,
inc. 5°, Esbozo de
Freitas)

*“Habiendo empate y
no prefiriendo los
condóminos la
decisión por la suerte
o por árbitros, decidirá
el juez sumariamente
a solicitud de
cualquiera de ellos
con audiencia de los
otros”.*

CCyC

Art. 1994 *in fine*

(fuente: art. 1936 in
fine Proyecto 1998)

*“En caso de empate,
**debe decidir la
suerte**”.*

FACULTADES DE LOS CONDÓMINOS SOBRE LA PARTE INDIVISA

Artículo 1989

“Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el asentimiento de los restantes condóminos. Los acreedores pueden embargarla y ejecutarla sin esperar el resultado de la partición, que les es inoponible. La renuncia del condómino a su parte acrece a los otros condóminos”

FACULTADES DE LOS CONDÓMINOS SOBRE LA COSA

USO Y GOCE

Sobre toda la cosa (art. 1986):

Es derecho de todo condómino en tanto: a) no altere el destino; b) no la deteriore; y c) no obstaculice igual derecho de sus condóminos.

Sobre toda la cosa en forma alternada (art. 1987):

Cuando así se haya convenido.

Sobre parte material de la cosa en forma exclusiva y excluyente:

Cuando así se haya convenido (art. 1987)

Sobre toda la cosa en forma excluyente (art. 1988):

Es posible sin perjuicio del derecho de los demás a reclamar “indemnización” desde la oposición fehaciente y en beneficio del oponente.

DISPOSICIÓN Y MEJORAS

Disposición jurídica o material (art. 1990, 1ª parte):

“sólo puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos”.

Mejoras necesarias (art. 1990, 2ª parte):

“no se requiere acuerdo”.

Mejoras útiles (art. 1990, 3ª parte):

“Dentro de los límites de uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento”.

USO Y GOCE EXCLUSIVO POR ARRENDAMIENTO

- *INCIDENCIA DE LA TEORÍA DE LOS PATRIMONIOS SEPARADOS*
- *SITUACIÓN DEL CONDÓMINO LOCATARIO*
- *¿TENEDOR O POSEEDOR?*

PARTICIÓN DE USO Y GOCE *(¿PARTICIÓN PROVISIONAL?)*

ADJUDICACIÓN DE USO Y GOCE COMO *DERECHO PERSONAL*

El condómino tiene:

- *PROPIEDAD SOBRE TODA LA COSA*
- *DERECHO PERSONAL A USARLA EN FORMA EXCLUSIVA SOBRE LA PARTE DETERMINADA*

PARTICIÓN DE USO Y GOCE *(¿PARTICIÓN PROVISIONAL?)*

IMPACTO EN EL RÉGIMEN DE FRUTOS Y PRODUCTOS

Los condóminos pueden pactar que cada uno pueda dar en locación la parte determinada del inmueble que ocupa en forma exclusiva y percibir exclusivamente los frutos

PARTICIÓN DE USO Y GOCE *(¿PARTICIÓN PROVISIONAL?)*

POSIBLE CARÁCTER VINCULANTE DE LA *ADJUDICACIÓN...*

- *Es usual contemplar el compromiso a respetar idénticas adjudicaciones cuando otorguen la partición definitiva del condominio*

PARTICIÓN DE USO Y GOCE *(¿PARTICIÓN PROVISIONAL?)*

NO INCIDENCIA EN LA FACULTAD DE *PROVOCAR LA PARTICIÓN HEREDITARIA...*

- *Los condóminos adjudicatarios podrán, en cualquier tiempo, pedir la partición*
- *Sin embargo, es posible integrar el acuerdo con un pacto de indivisión*

PARTICIÓN DE USO Y GOCE
(¿PARTICIÓN PROVISIONAL?)

