

MARTA E. FAZIO DE BELLO  
SEBASTIÁN E. SABENE

# El condominio y su dinámica

**Antecedentes históricos - Naturaleza jurídica - Constitución,  
forma y prueba - Condominio sin indivisión forzosa -  
Derechos de los acreedores - Obligaciones de los condóminos -  
Extinción del condominio - División de condominio  
y partición de herencia - Cuestiones procesales**



CATHEDRA  
JURÍDICA

# Índice

*Prólogo* ..... IX

Abreviaturas ..... XXVII

## Capítulo I

### **El condominio: antecedentes históricos. Naturaleza jurídica**

1. Introducción .....	3
2. Antecedentes históricos .....	12
2.1. El derecho romano .....	12
2.2. El derecho germánico .....	14
2.3. El derecho anglosajón .....	15
2.4. Algunos códigos.....	16
3. Naturaleza jurídica .....	16
3.1. Introducción .....	16
3.2. Nuestra opinión. Dinámica actual del condominio .....	20
4. Comparación con otras figuras .....	22
4.1. Sociedad.....	22
4.1.1. Naturaleza jurídica y modos de constitución .....	22
4.1.2. Sujeto: personalidad jurídica .....	23
4.1.3. El objeto .....	23
4.1.4. Acreedores .....	23
4.1.5. Enajenación.....	24
4.1.6. Extinción .....	24
4.1.7. La muerte de un socio o un condómino .....	24

4.2. Servidumbres .....	24
4.2.1. Naturaleza jurídica .....	24
4.2.2. Sujeto .....	25
4.2.3. Objeto .....	26
4.2.4. Facultades .....	26
4.2.5. Caso especial .....	27
4.3. Sociedad conyugal .....	28
4.4. Comunidad hereditaria .....	30
4.5. Prolongación de la indivisión hereditaria .....	32
4.6. Nuestra opinión .....	34
4.7. Propiedad horizontal .....	40
5. Nuestro Código .....	44
5.1. Definición .....	44
5.2. Características esenciales que surgen de la definición del art. 2673, del Cód. Civil .....	47
5.2.1. Pluralidad de sujetos .....	47
5.2.2. Unidad de objeto .....	47
5.2.3. Parte indivisa .....	50
<i>Jurisprudencia</i> .....	53

## Capítulo II

### Objeto del condominio

1. Introducción .....	59
2. Opiniones doctrinarias .....	60
3. Nuestra opinión .....	62
3.1. El objeto de los actos jurídicos (art. 953, Cód. Civil) ...	62
3.2. El concepto de "cosa" (arts. 2311 y 2312, Cód. Civil) ..	63
3.3. Semejanzas entre los derechos reales y personales .....	68
3.3.1. Relación jurídica .....	68
3.3.2. Sujetos .....	68
3.3.3. El patrimonio .....	69
3.3.4. Derechos reales sobre cosa propia y sobre cosa ajena .....	69
3.3.5. La posesión, la tenencia y la cuasiposesión .....	69
3.4. Nuestra opinión .....	71

## Capítulo III

### Constitución. Forma y prueba. Clasificación del condominio

1. Constitución del condominio .....	77
1.1. Contrato .....	77
1.2. Disposición de última instancia .....	79
1.3. Los casos que la ley designa .....	79
1.4. Prescripción adquisitiva .....	80
1.5. Algunas consideraciones respecto del título .....	81
1.5.1. Título suficiente .....	81
1.5.2. Justo título .....	82
1.5.3. Título putativo .....	83
1.6. Algunas consideraciones acerca de la coposesión .....	84
2. Forma y prueba del condominio .....	88
2.1. Los inmuebles .....	88
2.2. Los muebles .....	89
2.2.1. Las cosas muebles no registrables .....	89
2.2.2. Las cosas muebles registrables .....	91
3. Clasificación del condominio .....	94
3.1. Introducción .....	94
3.2. Condominio sin indivisión forzosa .....	96
3.3. Condominio de indivisión forzosa .....	97
3.3.1. Indivisiones perpetuas y perdurables .....	98
3.3.2. Indivisiones temporarias .....	99
3.3.3. Indivisiones forzosas circunstanciales .....	100
3.3.4. Conclusiones generales acerca de las indivisiones forzosas .....	101
<i>Jurisprudencia</i> .....	104

## Capítulo IV

### Condominio sin indivisión forzosa

#### 1ª Sección

#### FACULTADES DE CADA CONDÓMINO

SOBRE SU PARTE INDIVISA .....	111
1. Introducción .....	111
2. Las facultades de cada condómino sobre su parte indivisa ...	112
2.1. Enajenación .....	113

