

***Sr. Presidente de la  
Comisión Bicameral para la Reforma,  
Actualización y Unificación de los  
Códigos Civil y Comercial de la Nación.  
Senador Marcelo Jorge Fuentes***

*Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. para hacerle llegar las:*

**PROPUESTAS DE APORTES A LA DISCUSIÓN DEL  
PROYECTO DE REFORMA, ACTUALIZACIÓN Y UNIFICACIÓN DE LOS  
CÓDIGOS CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN ARGENTINA**

**SUGERENCIAS TERMINOLÓGICAS:**

**BIENES CON RELACION A LAS PERSONAS**

Art. 228)

DICE:

**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 corresponde a las autoridades locales.

PROPUESTA:

**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.<sup>1</sup>

.....  
**ACTOS JURIDICOS**

**ESCRITURA PÚBLICA Y ACTA**

Art. 305)

DICE:

- a) .....
- b) .....
- c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto;
- d) .....

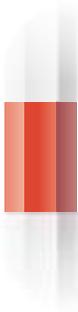
PROPUESTA:

- a).....
- b).....
- c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto; **y en el caso de inmuebles el estado de ocupación de los mismos conforme al estado parcelario vigente;**<sup>2</sup>
- d).....

.....  
**CONTRATOS EN PARTICULAR**

**COMPRAVENTA**

**PRECIO**



Art. 1135):

DICE:

**Precio convenido por unidad de superficie.** Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie del terreno tiene una diferencia mayor del CINCO POR CIENTO (5%) con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un precio mayor puede resolver la compra.

PROPUESTA:

**Precio convenido por unidad de superficie.** Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie *según la mensura de la parcela* tiene una diferencia mayor del CINCO POR CIENTO (5%) con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un precio mayor puede resolver la compra.<sup>3</sup>

.....  
Art. 1136):

DICE:

**Precio convenido por unidad de superficie.** Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función a la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento (5%) a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.

PROPUESTA:

**Precio convenido por unidad de superficie.** Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función a la superficie *según mensura* del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento (5%) a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.<sup>4</sup>

.....  
PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2039):

DICE:

**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.

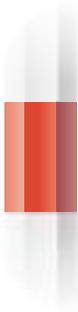
La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

PROPUESTA:

**Unidad Funcional.** El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales, u otros espacios *conforme el plano de mensura de división*, 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.<sup>5</sup>

.....  
Art. 2041):



DICE:

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; **en tanto afecten a más de una unidad.** <sup>6</sup>
- e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g) los locales 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 **no afectadas en exclusividad;** <sup>7</sup>
- 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.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

.....  
Art. 2056)

DICE:

**Contenido.** El Reglamento de propiedad y administración debe contener:

- a) determinación del terreno;
- b) .....

PROPUESTA:

Contenido. El Reglamento de propiedad y administración debe contener:

- a) determinación del **estado parcelario del inmueble.** <sup>8</sup>
- b) .....

.....  
CEMENTERIOS PRIVADOS

Art. 2107/ 2108/ 2110/ 2111 y 2112)

DICE:

...parcela...

PROPUESTA:

... **unidad de sepultura...** <sup>9</sup>

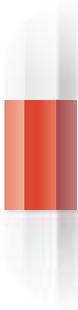
.....  
SUPERFICIE

Art. 2125.-

DICE:

**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.

PROPUESTA:

**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 **los dos objetos**, como si no hubiese habido extinción, hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

Subsisten también los derechos personales durante el tiempo establecido.<sup>10</sup>

.....  
HIPOTECA

Art. 2209)

DICE:

**Determinación del objeto.** El inmueble que grava la hipoteca debe estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización.

PROPUESTA:

**Determinación del objeto.** El inmueble que grava la hipoteca debe **tener su estado parcelario determinado**.<sup>11</sup>

.....  
ACCION DE DESLINDE

Art. 2266)

DICE:

**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 acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.

PROPUESTA:

**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 **por Agrimensor constituido en oficial público**<sup>12</sup> el límite en el terreno.