NO ES DOCUMENTO REGISTRABLE

PARTICIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 1996

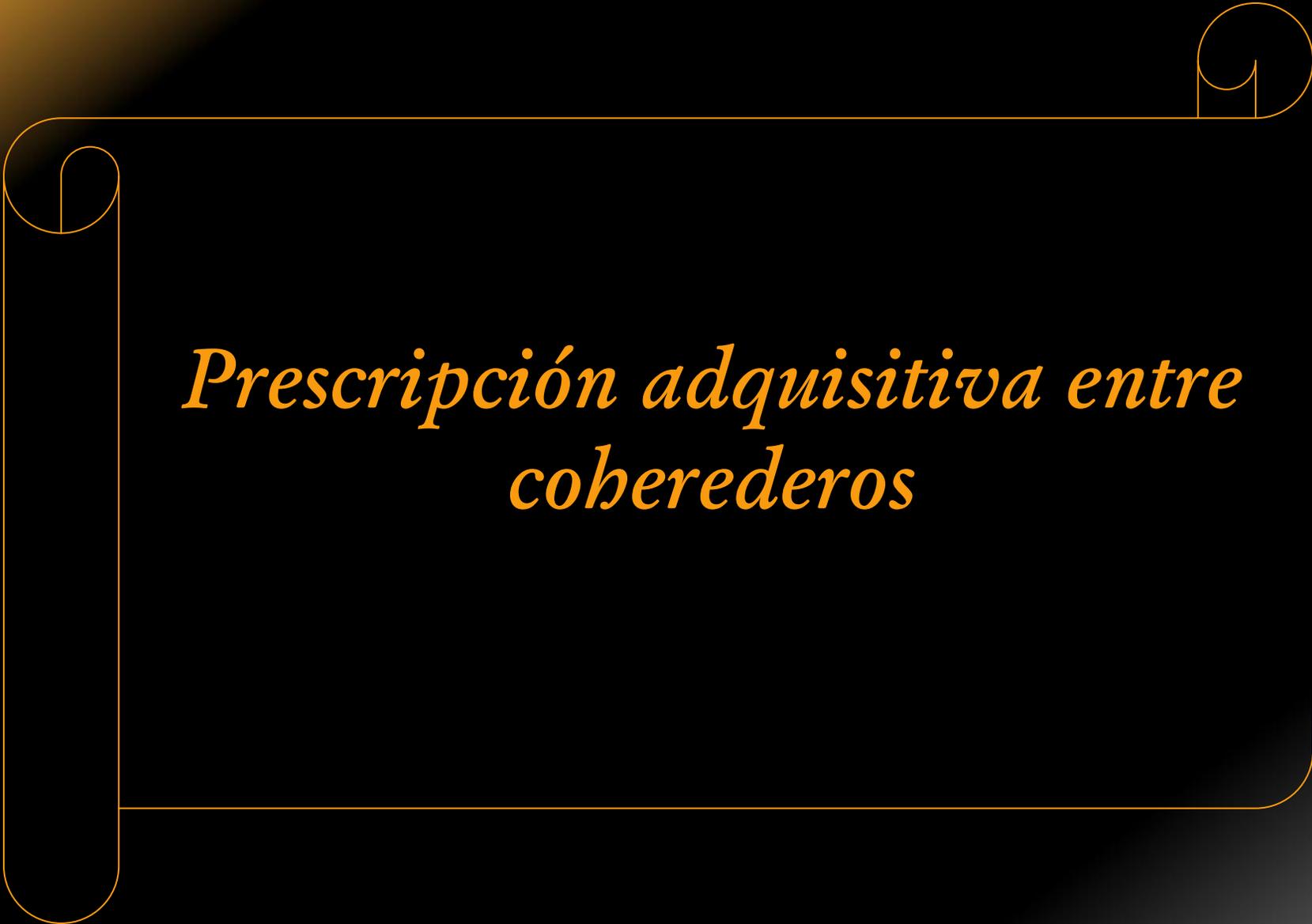
“Rigen para el condominio las reglas de la división de la herencia, en tanto sean compatibles”

Artículo 1997

“Excepto que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa. La acción es imprescriptible”

Artículo 2368

“La acción de partición de herencia es imprescriptible mientras continúe la indivisión, pero hay prescripción adquisitiva larga de los bienes individuales si la indivisión ha cesado de hecho porque alguno de los copartícipes ha intervertido su título poseyéndolos como único propietario, durante el lapso que establece la ley”

A decorative border in a golden-yellow color frames the text. It features a vertical scroll on the left side and a horizontal scroll at the top right corner.

*Prescripción adquisitiva entre
coherederos*

SEGUNDA CUESTIÓN: ¿CUÁL ES EL OBJETO?