2.2. Constitución de usufructo, uso y habitación .....	113
2.3. Constitución de servidumbres .....	118
2.4. Locación .....	118
2.5. Hipoteca de parte indivisa .....	119
2.5.1. Teoría de la condición resolutoria .....	121
2.5.2. Teoría de la condición suspensiva .....	122
2.5.3. Teoría que no reconoce condición alguna .....	123
2.5.4. Derechos del acreedor hipotecario. Su participación en el juicio de partición .....	126
2.5.5. La inhabilidad de título como excepción procesal .....	129
2.5.6. El art. 3123 y sus implicaciones .....	131
2.5.7. Nuestra opinión .....	133
2.5.8. La cuestión de la subrogación y otros supuestos .....	136
2.5.9. Resumen de los distintos supuestos .....	140
<i>Jurisprudencia</i> .....	141
 <i>2ª Sección</i>	
ACTOS MATERIALES DE USO, GOCE Y DISPOSICIÓN DE CADA CONDÓMINO, SOBRE TODO EL OBJETO .....	144
1. Introducción .....	144
2. El uso y goce (art. 2684, Cód. Civil) .....	146
3. Los alcances del art. 2680. El <i>ius prohibendi</i> .....	149
4. El caso de los coherederos y los condóminos que ocupan en forma exclusiva .....	153
5. El art. 2681. Innovaciones materiales: su interpretación. Innovaciones y obras nuevas .....	157
6. El art. 2682. Facultades jurídicas de los condóminos sobre toda la cosa .....	164
6.1. Enajenar toda la cosa o parte material de ella .....	164
6.2. Constituir servidumbres .....	165
6.3. Constitución de hipoteca sobre todo el inmueble .....	166
6.4. Alquilar o arrendar .....	167
7. El art. 2683. Validez de los actos prohibidos .....	168
7.1. Desarrollo del tema .....	168
7.2. Supuesto en que se adjudica una porción del objeto .....	169
7.3. Calificación del acto prohibido. Inoponibilidad y nulidad .....	170
8. Algunas conclusiones .....	171
<i>Jurisprudencia</i> .....	172

## Capítulo V

**Derechos de los acreedores de los condóminos**

1. Introducción .....	179
2. El vínculo obligatorio entre el condómino y el acreedor .....	180
2.1. El crédito y la deuda como elementos de la obligación civil .....	181
2.2. Cumplimiento de la obligación: cumplimiento voluntario y compulsivo .....	182
2.3. El patrimonio del deudor como garantía de los acreedores. Mecanismos de los acreedores en seguridad de sus créditos .....	185
2.3.1. Medidas cautelares .....	186
2.3.2. Acciones de integración patrimonial .....	192
2.3.3. Acción de separación de patrimonios .....	193
2.3.4. Vías ejecutivas y liquidatorias .....	194
2.3.5. El privilegio .....	195
2.3.6. El derecho de retención .....	196
3. Efectos de las obligaciones en las relaciones internas entre los condóminos .....	196
4. Situación de los acreedores frente a las indivisiones forzosas reguladas en la ley 14.394 .....	197
4.1. Influencia del derecho germánico en la ley 14.394 .....	198
4.2. Publicidad registral de la indivisión como recaudo necesario para su oponibilidad .....	199
4.2.1. Los terceros a los que se destina la inscripción registral .....	199
4.2.2. La inscripción registral .....	200
4.2.3. Confección del asiento registral .....	202
4.2.4. Publicidad formal .....	203
4.3. Situación de los acreedores de los herederos frente a esta indivisión forzosa .....	203
4.3.1. Inejecutabilidad de los bienes indivisos .....	204
4.3.2. Ejecutabilidad de las utilidades producidas por los bienes indivisos, en la proporción que sobre éstas tiene el coheredero deudor .....	205
5. El condominio frente a la responsabilidad civil por riesgo o vicio de la cosa .....	206
<i>Jurisprudencia</i> .....	208

