

# **DERECHO SUPERFICIE CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

ESCRIBANIA

Posteraro Sánchez

**Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ**

# TEMARIO

- ❑ NUEVO DERECHO REAL DE SUPERFICIE
- ❑ DERECHO DE SOBREELEVAR
  - ❑ SUBDIVISIONES EN PH A CONSTRUIR
- ❑ BARRIOS CERRADOS/CLUBES CAMPO

# **NUEVOS DERECHOS REALES**

Art. 1887 C. C. y C.

- CONJUNTOS INMOBILIARIOS  
(PH ESPECIAL)
- TIEMPO COMPARTIDO
- CEMENTERIOS PRIVADOS
- SUPERFICIE.

# **NUEVOS DERECHOS REALES**

## **SOBRE COSA TOTAL O PARCIALMENTE PROPIA (art 1888):**

- Conjuntos Inmobiliarios.**
- Tiempo compartido**
- Cementerios Privados**
- Superficie: sólo cuando existe propiedad superficiaria**

# **NUEVOS DERECHOS REALES**

**SOBRE COSA AJENA (art 1888):**

- Superficie (Durante primera etapa)**
  - Usufructo.**
  - Uso/Habitación**
  - Servidumbre**
  - Hipoteca**
  - Anticresis**
  - Prenda**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**NORMATIVA:** arts.2114-2128

**CONCEPTO:**

**DER. REAL TEMPORARIO SOBRE 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.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**CONCEPCION 3D DEL  
DERECHO DE PROPIEDAD:**

**Subsuelo, suelo, espacio aéreo,  
horizontal, vertical, etc.**

**Permite ejercicio de diferentes  
titulares: Propietario+  
Superficiario**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PARTES:**

**-PROPIETARIO del Inmueble**

**-SUPERFICIARIO**

## **ETAPAS:**

**1ra: Derecho de edificar, plantar o forestar**

**2da: Propiedad superficiaria de lo edificado, plantado o forestado**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **CARACTERES:**

**\*DERECHO REAL SOBRE INMUEBLE AJENO (PRIMERA ETAPA)**

**\*DERECHO REAL SOBRE COSA PROPIA (SEGUNDA ETAPA O EN CASO DE SÓLO PROPIEDAD SUPERFICIARIA)**

**\*TEMPORARIO. (MAX 70 AÑOS CONSTRUCCIONES , 50 OTROS)**

**\*COEXISTENCIA CON DERECHO DE DOMINIO, O PH DEL CONSTITUYENTE.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **CARACTERES:**

- \*Otorga propiedad superficiaria.**
- \*Suspensión temporal del principio de accesión del der. de dominio o de PH (sobreelevar o subedificar)**
- \*Derecho sup. existe se haya o no construido, plantado o forestado.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**MODALIDADES: (art 2115)**

**A) HACER CONSTRUCCIONES, FORESTACIONES Y PLANTACIONES en:**

**-Espacio aéreo.**

**-Subsuelo.**

**-Suelo.**

**B) PROPIEDAD SUPERFICIARIA SOBRE:**

**Plantaciones, forestaciones o construcciones existentes.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**MODALIDADES DE  
CONSTITUCION  
CONTRACTUALES:**

**FORMA: ESCRITURA PUBLICA**

**POSIBILIDAD DE PRE-  
CONTRATOS POR PRIVADO**

- a) **ONEROSO**
- b) **GRATUITO.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **ETAPAS DEL DERECHO:**

- 1. Derecho a construir, forestar, plantar**
- 2. Propiedad superficiaria de construido, plantado forestado (reglas dominio revocable, excepto plazo y previsión contractual)**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **ETAPAS:**

### **MODALIDAD 1**

- 1) Der a construir, plantar, forestar.**
- 2) Propiedad superficiaria de lo construido, plantado o forestado.**

### **MODALIDAD 2**

**Propiedad superficiaria de lo construido, plantado o forestado**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **OBJETO: (art 2116)**

- a) Totalidad del inmueble**
- b) Parte material (plano aprobado. Resol 9/2018 Arba)**
- c) Proyección espacio aéreo o subterráneo: Plano aprobado**
- d) Construcciones ya existentes, incluso en PH**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **OBJETO: EMPLAZAMIENTO (art 2116)**