LA COSA

**EL OBJETO DE
LA
PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA**

**EL ANIMUS
DEL
COHEREDERO**

**REIVINDICACIÓN
DE PARTE
INDIVISA**

TERCERA CUESTIÓN: ¿QUÉ PRUEBA DEBE RENDIRSE?

SCJBA, 08/11/1998, “Martínez, Elbio y otro C/ López y López, Jesús María S/ Usucapión” – LL, 1998-A-279

“La interversión de título sólo ocurre cuando se manifiesta por actos exteriores la intención de privar al restante poseedor de disponer de la cosa y cuando esos actos producen ese efecto”

Cám. Civ y Com. San Isidro, 29/03/2005, “Vinhas C/ sucesores de Vinhas S/ Usucapión” – RSD, 49-5-S

“Si el comienzo de la ocupación del inmueble reposó en la posesión de la casa común invocada por el actor que demanda por usucapión, a éste le incumbe demostrar la interversión del título y que la ocupación alegada es, de allí en más, a título de dueño. Por ello sólo si el copropietario acredita una verdadera posesión en nombre propio, excluyente de la posesión de sus copropietarios y contraria a éstos le sería útil para la prescripción adquisitiva, pero no si ese carácter de posesión en nombre propio y exclusivo no fuera – como en el caso – plenamente acreditado”

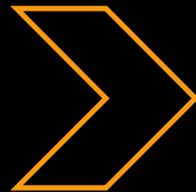
TERCERA CUESTIÓN: ¿QUÉ PRUEBA DEBE RENDIRSE?

SCJBA, 31/07/1990, “Ordoqui, Jorge C/ Bravi, Luis y/o quien o quienes resulten herederos S/ Usucapión” – AyS, 1990-II-738

“La confección de un plano y la consecuente subdivisión del lote original, exteriorizan un supuesto de interversión de título – en el caso de un condómino – mudando la causa de su posesión, y revelador de su animus domini exclusivo y excluyente”

INTERVERSIÓN ESPECIAL

COPOSESIÓN



*POSESIÓN
EXCLUSIVA Y
EXCLUYENTE*

ASPECTOS NOVEDOSOS DE LA PARTICIÓN DEL CONDOMINIO

La legitimación de los acreedores para partir es por vía de subrogación (art. 2364, párrafo 1°)

También será judicial la partición en que existan partícipes con capacidad restringida (art. 2371)

Principio de preferencia de la división en especie (art. 2371)

Art. 2377 – Reglas específicas para la formación de los lotes: a.- no debe tenerse en cuenta el destino o naturaleza de los bienes, salvo disposición especial; b.- evitar parcelamiento de inmuebles y división de empresas, en lo posible; c.- compensación dineraria en caso de desigualdad de hijuelas, la que nunca puede superar la mitad del valor del lote; d.- cuando al deudor del saldo se le adjudican bienes que luego aumentan o disminuyen su valor, el saldo aumentará o disminuirá en la misma proporción

Reincorporación de la LICITACIÓN (art. 2372) de acuerdo a las siguientes reglas: a.- debe ser por valor superior al del avalúo, si los demás condóminos no superan la oferta; b.- efectuada la licitación entre condóminos, el valor debe ser imputado a la hijuela del adquirente; c.- la oferta puede hacerse por dos o más condóminos, generando una adjudicación en condominio; d.- límite temporal: 30 días de aprobada la tasación

CONDOMINIO Y COMUNIDAD HEREDITARIA

GESTIÓN DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA

PARTICIÓN DE LA HERENCIA

MEDIANERÍA

*MURO DIVISORIO, LINDERO O
SEPARATIVO*

*El que demarca un inmueble y lo
delimita del inmueble colindante*

**MUROS
DIVISORIOS**

•De acuerdo a su
emplazamiento físico

**MURO
CONTIGUO**

**MURO
ENCABALLADO**

**¿MURO
PRÓXIMO?**

•De acuerdo a su altura

**MURO DE
CERRAMIENTO
FORZOSO**

**MURO DE
ELEVACIÓN**

**MURO
ENTERRADO**

•De acuerdo a su
condición jurídica

**MURO
PRIVATIVO**

**MURO
MEDIANERO**

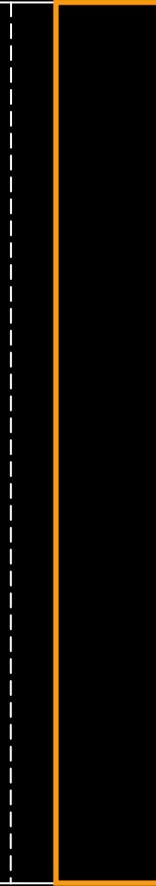
MURO CONTIGUO



MURO ENCABALLADO



MURO PRÓXIMO



CLASIFICACIÓN DE ACUERDO A LA ALTURA

5 m.