**Capítulo VI****Obligaciones y responsabilidades de los condóminos**

1. Introducción .....	213
2. Gastos de conservación o reparación de la cosa común .....	214
2.1. Naturaleza y extensión de esta obligación .....	215
2.1.1. Tesis de la carga real .....	216
2.1.2. Tesis de la obligación real .....	217
2.1.3. Tesis de la obligación convencional tácita .....	217
2.1.4. La cuestión en la doctrina francesa .....	218
2.1.5. Tesis del cuasicontrato de sociedad .....	219
2.2. Opciones del condómino que desea cumplir con el deber de conservación o reparación frente al incumplimiento de su consorte .....	220
2.2.1. Antes de asumir el pago de los gastos de conservación y/o reparación de la cosa común (art. 2685, Cód. Civil) .....	222
2.2.2. Luego de asumir el pago de los gastos de conservación y/o reparación (art. 2686, Cód. Civil) .....	233
3. Obligaciones por deudas contraídas en provecho de la comunidad .....	243
3.1. Deuda contraída por un solo condómino .....	244
3.2. Deuda contraída por todos los condóminos sin pactar la solidaridad .....	246
3.3. Deuda contraída por todos los condóminos pactando la solidaridad .....	249
3.4. Deuda contraída por algunos condóminos .....	251
3.5. Supuesto de insolvencia de uno de los condóminos: análisis del art. 2690 del Cód. Civil .....	253
3.5.1. Ámbito de aplicación .....	253
3.5.2. ¿Qué es lo que debe repartirse: su parte en la cosa o su parte en la deuda? .....	256
4. Cargas reales. El art. 2689 del Cód. Civil .....	259
4.1. Tesis de la solidaridad legal .....	260
4.2. Tesis de la indivisibilidad de la carga real .....	261
4.3. Cargas a las que se aplica la norma .....	262
5. Responsabilidad civil por frutos percibidos o daños causados a la cosa común .....	263
5.1. Percepción de frutos de la cosa común por un condómino .....	264

5.2. Daños provocados por uno de los condóminos en la cosa común .....	266
<i>Jurisprudencia</i> .....	268

**Capítulo VII****Defensas posesorias y reales**

1. Introducción .....	275
2. Acciones posesorias .....	275
2.1. Breve recordatorio de las defensas de la posesión .....	275
2.2. Defensas del condómino .....	278
2.3. Defensas reales .....	279
2.3.1. Breve referencia a las acciones reales .....	279
2.3.2. Acción reivindicatoria .....	281
2.3.3. Acción negatoria .....	287
2.3.4. Acción confesoria .....	288
<i>Jurisprudencia</i> .....	291

**Capítulo VIII****Explotación y administración de la cosa común**

1. Introducción .....	297
2. Explotación común: su efectivización a través del ejercicio de la coposesión .....	298
2.1. Cosa susceptible de explotación en común .....	300
2.2. Inexistencia de oposición entre los condóminos .....	302
2.3. Explotación no común .....	303
2.3.1. El quórum .....	304
2.3.2. El régimen de mayorías .....	307
2.3.3. La resolución adoptada .....	313
2.3.4. El caso del condómino que administra sin mandato .....	331
<i>Jurisprudencia</i> .....	342

**Capítulo IX****Extinción del condominio**

1. Modos comunes a la extinción del dominio .....	348
1.1. Destrucción o consumo total de la cosa .....	348

1.2. Cosa puesta fuera del comercio .....	351
1.3. Animales domesticados que recuperan su antigua libertad o pierden la costumbre de volver a la residencia de sus dueños .....	353
1.4. Atribución legal a otra u otras personas de la propiedad o copropiedad a título de transformación, accesión o prescripción .....	355
1.5. Abandono de la cosa tenida en condominio .....	356
1.5.1. Caso en que todos los condóminos abandonan la cosa tenida en condominio .....	357
1.5.2. Caso en que uno o algunos de los condóminos abandonan su parte indivisa .....	360
1.6. Enajenación .....	362
1.6.1. La enajenación en materia de inmuebles .....	363
2. Modo especial: la división del condominio .....	386
2.1. La facultad de provocar la división de la cosa común (art. 2692, Cód. Civil) .....	386
2.2. Naturaleza de la acción de división de condominio .....	388
2.2.1. Teoría de la acción real .....	389
2.2.2. Teoría de la acción personal .....	389
2.2.3. Teoría de la acción mixta .....	390
2.3. Efecto declarativo de la división .....	392
2.3.1. Limitación subjetiva al efecto declarativo de la partición .....	395
2.3.2. Consecuencias del efecto declarativo de la división. Dos excepciones: evicción y vicios redhibitorios .....	397
2.4. Remisión a las normas sobre partición hereditaria .....	399
3. Un caso particular: la prescripción adquisitiva entre condóminos .....	400
3.1. Primera cuestión: la procedencia de la usucapión entre condóminos .....	401
3.2. Segunda cuestión: el objeto de la usucapión es siempre una cosa .....	403
3.2.1. El objeto de la prescripción adquisitiva es siempre una cosa .....	403
3.2.2. El <i>animus</i> del dominio no es el mismo <i>animus</i> del condominio .....	404
3.2.3. El codificador reafirma esta postura, habiendo previsto la acción reivindicatoria de parte indivisa .....	406

