**Unidad 16**

**Conjuntos inmobiliarios.**

Concepto: Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, 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 aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Caracteres.

* Cerramiento.
* Partes comunes y privativas.
* Estado de indivisión forzosa y perpetua.
* Lugares y bienes comunes.
* Reglamento con órganos.
* Entidad con personería jurídica.
* Son un todo no escindible (las facultades, cosas y sectores comunes/privativos)

Marco legal.

Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios 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.

Cosas y partes comunes.

Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario,

Cosas y partes privativas.

La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

Restricciones reglamentarias.

De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística.

* Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

Gastos y contribuciones.

Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal.

Cesión de la unidad.

El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial.

Régimen de titulares e invitados.

El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

* El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria.
* Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.
* La responsabilidades y sanciones son establecidas por la normativa interna del conjunto.

**Tiempo compartido.**

Concepto: Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino.

Origen: Tiene su origen en la Ley 26356.

Naturaleza jurídica: El tiempo compartido es un derecho real.

Caracteres. El tiempo compartido abarca la presencia de los siguientes elementos:

* uno o más propietarios: son los titulares del objeto que se afecta, total o parcialmente, al emprendimiento;
* el o los emprendedores: pueden coincidir con la persona del titular y que como personas físicas o jurídicas toman a su cargo la conformación, desarrollo y/o financiamiento del emprendimiento;
* el administrador: también podrá coincidir con la persona del titular y/o del emprendedor, y que como persona física o jurídica tiene a su cargo la gestión y coordinación del bien.
* el o los vendedores: en nombre y representación del titular y del emprendedor, pudiendo coincidir también con ellos, comercializan los períodos de uso del objeto afectado al nuevo derecho real;
* el usuario: adquiere el derecho de usar de la cosa —objeto del derecho real de tiempo compartido— y servirse de las prestaciones compatibles con su uso por un período o turno.
* La cosa a ser usada.
* El período, medido en unidad de medida temporal (determinada o determinable), o un sistema de medición por puntos.

Bienes que lo integran.

El tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.

Afectación.

La constitución de un tiempo compartido requiere la afectación (inscripción en el Registro de Prestadores de Tiempo Compartido y, en algunos casos la Escritura) de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos.

* En caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial.
* El instrumento de afectación de un tiempo compartido debe ser otorgado por el titular del dominio. En el supuesto en que dicho titular no coincida con la persona del emprendedor, éste debe comparecer a prestar su consentimiento a la afectación instrumentada.

Requisitos.

* Los bienes deben estar libres de gravámenes y restricciones.
* El emprendedor, el propietario, el administrador y el comercializador no deben estar inhibidos para disponer de sus bienes.

Deberes del emprendedor. El emprendedor deberá:

* Establecer el régimen de utilización y administración de las cosas y servicios que forman parte del tiempo compartido y controlar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador;
* Habilitar un Registro de Titulares, que debe supervisar la autoridad de aplicación.
* Garantizar el ejercicio del derecho de los usuarios;
* Abonar las cuotas por gastos del sistema de las unidades no enajenadas.

Deberes de los usuarios. Los usuarios deberán:

* Ejercer su derecho conforme a su naturaleza y destino;
* Responder por los daños a la unidad, al establecimiento, o a sus áreas comunes, ocasionados por ellos, sus acompañantes o las personas que ellos autorizan;
* Comunicar a la administración toda cesión temporal o definitiva de sus derechos;
* Abonar en tiempo y forma las cuotas por gastos del sistema y del fondo de reserva, así como todo gasto que pueda serle imputado particularmente.

Administración y deberes.

La administración puede ser ejercida por el propio emprendedor, o por un tercero designado por él. En tal caso, ambos tienen responsabilidad solidaria frente a los usuarios del tiempo compartido, por la debida gestión y coordinación en el mantenimiento y uso de los bienes. Ellos deberán:

* Conservar los establecimientos, sus unidades y los espacios y cosas de uso común, en condiciones adecuadas para facilitar a los usuarios el ejercicio de sus derechos;
* Preservar la igualdad de derechos de los usuarios y respetar las prioridades temporales de las reservaciones;
* Verificar las infracciones al reglamento de uso y aplicar las sanciones previstas;
* Interponer los recursos administrativos y acciones judiciales que corresponden;
* Llevar los libros de contabilidad conforme a derecho;
* Confeccionar y ejecutar el presupuesto de recursos y gastos;
* Cobrar a los usuarios las cuotas por gastos, fondos de reserva y todo otro cargo que corresponde;
* Rendir cuentas al emprendedor y a los usuarios, conforme a liquidaciones de ingresos y gastos certificadas por contador público, excepto en el caso que se optara por aplicar el sistema de ajuste alzado relativo;
* Entregar toda la documentación y los fondos existentes, al emprendedor o a quien éste indique, al cesar su función;
* Comportarse tal como lo haría un buen administrador de acuerdo con los usos y prácticas del sector.

**Cementerios privados.**

Concepto: Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

Naturaleza jurídica: Es un derecho real.

Requisitos (afectación) y partes.

El titular de dominio debe otorgar una escritura de afectación del inmueble a efectos de destinarlo a la finalidad de cementerio privado, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble juntamente con el reglamento de administración y uso del cementerio. A partir de su habilitación por parte de la municipalidad local el cementerio no puede alterar su destino ni ser gravado con derechos reales de garantía.

