



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Neuquén, 22 al 25 de octubre de 1985

TEMA: 4

DESPACHO N° 4

LEY 13.512. RESERVA EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL DERECHO DE SOBREELEVAR. CESIÓN DEL MISMO A FAVOR DE TERCEROS. CALIFICACIÓN

Vistas las posibilidades que ofrece el régimen de la propiedad horizontal, y

CONSIDERANDO:

Que el tema propuesto hace resaltar precisamente la existencia de casos en los cuales se reservan con motivo de la redacción del Reglamento de Copropiedad y Administración el “derecho a construir” o “sobreelevar”, e igualmente casos en donde también se lo establece a “posteriori”, mediante el acto formal de ampliación o reforma de reglamento,

Que a pesar de su enunciación, aún no hay “cosa” en propiedad horizontal, la que únicamente nace cuando ha sido definitivamente construida la o las unidades proyectadas;

Que en consecuencia los “negocios” que ínterin realicen los titulares de esos derechos se desenvuelven en el campo de los derechos personales no inscribibles sin perjuicio de la validez y alcances que ellos poseen.

Que en todo caso ese accionar cuenta con la limitación que todos los contratos tienen según el régimen general, como asimismo la limitación y salvaguarda a los terceros que sobre el particular establecen las leyes y ordenanzas reguladoras del uso de los espacios edificables; como también las normas de fondo sobre el “abuso de derecho” plenamente aplicables en cuanto se pretenda con su utilización exorbitar el derecho de los co-contratantes o de terceros;

Por ello,

LA XXII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,

DECLARA:



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

1. Son legítimas las “reservas de construir” “derecho de sobreelevar” o como le denominen las partes (o el fundador), tanto al momento de celebrar el acto de redacción y firma del Reglamento de Copropiedad y Administración, con la afectación respectiva como con posterioridad al mismo mediante el acto formal de ampliación o reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración.

2. Se han de reflejar tales reservas en el rubro destinado dentro del folio real a la descripción del inmueble.

3. Las cesiones que sus titulares operen no son registrables.

4. La incorporación de las unidades una vez construidas, se efectuará por los mecanismos habituales existentes en cada jurisdicción, determinándose así el nacimiento de la “cosa inmueble” en sede registral.

Se procederá de la misma forma y según prevé el derecho de fondo en cuanto a la titularidad del dominio que a cada unidad corresponda (arts. 1137, 1197, 1184, 3262 y 3270 concds. del Código Civil art. 9 de la Ley 13.512).

5. Es deseable la “determinación” de los volúmenes edificables al momento de formular esas “reservas”, la determinación exige para su posterior disposición, determinar previamente, y con la participación de todos los copropietarios, cual es el volumen edificable.