2 m.
**MURO DE
ELEVACIÓN**

3 m.
**MURO DE
CERRAMIENTO
FORZOSO**

**MURO
ENTERRADO**



MURO PRIVATIVO

*Objeto de derecho real de
dominio*

MURO MEDIANERO

*Objeto de derecho real de
condominio*

¿Cómo se adquiere el condominio?

Art. 2009, CCCN

5 m.

2 m.
**MURO DE
ELEVACIÓN:**
Por contrato
Por prescripción

3 m.
**MURO DE
CERRAMIENTO
FORZOSO:**
Por ley

**MURO
ENTERRADO**
Por contrato
Por prescripción

¿CÓMO PUEDE CUMPLIRSE LA OBLIGACIÓN DE CERRAMIENTO FORZOSO?

(Arts. 2007 y 2008, CCCN)

**CONSTRUYENDO
LOS DOS VECINOS
EL MURO
ENCABALLADO, A
COMUNIDAD DE
GASTOS**



**EL MURO ES:
a.- FÍSICAMENTE
ENCABALLADO
b.- JURÍDICAMENTE
MEDIANERO**

**CONSTRUYENDO
UNO DE LOS
VECINOS EL
MURO EN SU
TERRENO Y A SU
COSTA**



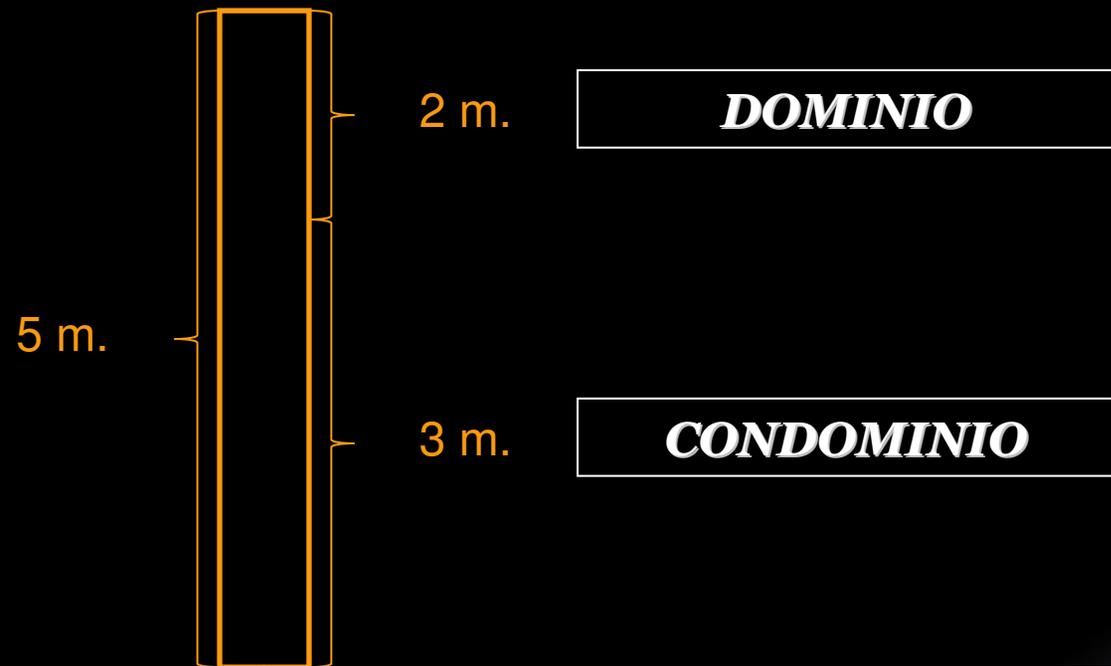
**EL MURO ES:
a.- FÍSICAMENTE
CONTIGUO
b.- JURÍDICAMENTE
MEDIANERO**

**CONSTRUYENDO
UNO DE LOS
VECINOS EL
MURO, A SU
COSTA Y
ENCABALLADO**

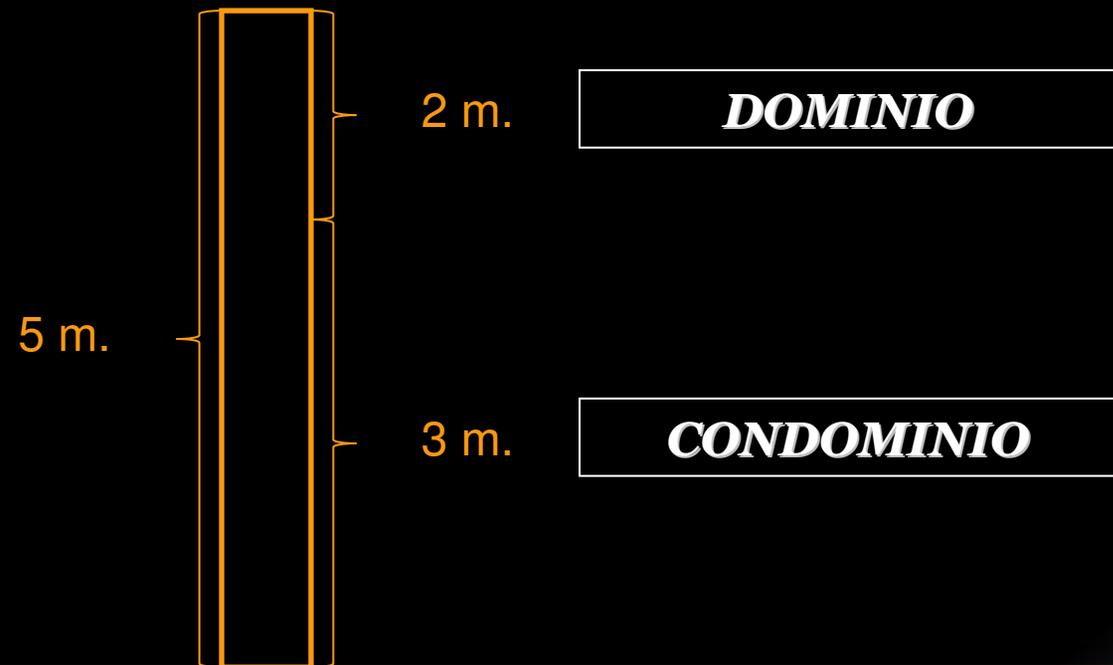


**EL MURO ES:
a.- FÍSICAMENTE
ENCABALLADO