**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.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **OBJETO:**

**INMUEBLES SOMETIDOS A PH.**

**-Espacio aéreo o Subsuelo:**

**-Previsión en Reglamento PH o**

**Modificación post. : Unanimidad**

**-Coexistencia con Sobreelevar?**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**CONSTRUCCIÓN,  
PLANTACIÓN**

**FORESTACIÓN,**

- a) **Sobre lote total o parcialmente baldío.  
Suelo o ras, subsuelo, espacio aéreo**
- b) **Sobre lote total o parcialmente edificado  
(necesidad PH?)**
- c) **Sobre inmueble sometido a PH (espacio  
aéreo o subterráneo, espacio baldío de  
lote)**
- d) **Inmueble en PH a construir**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**Construcción, forestación, plantación**

- a) Bajo lote baldío o edificado (PH?)**
- b) Construcciones existentes**
- c) Construcciones sin finalizar: parte o total**
- d) Edificio PH para su terminación.**
- e) PARQUES EOLICOS, SOLARES.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**-COMBINACION DE TODAS LAS ANTERIORES.**

**-CONSTITUCION DE DERECHOS DE SUPERFICIES EN DISTINTOS SECTORES DE TERRENO**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**1) Propietario de Lote Baldío  
Constituye Der Sup a/fav de  
3ero (Superficiario) para que  
construya en TODO el terreno y  
explote por x años (max 70)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o  
con m<sup>2</sup> o ambas.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**2) Propietario de Lote Baldío  
Constituye Der Sup a/fav de  
3ero (Superficiario) para que  
construya en UNA PARTE del  
terreno y explote por x años  
(max 70)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o  
con m<sup>2</sup> o ambas.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**3) Propietario de Lote con Construcciones Constituye Der Sup a/fav de 3ero (Superficiario) para que construya en la parte baldía del terreno y explote por x años (max 70).**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o con m2 o ambas.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**4) Propietario de Lote con Construcciones Constituye Der Sup a/fav de 3ero (Superficiario) para que construya en EL ESPACIO AEREO/SUBTERR. DE LA EDIFICACION y explote por x años (max 70)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o con m2 o ambas.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**5) Propietarios de Edificio en PH Constituyen (Unanimidad/Salvo reserva del Propietario en Reglamento PH) Der Sup a/fav de 3ero (Superficiario) para que construya en EL ESPACIO AEREO/SUBTERRANEO DE LA EDIFICACION y explote por x años (max 70)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o con m2 o ambas.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**6) Propietario de lote edificado  
Constituye Der Sup a/fav de  
3ero (Superficiario) para que  
mejore o amplíe Edificación y  
explote por x años (max 70).**

**Contraprestación: \$\$ o m<sup>2</sup>**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**7) Propietarios de Edificio en PH Constituyen Der Sup a/fav de 3ero (Superficiario) para construya cocheras subterráneas.**

**Contraprestación: \$\$, m2 en cocheras.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**8) Propietarios de Locales/Viviendas/Oficinas: Constituyen Der Sup a/fav de 3ero (Superficiario) para utilizar (uso y goce) x mayores plazos que locaciones. (max 70 años)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ todo el plazo de uso.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**9) Propietario de lote constituye Der Sup. Sucesivos a favor distintas personas para construcciones sucesivas en distintos niveles del edificio. O en distintos sectores del lote.**

**Contraprestación: \$\$ , m2, etc.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**10) Propietario de lote constituye en una parte del terreno Un Der. de Sup y en otra parte otro a favor de distintas personas. (Plano Aprob)**

**Contraprestación: Pago en \$\$ o en m2.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **APLICACIÓN PRÁCTICA:**

**10) Propietario de Un Campo constituye derecho de superficie en todo o en parte (plano aprobado) para su explotación a cambio de pago de precio.**

**Ventajas sobre arrendamientos:  
Plazo max: 50 años.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PLAZOS:**

**Construcciones: NO + de 70 años.**

**Plantaciones/forestaciones:  
(Agrícola por ej)**

**NO + de 50 años.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **LEGITIMACION: (art 2118)**

**-TITULAR DE DOMINIO O  
CONDominio (UNANIMIDAD.  
ART 1990)**

**-TITULARES DE PH  
(UNANIMIDAD)**

**NO SOBRE PARTE INDIV.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**ADQUISICION: Constitución y  
Transmisión (art 2119):**