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

.....  
**OTRAS SUGERENCIAS**

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Reemplazar el Título VII artículos 2073 a 2086 agregando al derecho real de propiedad horizontal el artículo 2037Bis y modificando el artículo 2043.<sup>13</sup>

Art. 2037 BIS

PROPUESTA:

***Marco legal. Todos los aspectos relativos a zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a inmuebles para su sometimiento al derecho real de propiedad horizontal se rigen por las normas del derecho administrativo aplicables en cada jurisdicción.***

***Partes propias y/o comunes admiten la constitución de otros derechos reales y/o personales con las limitaciones impuestas en el Reglamento.***

Art. 2043

PROPUESTA:

Cosas y partes propias. Son necesariamente propios 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 y administración, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

***En unidades no superpuestas, como conjuntos inmobiliarios de barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales, empresariales o náuticos o similares, espacios descubiertos del terreno pueden mantenerse como propios. En estos casos la unidad funcional puede estar construida o en construcción.***

.....

## PROTECCION DEL BIEN PUBLICO AGUA

Art. 235

DICE:

Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:

.....

c) Los ríos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos navegables y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose 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 la crecida media ordinaria en su estado normal. El lago es el agua, sus playas y su lecho delimitado de la misma manera que los ríos.

d) las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de ríos, o en los lagos navegables, excepto las que pertenecen a los particulares;

.....

PROPUESTA:

Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:

.....

c) Los ríos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos ***permanentes***<sup>14</sup> y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose 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***<sup>15</sup>. El lago es el agua, sus playas y su lecho delimitado de la misma manera que los ríos.

d) las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de ríos, o en los lagos ***permanentes***, excepto las que pertenecen a los particulares;

.....

Art. 1959

DICE:

Aluvión. El acrecentamiento paulatino e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación pertenece al dueño del inmueble. No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble. No obsta a la adherencia el curso de agua intermitente.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dueños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

PROPUESTA:

Aluvión. El acrecentamiento paulatino e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes **por sobre la línea de ribera** que se produce por sedimentación **acrece al dominio del inmueble**.<sup>16</sup> No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble. No obsta a la adherencia el curso de agua intermitente.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dueños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

Art. 1960)

DICE:

**Cauce del río.** No constituye aluvión lo depositado por las aguas que se encuentran comprendidas en los límites del cauce del río determinado por la línea a que llega la crecida media ordinaria en su estado normal.

PROPUESTA:

No constituye aluvión lo depositado por las aguas que se encuentran comprendidas en los límites del río **o lago permanente delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias**.<sup>17</sup>

Art. 1974)

DICE:

**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 (15) 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.

PROPUESTA:

**Camino de sirga.** El dueño de un inmueble colindante con **ríos y lagos permanentes debe dejar libre una franja de terreno de QUINCE (15) metros de ancho en toda la extensión del curso medidos desde la línea de ribera, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe la actividad de apoyo a la navegación**.<sup>18</sup>

Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.



AGRIPIÑO GABRIEL C. PINEDA  
SECRETARIO



Agustín LARROSA  
RECORDANTE

<sup>1</sup> El fraccionamiento resulta muy ambiguo, el adjetivo “parcelario” lo hace específico y coherente con la ley nacional 26209 complementaria al Código y ratificada su vigencia plena en el presente proyecto.

<sup>2</sup> Si bien la ley nacional de Catastro 26209 complementaria al Código Civil obliga a que antes de una transferencia el estado parcelario del inmueble esté determinado o verificado luego de cierto tiempo y como consecuencia el estado de ocupación del inmueble sea registrado, resulta sumamente conveniente que en el propio cuerpo del Código esté presente esta obligatoriedad de documentar el **estado de ocupación** de inmuebles en el acto de transferencia del mismo. Esto contribuye notablemente a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario como también a la protección de los poseedores de parte de inmuebles, incluyendo a nativos y sectores más vulnerables de la sociedad.

<sup>3</sup> La redacción del artículo lleva a pensar que lo que se está comparando es la superficie que surge de la contratación versus la superficie real del inmueble una vez medido, y eso es simplemente la mensura de la parcela conforme a la terminología usada en la Ley 26209 complementaria al Código Civil.

<sup>4</sup> Igual razón que la fundamentada en la anterior nota.

<sup>5</sup> Los espacios en propiedad horizontal surgen de la voluntad del titular o titulares del bien a dividirlo en unidades funcionales y esta división se realiza conforme a un plano de mensura de división en propiedad horizontal registrado en los catastros de cada una y de todas las provincias argentinas. De esta mensura surgen las dimensiones de cada unidad funcional las cuales luego serán volcadas en el Reglamento y en la posterior transferencia inmobiliaria. Resulta específico entonces referir a ese documento para definir dichas unidades.