3.3. Tercera cuestión: la prueba que debe producir el condómino usucapiante .....	409
<i>Jurisprudencia</i> .....	414

## Capítulo X

### División de condominio y partición de herencia

1. Introducción .....	419
2. Principios generales en materia de partición de herencias ....	420
2.1. La comunidad hereditaria. Concepto .....	420
2.2. Objeto de la comunidad hereditaria .....	423
2.2.1. Los créditos divisibles del causante .....	424
2.2.2. Frutos y productos devengados luego de la muerte del causante hasta la partición .....	425
2.3. Principio de la división forzosa .....	427
2.4. La masa partible .....	429
2.4.1. Cosas comunes a la herencia .....	429
2.4.2. Sepulcros .....	430
2.4.3. Bienes sujetos a indivisión forzosa. Remisión ...	432
2.5. Oportunidad para ejercer la acción de partición de herencia. El tema de la prescripción .....	433
2.6. Legitimados para provocar la partición hereditaria .....	440
2.6.1. Los herederos .....	440
2.6.2. Los acreedores del heredero .....	442
2.6.3. Todo el que tenga en la sucesión un derecho declarado por las leyes .....	443
2.6.4. Casos especiales .....	444
2.7. La inscripción de la declaratoria de herederos o aprobación de testamento válido y sus efectos .....	452
<i>Jurisprudencia</i> .....	454

## Capítulo XI

### Modos y formas de partir: normas comunes a la división del condominio y a la partición de herencia

1. Cuestiones generales .....	459
1.1. Sobre los modos y las formas de partir o dividir .....	459
1.2. Sobre la naturaleza jurídica del acto de partición o división .....	461

1.3. Partición total y partición parcial .....	468
1.4. Partición de uso .....	469
2. Modos de hacer la división o partición .....	472
2.1. División o partición en especie .....	473
2.1.1. Principio de preeminencia de la división en especie. Sus limitaciones .....	474
2.1.2. ¿Cómo se lleva a cabo la división en especie? ...	478
2.2. División o partición por venta .....	485
2.3. División o partición por afectación a la ley 13.512 .....	487
2.3.1. Plano de subdivisión para afectación a la ley 13.512 .....	490
2.3.2. Reglamento de copropiedad y administración ...	491
2.3.3. Inscripción registral .....	491
3. Formas de hacer la división o partición .....	492
3.1. División o partición privada: el art. 3462 del Cód. Civil y la libertad de formas .....	492
3.2. División o partición judicial .....	496
3.2.1. Casos en que procede. El art. 3465 del Cód. Civil	496
3.2.2. Diligencias tendientes a la partición .....	502
3.2.3. Procedimiento de la partición .....	510
3.2.4. Cuenta particionaria .....	512
3.3. División o partición mixta .....	517
3.3.1. Nulidad y revocación de la partición .....	517
<i>Jurisprudencia</i> .....	518

## Capítulo XII

### Cuestiones procesales de la división de condominio

1. Introducción .....	525
2. La jurisdicción competente .....	526
2.1. Principio general .....	526
2.1.1. Cosas inmuebles .....	526
2.1.2. Cosas muebles .....	527
2.1.3. Cosas inmuebles y muebles .....	527
2.2. Acumulación de procesos .....	527
2.3. La acción de división de condominio y los fueros de atracción .....	528
2.3.1. El fuero de atracción sucesorio .....	529
2.3.2. El fuero de atracción concursal .....	530
3. Trámite procesal .....	532

4. La demanda .....	532
4.1. Nombre y domicilio del actor y del demandado .....	533
4.2. Objeto de la demanda .....	534
4.3. Exposición de los hechos en que la demanda se funda .	535
4.4. Enunciación sucinta del derecho .....	535
4.5. Petición en términos claros y positivos .....	535
5. La defensa. Contestación, excepciones y reconvencción .....	536
5.1. Contestación de la demanda .....	536
5.1.1. La indivisión resultante de la afectación del inmueble tenido en condominio al régimen de bien de familia .....	538
5.2. Excepciones procedentes .....	542
5.3. Reconvencción .....	543
5.3.1. Por prescripción adquisitiva .....	544
5.3.2. Por cobro de mejoras .....	545
5.3.3. Por cobro de canon locativo .....	545
6. Declaración de rebeldía y resolución de puro derecho .....	545
7. Cuestiones probatorias .....	547
7.1. Relativas al actor: la prueba del condominio .....	547
7.2. Relativas al demandado .....	548
8. Sentencia definitiva .....	549
9. Etapa ejecutiva del proceso .....	550
10. Las costas en la división judicial de condominio .....	551
11. División extrajudicial. Pretensión homologatoria .....	552
12. Inscripción registral del acuerdo homologado .....	554
13. Intervención de incapaces. La actuación de sus representantes y la intervención del Ministerio Pupilar .....	555
14. Medidas cautelares .....	556
15. La cuestión de las mediaciones previas a la instancia judicial .....	557
<i>Jurisprudencia</i> .....	557
 <i>Bibliografía</i> .....	 561