**-Contrato x Escritura pública  
(art 1017). (Título y Modo)**

**-Posibilidad de Pre-contratos o  
boletos (art 1018)**

**-Actos mortis causa.**

**REGISTRACION RPI.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**TRANSMISION ENTRE VIVOS  
DEL DER DE SUP  
ADQUIRIDO**

- **Principio gral: Permitida**
- **Posibilidad de prohibición o limitación**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **DERECHOS DEL SUPERFICIARIO (art 2120):**

- Constituir derechos reales de garantía (x ej para fondos en construcción del edificio)**
- Afectar la construcción al régimen de PH, salvo prohibición (UF Propiedad Superfiliaria)**
- Transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **HIPOTECA SUPERFICIARIA.**

- Duración: no mayor al der. Sup.**
- Extensión: plantado, construido, forestado (parte material inmueble)**
- Extinción: conjunta con der. Superficie (excepto venc. antes de plazo, art 2125).**
- Subrogación: art 2194 a/f acreedor**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **FACULTADES DEL PROPIETARIO (art 2121)**

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

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **OBLIGACIONES SUPERFICIARIO**

**DEL**

- **Ejercer derecho conforme convenido: construir, plantar en plazo y condiciones pactadas**
- **Abonar lo convenido.**
- **Reintegrar el inmueble a la finalización del derecho**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **FACULTADES DEL PROPIETARIO (art 2121)**

- Transmitir**
- Hipotecar**
- Constituir usufructo**
- Constituir otros der. de sup. en otro sector.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **EXTINCION DEREHO SUPERFICIE**

**DER CONSTRUIR, FORESTAR, PLANTAR. (art 2124).**

- RENUNCIA EXPRESA (X ESCRITURA)**
- VENCIMIENTO DEL PLAZO (acordado o max),**
- CUMPLIMIENTO DE AÑOS CONDICIÓN RESOLUTORIA,**
- CONSOLIDACIÓN**
- NO USO X 10 AÑOS (CONSTRUIR),**
- NO USO X 5 AÑOS (PLANTAR/FORESTAR).**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **EXTINCION DEREHO SUPERFICIE**

**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. (Art 2122)**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **EFFECTOS DE EXTINCIÓN (art 2125-2126)**

- ✓ **-Propietario hace suyo lo construido, plantado o forestado, LIBRE DE GRAVAMENES**
- ✓ **-Extinción derechos reales o personales impuestos por el superficiario. (Excepto extinción antes del plazo o condición)**
- ✓ **-Subsisten derechos personales (contratos locación por ej) durante plazo convenido (max el plazo del Der. de Sup.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **EFFECTOS (art 2126)**

**-INDEMNIZACIÓN AL SUPERFICIARIO:  
VALOR CONSTRUCCIÓN, FORESTACIÓN,  
ETC.**

**-POSIBILIDAD PACTAR COBRO CON M2**

**-EXCEPTO PACTO EN CONTRARIO:  
ACUERDO DE PARTES (ESCRITURA)**

**-FALTA ACUERDO: VALOR DE  
INCORPORADO 2 ULT. AÑOS -  
AMORTIZACIÓN**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **EFFECTOS (art 2126)**

### **-INDEMNIZACIÓN AL SUPERFICIARIO:**

**a) Monto: Pactar en Escritura de Constitución o Posterior.**

**b) Posibilidad de pactar ningún pago.**

**c) Posibilidad pago con parte de la construcción:**

**Otorgamiento de Escritura traslativa de dominio pleno**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **INDEMNIZACION AL SUPERFICIARIO: (art 2126)**

- Monto fijado contrato o luego (por escritura art 1017 inc c)**
- Por extinción del derecho.**
- Admite pacto contrario.**
- Pacto contrario: pago con parte edificado o plantado o forestado.**
- Admisión renuncia derecho: por escritura (art 1017 inc c)**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**EXTINCION PROPIEDAD  
SUPERFICIARIA:**