b.- JURÍDICAMENTE
MEDIANERO**

EL MURO DE CERRAMIENTO FORZOSO ENCABALLADO



EL MURO DE CERRAMIENTO FORZOSO CONTIGUO



**Cuestiones a resolver cuando un solo vecino
haya construido en forma encaballada a su
costa**

**1.- ¿CUÁNDO NACE LA ACCIÓN PARA
RECLAMAR AL VECINO?**

**2.- ¿CUÁNDO COMIENZA A COMPUTARSE
LA PRESCRIPCIÓN?**

3.- PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA

Acción de cobro de la medianería

**Plazo de
prescripción
liberatoria:
5 (cinco) años**

5 m.

MURO DE ELEVACIÓN:
*Desde la utilización efectiva
por el vecino*
(Arts. 2016, 2017 y 2020,
CCCN)

**MURO DE CERRAMIENTO
FORZOSO:**
Desde la construcción
(Arts. 2014, 2015 y 2020
CCCN)

MURO ENTERRADO
*Desde la utilización efectiva
por el vecino*
(Arts. 2016, 2017 y 2020
CCCN)



SEBASTIAN SABENE

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES
INSTITUTO DE ESTUDIOS JUDICIALES
13 DE OCTUBRE DE 2015

*Procesos judiciales
con incidencia en el
régimen de los
Derechos Reales:
Condominio*

www.sebastiansabene.net