* Administrador de la parcela.
* Propietario de la parcela.
* Titular del derecho real.

Obligaciones del administrador. Éste debe llevar:

* un registro de inhumaciones y de titulares de los derechos de sepultura;
* asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones y servicios comunes que permita el ejercicio de los derechos de sepultura,

Facultades del titular. El titular del derecho puede:

* inhumar en la parcela los restos humanos de quienes disponga, hasta la dimensión establecida en el reglamento, y efectuar las exhumaciones, reducciones y traslados, dando estricto cumplimiento a la normativa dictada al respecto;
* construir sepulcros en sus respectivas parcelas, de conformidad a las normas de construcción dictadas al efecto;
* acceder al cementerio y a su parcela en los horarios indicados;
* utilizar los oratorios, servicios, parque e instalaciones y lugares comunes según las condiciones establecidas.

Obligaciones del titular. El titular del derecho debe.

* mantener el decoro, la sobriedad y el respeto que exigen el lugar y el derecho de otros;
* contribuir periódicamente con la cuota de servicio para el mantenimiento y funcionamiento del cementerio;
* abonar los impuestos, tasas y contribuciones que a tales efectos se fijen sobre su parcela;
* respetar las disposiciones y reglamentos nacionales, provinciales y municipales de higiene, salud pública y policía mortuoria.

**Permuta.**

Concepto: Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero.

Caracteres. El contrato de permuta es:

* bilateral, puesto que ambas partes se obligan a transferir a la otra la propiedad de una cosa;
* oneroso, en tanto que el contrato representa ventajas y sacrificios económicos para todas las partes;
* conmutativo, ya que las ventajas y pérdidas para ambas partes son ciertas;
* no formal, en el caso de los bienes muebles;
* formal, si se trata de inmuebles;
* nominado, por contar con una regulación legal completa y específica.

Distinción con otras figuras.

En el caso de la compraventa, la descripción se da por el objeto de las obligaciones que tienen las partes; en el caso de la compraventa, la transferencia del dominio de una cosa se da por dinero, mientras que en la permuta, se da por la transferencia de cosas que no sean dinero.

En el caso de la dación en pago, ésta es una forma alternativa de extinguir la obligación, que no se condice con el pago de la misma y que no es el medio natural del que deriva el cumplimiento de la obligación. La permuta es un contrato en que ambas partes se obligan, de manera cierta, a darse recíprocamente determinadas cosas transfiriendo su dominio.

Antecedentes históricos.

Siempre se usó el trueque en el mundo hasta la invención de la moneda. Fue el antecedente de la compraventa, era de continuo uso hasta que apareció el dinero, haciendo que la compraventa se use más. Es de las primeras formas de transferencia de dominio que se conocen.

Gastos.

Excepto pacto en contrario, los gastos previstos en el artículo 1138 y todos los demás gastos que origine la permuta, son soportados por los contratantes por partes iguales.

Evicción.

El permutante que es vencido en la propiedad de la cosa que le fue transmitida puede pedir la restitución de la que dio a cambio o su valor al tiempo de la evicción, y los daños. Puede optar por hacer efectiva la responsabilidad por saneamiento prevista en este Código.

Precio mixto.

Si el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato es de permuta si es mayor el valor de la cosa y de compraventa en los demás casos.

Aplicación extensiva de las reglas de la compraventa.

En todo lo no previsto por el presente Capítulo se aplican supletoriamente las normas de la compraventa.

* Objeto: Pueden transferirse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos (determinada o determinable, susceptible de valoración económica, y no estar prohibido por disposición del código). Pueden transferirse las cosas futuras, las cosas ajenas, etc.
* Capacidad: Mismas disposiciones que en los contratos en general. No podrán contratar en interés propio o ajeno los que estén incapacitados para ello, sea por edad, por disposición judicial o por su profesión (funcionarios públicos, jueces, auxiliares, mediadores, árbitros, abogados, albaceas, etc, según el objeto de su profesión).
* Nulidad: Declarada la nulidad del contrato celebrado por la persona incapaz o con capacidad restringida, la parte capaz no tiene derecho para exigir la restitución o el reembolso de lo que ha pagado o gastado, excepto si el contrato enriqueció a la parte incapaz o con capacidad restringida y en cuanto se haya enriquecido.

Obligaciones entre las partes. Las partes deben:

* Transferir la propiedad de las cosas o derecho permutados.
* Entregar la cosa (tradición), en los regímenes jurídicos en que sin ello no se perfecciona la transferencia de la propiedad.
* Responder por los vicios ocultos.
* Garantizar una posesión pacífica.
* Responder de la evicción.
* Pagar la parte que corresponda de los gastos de escritura y registro salvo pacto en contra.

Acciones que nacen del contrato de permuta.

* Acciones de cumplimiento de las obligaciones, como de cumplimiento forzoso o por terceros.
* Acción redhibitoria (para dejar sin efecto el contrato).
* Acción redhibitoria quanti minoris (para reducir el precio de la cosa, si fuese mixto).
* Acción de indemnización por daños.
* En cuanto a los acreedores, si el bien se ha enajenado para defraudarlos o de manera simulada, tendrán la acción de inoponibilidad (Pauliana) o de simulación.