- Sobre construido, forestado, plantado
- Reglas dominio revocable (art 1965-1969)

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PRACTICA NOTARIAL:**

### **Escritura Constitución Der. Real Superficie:**

**-Titular dominial**

**-Titulares PH: unanimidad (NO consorcio)**

**-Descripción objeto:**

**a) Inmueble total**

**b) Parte material: PLANO APROBADO (Res 9/2018 Arba)**

**c) Construcciones existentes: croquis, estado parcelario**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

**-EXPRESA CONSTITUCIÓN DE  
DERECHO REAL SUPERFICIE:  
NO UNA MERA AUTORIZACIÓN  
A CONSTRUIR, PLANTAR,  
FORESTAR**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PRACTICA NOTARIAL:**

- Fijación de plazo.**
- Precio y forma de pago**

**Facultades del superficiario:  
construcción, forestación,  
plantaciones. Derechos reales.**

**Cesión del Derecho o prohibición**

- Modo: entrega posesión.**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PRACTICA NOTARIAL:**

- Limitaciones a transferencias por actos entre vivos**
- Posibilidad de gravar en forma independiente construcciones**
- Limitaciones o no a afectación a PH.**
- Causales de extinción**
- Extinción: importe de indemnización o forma de fijarla o Pactar NO indemnización**

# **DERECHO DE SUPERFICIE**

## **PRACTICA NOTARIAL:**

- Limitaciones a afectación a PH.**
- Causales de extinción**
- Extinción: importe de indemnización, plazo para pago.**
- Asentimiento conyugal/convivencial**

## **CONSTANCIAS**

## **NOTARIALES:**

## **TITULO/REGISTRACION/CERTIFICADOS:**

**Libre de gravámenes e inhibiciones**

**/CONSTANCIAS IMPOSITIVAS**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **CONCEPTO:**

**DERECHO POR EL CUAL SE FACULTA A SU TITULAR, LA CONSTRUCCIÓN DE UNA O MÁS PLANTAS EN EL ESPACIO AÉREO O SUBTERRÁNEO DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Y ADQUIRIR LO EDIFICADO INTEGRÁNDOLO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**El espacio aéreo y el subterráneo son elementos del inmueble sometido a PH. y por ende de propiedad comunal, como lo son las escaleras, los vestíbulos, las áreas de estacionamiento, etc.; algunos susceptibles de reserva para uso particular (como por ejemplo el espacio aéreo y subterráneo) y otros no.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**El derecho de sobreelevar, como derecho a utilizar el espacio aéreo o subterráneo para efectuar la edificación, es reservado por nuestra ley, en principio, como un derecho comunal, es decir de la totalidad de propietarios de la PH. (NO al Consorcio como persona sino a todos los copropietarios en PH), del cual puede disponerse solamente por acuerdo unánime de los copropietarios (conf. Art 2052 del Cod. Civ. y Com.).**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**PRINCIPIO GENERAL:** Prohibición de Sobreelevar y Subedificar en beneficio propio:

**Régimen legal:** el art. 7° de la ley 13.512, establecía que: “El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios”.

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**El Nuevo Código Civil y Comercial continúa con la prohibición al establecer la necesidad de unanimidad para toda obra nueva que importe elevar nuevos pisos o realizar excavaciones, o que grave o modifique la estructura del inmueble, debe contarse con la unanimidad.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**Art. 2052 determina: “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.”**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE SUPERFICIE:**

**Derecho de Superficie: Temporal (Max 70 años para construcciones)**

**Derecho de sobreelevar:**

**Perpetuo: Titular hace suyo lo edificado, lo incorpora a PH**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**DIFERENCIAS CON EL  
DERECHO DE SUPERFICIE:**

- Der. De Sup: Der Real**
- Der. Sobreelevar: Personal**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE SUPERFICIE:**

- Der. De Sup: Constituir Gravámenes (Hipotecas)**
- Der. Sobreelevar: NO. Puede garantías no reales.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE SUPERFICIE:**

- SUPERFICIE:** Aplicable al Dominio/Condominio como a la PH
- Der. Sobreelevar:** **SOLO EN PH.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **MODALIDADES DE CONSTITUCION DE DERECHO DE SOBREELEVAR:**

