

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Elena I. Highton
para La Nación

Nada ha cambiado en materia de propiedad en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Y **si algo ha cambiado, ha sido para favorecerla.**

¿Cómo ha quedado configurado el dominio, derecho de propiedad por excelencia?

Este derecho ha quedado **configurado igual** que en el Código Civil anterior a la reforma.

Se dispone que el dominio otorga **todas las facultades** de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente de una cosa; que se **presume perfecto**; que **es perpetuo**; que no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, hasta que otro adquiera el derecho por **prescripción adquisitiva** y para que esto ocurra, **el plazo normal** que necesita el nuevo poseedor del inmueble **es el actual de veinte años.**

También se indica que el dominio es **exclusivo y excluyente** porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; como asimismo que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios. Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble **se extiende al subsuelo y al espacio aéreo**, en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas las **construcciones, siembras o plantaciones** existentes **pertenecen a su dueño** y se presume que él las hizo.

Es decir que no hay diferencia en materia de propiedad, y es evidente que **no quedó plasmada de ninguna manera** la propuesta que en su momento **analizó la Comisión Bicameral**, en la cual se sugería la **incorporación** de un artículo concerniente al principio de la **función social de la propiedad.**

Aparte del dominio, **el condominio y la propiedad horizontal** (ahora en el código y más completa y actualizada que en el viejo texto de la ley especial de 19 artículos) como los derechos de garantía de los créditos, se mantienen en todo su vigor y fortaleza.

¿Cómo pueden las familias proteger su propiedad de la acción de terceros?

El **hasta ahora llamado bien de familia** se incorpora al Código a través de la posibilidad de afectación de un inmueble destinado a vivienda. La afectación se inscribe en el Registro de la Propiedad, pero para que no dé lugar a excesos, **no puede afectarse más de un bien.** Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo.

La afectación puede ser solicitada por el titular, quien aún puede disponerla por testamento. Y hasta puede ser decidida por el juez en el juicio de divorcio o cuando se concluye una convivencia, siempre que haya beneficiarios incapaces.

Es indispensable la **habitación efectiva** de al menos uno de los beneficiarios. En principio, esta vivienda **no es susceptible de ejecución por deudas** posteriores a su inscripción y si el inmueble se subasta y queda remanente, se entrega al propietario. Otras ventajas son que **está exenta del impuesto a la transmisión gratuita en la sucesión** del titular y de igual forma que en este mismo juicio hay **una reducción drástica de honorarios**.

¿Qué nuevos derechos de propiedad sobre una cosa contempla el código?

Digo que la propiedad ha sido favorecida en más, porque en este Código se **agregaron modernas "propiedades"** al haberse incluido las llamadas "nuevas formas de dominio", como los **conjuntos inmobiliarios**.

Conjuntos inmobiliarios son los **clubes de campo**, los **barrios cerrados** o privados, los **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 aquéllos que contemplan usos mixtos.

Entre los elementos característicos de estas urbanizaciones, encontramos el cerramiento, las partes comunes y privativas, y un estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes. Además, como en la propiedad horizontal, el sistema debe regirse por un reglamento por el que se establezcan órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, sean interdependientes y conformen un todo no escindible. En definitiva, se conforma un derecho real de propiedad horizontal especial.

El Código contiene el **tiempo compartido** con una normativa similar a la actual aunque de **mayor amplitud** pues no abarca solamente inmuebles afectados a fines turísticos sino la afectación de uno o más objetos muebles o inmuebles con la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos para turismo, alojamiento, hospedaje, comercio, industria u otros fines. Una vez constituido el sistema, el propietario y el emprendedor tienen **prohibido modificar el destino** previsto; los **derechos de los usuarios** del tiempo compartido son oponibles a todos y **no pueden ser alterados o disminuidos** por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra.

La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, ahora previstas en este Código, aparte de en la legislación pertinente, lo cual otorga una salvaguardia concretísima.

En cuanto a los **cementerios privados** afectados a la inhumación de restos humanos, su regulación hasta ahora **no había pasado de proyecto de ley**, con lo

cual el sistema estaba muy desprotegido. En el nuevo Código se regula la materia, con lo cual el titular del derecho de sepultura obtiene **el amparo y defensa legal** que le falta, habiéndose regulado asimismo sus consiguientes deberes. Es importante señalar que la relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas también se rige por las normas que regulan la relación de consumo.

A ello se adiciona el derecho de **superficie**, no restringido a la modalidad forestal, sino que además puede darse en un establecimiento de campo o en la ciudad, sea para plantar y construir, o sea sobre lo ya plantado y construido, atribuyéndose al superficiario su propiedad. En este caso, el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. Y del mismo modo 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.

Todo esto demuestra que es un Código de la seguridad jurídica: da mayor indemnidad, certeza y previsibilidad que el anterior porque contiene estas nuevas figuras de propiedad que hasta el presente, en su mayoría, estaban fuera de la legislación.

¿Qué es un derecho real?

Estos derechos se han configurado como reales. El nuevo Código dispone que el derecho real es el **poder jurídico**, de estructura legal, que se ejerce **directamente** sobre su objeto, **en forma autónoma** y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código.

Define el derecho real, teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un **señorío de la voluntad** y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea éste mueble o inmueble.

O sea que el beneficio del derecho real se saca **directamente** de la cosa, así es que el **aspecto económico** del derecho **radica en el provecho** que pueda sacarse de la cosa. La **inmediatez** con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer **frente a todos**.

Las nuevas formas de propiedad están conformadas como derechos reales, es decir que dan a su dueño todo el poder sobre los provechos y las ventajas que correspondan, según el contenido de cada uno de esos derechos.

¿Qué se establece en cuanto a contratos comerciales?

Y como se trata de un **código unificado con el de comercio** que como tal se deroga, es claro que se tiende a dar **seguridad jurídica a los comerciantes y a las transacciones mercantiles** por vía de la regulación de los contratos y

obligaciones, normas claras en cuanto al nacimiento de los derechos y su extinción, la caducidad, la prescripción, etc.

También en este ámbito se engloba una variedad de contratos que existen y se utilizan pero están dispersos o no tienen ordenación alguna para sustentarlos cuando llega el momento del juicio, como leasing, franquicia, arbitraje, agencia, fideicomiso, contratos asociativos, de distribución, bancarios, financieros, etc. Por otra parte se regula la contabilidad y los estados contables a fin de dar **reglas claras**, para lo cual se ponderó la legislación comparada.

Es decir que el acento en la persona humana y sus derechos personalísimos, no torna en olvidadas las **necesidades de las transacciones mercantiles**, sea de las personas solas o unidas en sociedades u otras formas asociativas modernas y circunstanciales que deben legislarse y así se ha hecho, a diferencia de una gran mayoría de los Códigos de otros países.

Conclusión

En definitiva, cabe concluir que el **derecho de propiedad está muy bien resguardado** dentro de este código civil y comercial unificado.