
ENCARNACIÓN - PARAGUAY

10, 11 y 12 de setiembre de 2009

TEMAS - PAUTAS

TEMA: PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

Los orígenes de la propiedad por pisos y departamentos, con caracteres claros y definidos, parecen remontarse a la Edad Media, cuando las ciudades amuralladas, de escasas dimensiones físicas crearon la necesidad de extender las construcciones hacia arriba, utilizando el espacio aéreo, surgiendo así las primeras regulaciones con resultados ventajosos que favorecieron su perdurabilidad y posterior difusión en casi todo el mundo.

Rechazada sin embargo por Vélez, quien la consideró susceptible de originar conflictos en un lugar y una época en que las enormes extensiones despobladas parecían no justificarla, surge nuevamente a mediados del siglo XX en una sociedad caracterizada por el crecimiento poblacional y su concentración en los centros urbanos.

Admitida hace casi 50 años en nuestra legislación positiva con la Ley 677/60 y actualmente regulada por el Código Civil, esta figura jurídica parece tener cada vez más trascendencia en la vida económica y social de nuestro país y el paso del tiempo no ha hecho más que generar nuevas situaciones y controversias con ella relacionadas.

Y es que la propiedad por pisos y departamentos o propiedad horizontal, no está exenta de contradicciones, su misma terminología, su naturaleza jurídica, las situaciones no previstas por el legislador, entre otros aspectos, hacen de su estudio profundo, no ya una necesidad, sino una obligación del notario de nuestros días.

Estas breves consideraciones nos llevan a proponer el estudio de la legislación positiva nacional, la doctrina sobre la materia y la legislación comparada, de manera a conocer a profundidad el régimen de la propiedad por pisos y departamentos, buscando destacar los aspectos positivos de nuestra legislación, así como sus deficiencias, lagunas, ambigüedades y aspectos superados, con el fin de elaborar propuestas que permitan su mejor comprensión e implementación.

ENCARNACIÓN - PARAGUAY

10, 11 y 12 de setiembre de 2009

Para ello, a fin de que las ponencias abarquen toda la temática y a modo de ayuda, hemos preparado los siguientes subtemas y pautas a considerar:

SUBTEMA 1: Concepto. Terminología. Derecho Comparado. Naturaleza Jurídica. Aplicación. Objeto: Cosas y partes propias y comunes. Lo principal y lo accesorio en el objeto de la propiedad horizontal.

En este subtema se buscan establecer de manera clara los conceptos y principios fundamentales de la figura jurídica que nos ocupa, la propiedad por pisos y departamentos. Así partimos del concepto mismo y analizamos las diversas terminologías que se pueden utilizar (propiedad en planos horizontales, copropiedad de casas por planos, condominio en edificios, dominio horizontal, etc.); Asimismo, las diversas corrientes que buscan explicar su naturaleza jurídica (derecho real autónomo, dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa, condominio de indivisión forzosa con partición de uso y goce, entre otras) y su ámbito de aplicación (edificio de una sola planta sometido al régimen de propiedad horizontal, edificio de pisos divididos en departamentos, edificio que comprende solo pisos, barrios cerrados, clubes de campo, conjuntos habitacionales, centros de compra, cementerios privados, etc.). A partir de ahí analizamos las cosas y partes propias y comunes, conforme a la enumeración legal y la doctrina sobre la materia, para finalmente analizar estos aspectos desde el punto de vista de lo accesorio y lo principal, con las implicancias jurídicas de esta distinción.

SUBTEMA 2: Modos de Adquisición y Extinción. Facultades, prohibiciones y obligaciones de los titulares. Prehorizontalidad.

Siguiendo con el estudio del tema que nos ocupa pasamos a analizar los modos de adquisición y de extinción de la propiedad, viendo aquellos que son los comunes al dominio (enajenación, sucesión, prescripción, etc.) y aquellos propios de la propiedad horizontal (destrucción, estado ruinoso del edificio, desafectación, etc.). Las facultades (materiales y jurídicas) de los titulares (respecto de las partes propias y comunes); las prohibiciones a los propietarios y ocupantes (violación de prohibiciones, quienes pueden

ENCARNACIÓN - PARAGUAY

10, 11 y 12 de setiembre de 2009

denunciarlas, sanciones, etc.); obligaciones (gastos de conservación y reparación, expensas comunes, innovaciones, etc.). Concepto y alcance de la pre-horizontalidad.

SUBTEMA 3: Reglamento de copropiedad y administración: Caracteres, requisitos, cláusulas, modificación. Asamblea de propietarios. Administrador.

En este sub-tema, analizaremos el "funcionamiento" de la propiedad por pisos y departamentos, analizando para ello, entre otros aspectos, el concepto, naturaleza, caracteres, requisitos, cláusulas (obligatorias – facultativas) del reglamento de copropiedad y administración y su modificación. La Asamblea (consorcio) de propietarios, su naturaleza jurídica, clases, funciones y atribuciones; quórum, mayorías necesarias, etc. Administrador, concepto, nombramiento, remoción, funciones, su intervención cuando se enajena o grava una unidad sometida al régimen (expedición del certificado de no adeudar por expensas comunes), etc.

SUBTEMA 4: Trámites Administrativos y Registrales: Municipalidad. Servicio Nacional de Catastro. Dirección General de los Registros Públicos.

Se propone en este subtema la recopilación y estudio de las diversas normas (leyes, decretos, ordenanzas, resoluciones, reglamentos, etc.) vigentes en el ámbito administrativo, municipal y registral para someter un inmueble al régimen de propiedad por pisos y departamentos; enajenarlo, gravarlo, desafectarlo, etc. y obtener la inscripción en los Registros Públicos; así como el análisis de cada uno de los recaudos necesarios para el efecto (pago de impuestos y tasas, llenado de solicitudes, declaraciones, formularios, minutas, etc.).