- ☐ SOBRE ESPACIO AEREO/SUBTERRANEO DEL EDIFICIO CONSTRUIDO EN PH**
- ☐ SOBRE PARTE COMUN (x ej Un patio de áreas recreativas uso común)**
- ☐ SOBRE ESPACIO AEREO o SUBT. DE UNA UF CON INDEPENDENCIA EDILICIA: Por ejemplo Loteos en PH a construir o Barrios Cerrados o Clubes Campo constituidos en PH (antes de Nuevo Còdigo)**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **FACULTADES DEL TITULAR DEL DERECHO:**

- Facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho a construir en el espacio aéreo o subterráneo de un inmueble sometido a PH con los siguientes efectos:**
- Adquisición de la propiedad exclusiva de lo edificado en ejercicio del derecho y de forma perpetua.**
- Incorporación de lo construido al régimen de propiedad horizontal efectuándose las reformas pertinentes.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **TITULAR DEL DERECHO.**

- ORIGINARIO:** El Dueño del lote donde está construido o va a construirse edificio a someterse a PH. (RESERVA PARA SI MISMO AL OTORGAR EL REGLAMENTO DE PH)
- El propietario originario del edificio general que se haya reservado el derecho, sea o no titular en la actualidad de alguna unidad.
- Terceros “extraños”, es decir a personas que no sean propietarios de ninguna unidad: X CESIÓN O RESERVA DEL PROPIETARIO AL SOMETER A PH.

# DERECHO DE SOBREELEVAR

## TITULAR DEL DERECHO.

- ❑ **TOTALIDAD DE PROPIETARIOS:** si no hubo reserva por parte del propietario originario al someter el inmueble a P.H. o luego antes de transferir las unidades, pertenece a la totalidad de propietarios.
- ❑ No se necesita conformidad alguna para ser titular de ese derecho, pero sí se requerirá para iniciar las construcciones en el espacio aéreo o subterráneo (conf. Arts 2052 y 2053).
- ❑ **CONSORCIO DE PROPIETARIOS:** podría existir reserva o cesión del derecho a favor del mismo en su carácter de persona jurídica , con lo cual se deberán cumplir las formalidades para su adquisición que veremos a continuación.

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **FORMAS DE ADQUIRIR EL DERECHO:**

- A) RESERVA: Al someter a PH: Constancia expresa en Escritura Reg. PH**
- Puede ser a favor del propietario originario, o**
  - De un 3ro o**
  - De quien resulte en futuro propietario de alguna UF. o**
  - De cada propietario de UF**
- (RECOMENDABLE EN LOTEOS EN PH)**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **FORMAS DE ADQUIRIR EL DERECHO:**

### **B) CESION DEL DERECHO:**

- OTORGADA POR UNANIMIDAD DE PROPIETARIOS (Si no hubo reserva en Reglamento ) a favor de otro prop. o Un tercero (Constructora por ej)**
- OTORGADA POR PROP. ORIGINARIO: (Reservado derecho): a un 3ro**
- OTORGADA POR cada propietario de UF cuando hubo reserva en Reglamento.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**EI DERECHO SE TRANSMITE**  
**POR CAUSA DE**  
**FALLECIMIENTO**

Posterioro Sánchez

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

**FORMA INSTRUMENTAL DE**

**ADQUIRIR EL DERECHO:**

**X ESCRITURA PUBLICA:**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **APLICACIONES PRACTICAS:**

**-RESERVA POR PROPIETARIO  
ORIGINARIO:**

**a) Construir en espacio aéreo o  
subterráneo**

**b) Construir en parte baldía del lote**

**-RESERVA POR EL CONSORCIO: IDEM**

**-RESERVA PARA CADA PROP DE UF:  
Construir en espacio aéreo o subterráneo  
de su UF**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **ETAPAS:**

- 1) EJERCICIO DEL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN.**
- 2) INCORPORACIÓN DE LO EDIFICADO A LA PLANO Y MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO.**
- 3) ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD DE LO EDIFICADO.**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **APLICACIONES PRACTICAS:**