<sup>6</sup> Si bien el terreno es único en propiedad horizontal, entendiendo a éste como el espacio de territorio inmobiliario afectado al régimen, las unidades funcionales pueden estar diseminadas en ese terreno, cosa que sucede en todas las ciudades del país. Si las unidades son independientes entre sí sin que siquiera se toquen, cuál es el sentido de incluir como necesariamente comunes a sus cimientos, techos, vigas o elementos estructurales si los mismos sirven solamente a una única unidad. El agregado propuesto soluciona el tema.

<sup>7</sup> Igual razón que la fundamentada en cinco.

<sup>8</sup> La ley 26209 complementaria al Código y ratificada su vigencia a través del presente proyecto da la terminología precisa a lo que el proyecto quiere definir como “determinación del terreno”, esto es tener perfectamente determinada la ubicación, límites y dimensiones del territorio que se afectará al régimen de la propiedad horizontal, que técnicamente significa tener determinado el Estado Parcelario (art 5° ley 26209)

<sup>9</sup> El término “parcela” tiene definición en la Ley 26209 complementaria al Código que es diferente a la comúnmente denominada parcela mortuoria, de allí que el cambio de terminología se hace imprescindible por precisiones terminológicas.

<sup>10</sup> El término “parcela” está relacionado al derecho real de dominio por la ley nacional 26209 complementaria al Código. En dicha ley otros objetos de derechos reales se hallan definidos como “objetos territoriales de derecho privado”.

<sup>11</sup> Si la ley 26209 complementaria al Código ya establece que para constituir cualquier derecho real el estado parcelario debe estar determinado y siendo la hipoteca un derecho real, la prolijidad en la redacción debe usar la misma terminología. La ley 26209 dispone que para establecer el estado parcelario de un inmueble, deben determinarse los elementos esenciales de la parcela: a) ubicación georreferenciada, b) los límites conformes a la causa jurídica originaria, c) las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble, d) los linderos e) la valuación fiscal. (art. 5º)

<sup>12</sup> El Código vigente en su artículo 2754 establece que el deslinde judicial se hará por agrimensor. Si bien podría argumentarse que es una cuestión de procedimientos, la necesidad de su inclusión es la de dotar al agrimensor, para estos casos especiales con la investidura de oficial público, con las responsabilidades y consecuencias que tal hecho significa.

<sup>13</sup> No se entiende totalmente la razón de crear un derecho real dentro de otro derecho real, dado que a los Conjuntos Inmobiliarios que se organicen bajo forma jurídica de derechos reales los manda al derecho real de propiedad horizontal reglado en otro capítulo, o a los derechos personales reglados en otros capítulos. Es por ello que la simple modificación de un artículo, más la creación de otro artículo, se cubre esta realidad inmobiliaria existente en el país. También llama la atención que se pueda introducir un “régimen disciplinario” en el ejercicio de un derecho real (art. 2074)

<sup>14</sup> Cuando Vélez Sarsfield escribe el Código, salvo la laguna de Mar Chiquita y algunas lagunas semipermanentes de la provincia de Buenos Aires, poco o nada se conocía sobre la gran riqueza lacustre que especialmente en la Patagonia tiene La Argentina. No hay dudas que el agua como elemento es un bien público. El problema se fue manifestando a lo largo de la corta vida del país respecto a los lechos y las afectaciones en interés de la comunidad, como el camino de sirga. Un concepto que se vuelve a repetir es el concepto de la navegabilidad para determinar si un lago pertenece o no al dominio público. Hay corrientes que la relacionan con un tipo de buque mínimo, mientras que un pensamiento más moderno lo arrima al concepto de flotabilidad. Creemos que se debe cambiar el concepto de flotabilidad por el de permanencia. Un lago permanente debe ser considerado bien público. Es de hacer notar que hay cursos de agua no navegables que la ley ya incluyen dentro del dominio público, como son los ríos de aguas sólidas denominados “glaciares”. El concepto navegabilidad no los incluye, pero sí el de flotabilidad.

<sup>15</sup> Técnicamente es recomendable que este límite denominado “línea de ribera” se tome en relación al promedio de las máximas crecientes ordinarias del río o lago y no del promedio de las crecientes medias ordinarias. De esta manera se compatibiliza con el deslinde del mar (máximas mareas) y la playa queda definida como el terreno que abandona el agua cuando baja desde ese promedio.

<sup>16</sup> El que acrece es el “dominio” y no el patrimonio del “dueño”. Es semántico pero creemos más preciso.

<sup>17</sup> Idem nota 14

<sup>18</sup> Es el transporte por agua sinónimo de navegación? Parece que el espíritu del proyecto hace afirmativa la respuesta, en cuyo caso convendría mantener el término “navegación”