**-URBANIZACIONES**

**FORMALIZADOS EN PH A**

**CONSTRUIR:**

**Decreto 2489/1963**

**Decreto 947/2004**

# **URBANIZACIONES EN PH A CONSTRUIR**

**Decreto 2489/1963:**

**\*Permite someter a PH inmuebles a construir o en construcción**

**\*UF A CONSTRUIR debe tener independencia edilicia (art 6 inc a)**

**\*UF: Acceso a vía pública independiente o a través de espacio común**

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **URBANIZACIONES SUBDIVIDIDAS EN PH A CONSTRUIR:**

### **Decreto 947/2004:**

- Permite tanto a PH de Barrios Cerrados como a cualquier otro dar por construidas las UF (que en Reglamento eran a construir) sin necesidad de modificar Reglamento ni Plano PH.**
- Confección de Plano de la UF y Cédula catastral especial**
- Obligatoriedad de dejar constancia del estado constructivo en la Escritura.**

# **URBANIZACIONES EN PH A CONSTRUIR**

## **VENTAJAS SOBRE DIVISIONES X GEODESIA:**

- Permiten lotes sin superficies mínimas obligatorias.**
- No obligatoria la cesión de calles ni ochavas.**
- No obligatoria cesión de espacios verdes**

# URBANIZACIONES EN PH A CONSTRUIR

## VENTAJAS SOBRE DIVISIONES X GEODESIA:

- ❑ **Servicios:** es suficiente que lleguen hasta una parte de la parcela originaria.
- ❑ **Acceso y calles internas privadas.**
- ❑ **Cerramiento:** Posibilidad (No oblig.)
- ❑ **Posibilidad de Reglamento de Edificación y Convivencia (Conveniente).**

# URBANIZACIONES EN PH A CONSTRUIR

## PROCEDIMIENTO:

- 1) Plano de obra aprobado por Municipio: Unidad mínima: vivienda, industrial, comercial. (Importante Ordenanzas municipales de Densidad max o X cantidad viviendas por parc)
- 2) Plano PH: Lo aprueba Depto PH de Catastro (NO el Municipio)

# URBANIZACIONES EN PH A CONSTRUIR

## PROCEDIMIENTO:

### 3) ESCRITURA DE REGLAMENTO DE PH:

#### Importante:

-Insertar Derecho de sobreelevar a favor de cada futuro propietario de UF.

-Porcentuales de las UF: inmutabilidad por construcciones o divisiones de las UF. (prorratio)

-Poderes Irrevocables: facultad de construir y modificar estados constructivos.

-Rogar inscripción de Sobreelevar al RPI.

-REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN: Optativo.  
Recomendable

# **DERECHO DE SOBREELEVAR**

## **APLICACIONES PRACTICAS:**

### **REQUISITOS DEL REGLAMENTO DE PH:**

**-Reserva expresa del Derecho de Sobreelevar.**

**-Poderes irrevocables: Construir, modificar UF, modificar planos y reglamento.**

**-Porcentuales: Fijos desde Reglamento PH. Procedimiento para el cambio**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## Arts. 2073-2086

- 1. Clubes de campo, barrios cerrados o privados,**
- 2. Parques industriales, empresariales o náuticos,**
- 3. Cualquier emprendimiento urbanístico (destinos vivienda, laboral, comercial, empresarial)**
- 4. Aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**Nueva normativa:**

- No define el derecho real.**
- Determina el derecho x sus objetos (barrios, clubes campo, parques ind, etc)**
- Obligatoriedad sometimiento a PH Especial.**
- Posibilidad de elección para cualquier tipo de emprendimiento urbanístico ?**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

## **REQUISITOS DE APROBACION: NORMATIVA APLICABLE**

**-COD CIV Y COM (art 2073-2086)  
(Art 2037-2072 PH)**

**-LEY 8912/77**

**-DECRETO 9404/86**

**-DECRETO 2489/63**

**-DECRETO 94/2004**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

LEY 8912: Art 64°. CLUB DE CAMPO O COMPLEJO RECREATIVO RESIDENCIAL= UN ÁREA TERRITORIAL DE EXTENSIÓN LIMITADA QUE NO CONFORME UN NÚCLEO URBANO Y REÚNA LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS BÁSICAS:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.
- e) El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

ARTICULO 65°.La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.Previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas.

Municipios: designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Servicios esenciales:

-Agua corriente: excepción

pozos

-Cloacas y/o sistema de

tratamiento

-Energía eléctrica

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## ETAPAS: Decreto 9404/1986

1) PREFACTIBILIDAD: MUNICIPIO

2) CONVALIDACION TECNICA  
PRELIMINAR: PROVINCIAL

EL OTORGAMIENTO DE LA CONVALIDACIÓN TÉCNICA  
PRELIMINAR NO IMPLICA AUTORIZACIÓN PARA  
EFECTUAR NINGÚN TIPO DE OBRAS NI PARA  
FORMALIZAR COMPROMISOS DE VENTA.

3) FACTIBILIDAD FINAL: PROVINCIAL

REQUISITOS: arts 5 a 11 decreto 9404/1986

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## CARACTERISTICAS

(art 2074)

### NO ESENCIALES:

- **Cerramiento, (\*)**
- **Régimen disciplinario,**
- **Cantidad de inmuebles iniciales o resultantes, Estado constructivo de las unidades funcionales y el grado de avance de obra de la urbanización. (32 Jornada Notarial Argentina)**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## CARACTERISTICAS

### (art 2074)

#### NO ESENCIALES:

- CERRAMIENTO: NO esencial (JNA).

Art. 2079: "...límites perimetrales de los CI y control de acceso PUEDEN materializarse mediante cerramientos..."

#### IMPORTANTE:

-URBANIZACIONES ABIERTAS SOMETIDAS A PH A CONSTRUIR X PROBLEMAS ZONIFICACIONES LOCALES.

-PEQUEÑOS PH.

IMPORTANCIA DEL TERRENO DE CADA UF COMO PRIVATIVO.

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## ESENCIALES:

- Partes comunes y privativas,
- Indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes.
- Reglamento: órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario,

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## ESENCIALES:

- Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes
- Entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.
- Partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**Marco legal (art 2075)**

**NORMATIVA**

**LOCAL:**

**Municipios/Provincias**

- Zonas autorizadas,**
- Dimensiones, usos, cargas**
- Demás elementos urbanísticos.**
- Procedimiento aprobación: pre-factibilidad, factibilidad, etc**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Marco legal (art 2075)

**NORMATIVA DE FONDO.**

Obligación someter: P. H. +  
Modificaciones especiales.

**ADECUACION OBLIGATORIA?:**

Los Cl. 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

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**ADECUACION: ANÁLISIS art 2075**

**-Conjuntos inmobiliarios creados SOLO como derecho real: ADECUACION NO OBLIGATORIA**

- a) **PROPIEDAD HORIZONTAL,**
- b) **DOMINIO SOBRE PARTE PRIVATIVAS +  
DERECHO CONDOMINIO SOBRE PARTES  
COMUNES**
- c) **DOMINIO SOBRE LA PARCELA + DERECHO  
REAL DE DOMINIO DE UNA ASOCIACIÓN O  
ENTIDAD JURÍDICA, SOBRE LAS PARTES  
COMUNES + CONEXIÓN DE AMBOS SECTORES  
A TRAVÉS DE LOS DERECHOS REALES DE  
SERVIDUMBRE**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

PROCEDIMIENTO DE  
ADECUACION:

-SOLO POR NORMATIVA DE  
FONDO NO LOCALES (JNA  
2016)

-Escritura pública: Unanimidad  
propietarios. (CUMPLIMIENTO  
CASI IMPOSIBLE)

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**LOS TÍTULOS DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES QUE NO SE HAYAN ADECUADO NO SON OBSERVABLES POR ESAS CIRCUNSTANCIAS DEBIENDO CONSIDERARSE TÍTULOS SUFICIENTES Y APTOS PARA LA CIRCULACIÓN (JNA 2016)**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: CARACTERISTICAS (art 2076)

### Cosas y partes necesariamente comunes.

**-Terreno: acceso, vías de circulación, y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes.**

**-Todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de PH.**

**Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL:  
CARACTERISTICAS (art 2077)**

**Cosas y partes privativas:**

**-UF: construida o en proceso de construcción o a construir.**

**Independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.**

**-Terreno, espacio aéreo y subterráneo de cada UF: parte privativa (con limitaciones: servidumbres, reglamento construcción, etc)**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**ESPECIAL: CARACTERISTICAS**

**Reglamento PH:**

**-Limitaciones edilicias:**

**Reglamento Edif.**

**-Servidumbres: (servicios)**

**-Restricciones a dominios de las UF**

**-Reglas convivencias.**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

**PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL:  
CARACTERISTICAS Reglamento PH:**

**\*TODA LIMITACIÓN, EDILICIA U  
OTRAS O RESTRICCIÓN DEBE SER  
TRANSCRIPTA EN LAS ESCRITURAS  
TRASLATIVAS DE DERECHO REAL  
(ART 2080).**

**-Reglamento PH: se presume  
conocido por los adquirentes**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ESPECIAL: CARACTERISTICAS**

**Reglamento PH:**

**\*Expensas (art 2081):  
reglamento-diferentes tipos.**

**\*Cesión uso y goce:  
limitaciones en Reglamento (art  
2082). Incluso derechos reales**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

## **PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: CARACTERISTICAS.**

**-Invitados y admisión no propietarios:  
(art 2083):**

**\*Limitaciones o prohibiciones a terceros.**

**\*Régimen de admisión a 3ros.**

**\*Uso de bienes comunes: a 3ros sólo personal. Prohibición cesión como parte del der. Real de C.I.**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL: CARACTERISTICAS.**

**-Servidumbres y otros derechos reales entre C.I (art 2084):**

**\*Mejor aprovechamiento de espacios instalaciones.**

**\*Modificación Reglamento.**

**\*Mayorías según reglamento o 2/3 (art 2057).**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
ESPECIAL: CARACTERISTICAS.**

**-TRANSMISIÓN UF: (art 2085):  
Limitaciones, NO prohibición.**

**Derecho preferencia (consorcio  
u otros propietarios)**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**PROPIEDAD HORIZONTAL  
ESPECIAL:  
CARACTERISTICAS.**

**-Limitaciones a transmisiones: constar en Reglamento y transcriptas en las escrituras.**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**IMPORTANTE: TENER A LA  
VISTA REGLAMENTO C.I. X  
LIMITACIONES A LA  
TRANSMISIÓN DE LAS UF O  
PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## SINTESIS

A) TERRENO GENERAL: PARTE COMUN  
SOLO VIAS CIRCULACION, ACCESO Y  
COMUNICACION, AREAS DEPORTIVAS Y  
RECREATIVAS, SOCIALES

TERRENO DENTRO DE LIMITES DE CADA  
UF: PRIVATIVO (DEBE CONSTAR EN  
REGLAMENTO)

IMPORTANTE: SILENCIO DEL  
REGLAMENTO=SE CONSIDERA COMUN  
(art 2076).

# CONJUNTOS INMOBILIARIOS

## SINTESIS

- A)** Nuevo Código OPTA por Régimen de PH especial para los C.I.
- B)** Régimen Obligatorio.
- C)** Permite las UF a construir o en construcción (art 2077). Se aplican Decreto 2489/63, 947/2004.
- D)** Concepto UF: delimitación + proyecto + independencia funcional + acceso a vía pública independiente o x vía acceso

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**D) Permite que el terreno de c/UF sea privativo.**

**E) Permite Limitaciones edilicias**

**F) Reglamentos de convivencia**

**G) Limitaciones a transmisión**

**UF**

**H) Admisión.**

# **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**I) Remite a normativa provincial y municipal para Localización y requisitos de aprobación.**

**J) Entidad Jurídica que agrupa propietarios: Consorcio.**

**K) Cerramiento B perimetral NO esencial.**

**L) Aplicación a loteos en PH**

**LL) Pequeños PH.**



**FIN**

***Esc. Leandro N. POSTERARO SANCHEZ***

**ESCRIBANIA**

***M. Moreno 1143-Luján***

***Prov. Bs. As-Argentina***

***+54 (02323) 440492/591297***

***info@escribaniaposteraro.com.ar***