

DERECHO REAL DE LOSA E SUS OBSTÁCULOS REGISTRALES



DERECHO REAL DE LOSA



1. Presentación del tema: del Derecho Real de Laje y su naturaleza jurídica. Derecho real sobre cosa propia
2. Ley 13.465 de 12 de julio de 2017: Dispone sobre la regularización agraria rural y urbana



Art. 1510-A. El propietario de una construcción base podrá ceder la superficie superior o inferior de su construcción a fin de que el titular del forjado mantenga una unidad distinta de aquella originalmente construida sobre el suelo.

§ 1o El derecho real de losa contempla el espacio aéreo o el subsuelo de terrenos públicos o privados, tomados en proyección vertical, como unidad inmobiliaria autónoma, no contemplando las demás áreas edificadas o no pertenecientes al propietario de la construcción base.

§ 2º El titular del derecho real de losa responderá por las cargas y tributos que inciden sobre su unidad.

§ 3º Los titulares de la losa, unidad inmobiliaria autónoma constituida en matrícula propia, podrán de ella usar, gozar y disponer.

§ 4o La institución del derecho real de losa no implica la atribución de fracción ideal de terreno al titular de la losa o la participación proporcional en áreas ya edificadas.

§ 5º Los Municipios y el Distrito Federal podrán disponer sobre posturas edilicias y urbanísticas asociadas al derecho real de losa.

§ 6º El titular de la losa podrá ceder la superficie de su construcción para la institución de un sucesivo derecho real de losa, siempre que haya autorización expresa de los titulares de la construcción base y de las demás losas, respetadas las posturas edilicias y urbanísticas vigentes.

Art. 1510-B. Es evidente que el titular de la losa perjudica con obras nuevas o con falta de reparación la seguridad, la línea arquitectónica o el arreglo estético del edificio, observadas las posturas previstas en legislación local.

Art. 1510-C. Sin perjuicio, en lo que corresponda, de las normas aplicables a los condominios edilicios, a efectos del derecho real de losa, los gastos necesarios para la conservación y el disfrute de las partes que sirvan a todo el edificio y al pago de servicios de interés común se repartir entre el propietario de la construcción base y el titular de la losa, en la proporción que venga a ser estipulada en contrato.

§ 1 ° Son partes que sirven a todo el edificio:

I - los cimientos, columnas, pilares, paredes maestras y todas las partes restantes que constituyan la estructura del edificio;

II - el tejado o las terrazas de cobertura, aunque destinadas al uso exclusivo del titular de la losa;

III - las instalaciones generales de agua, alcantarillado, electricidad, calefacción, aire acondicionado, gas, comunicaciones y similares que sirvan a todo el edificio; y

IV - en general, las cosas que se vean afectadas al uso de todo el edificio.

§ 2º Se garantiza, en todo caso, el derecho de cualquier interesado en promover reparaciones urgentes en la construcción en la forma del párrafo único del art. 249 de este Código.

Art. D-1510. En caso de enajenación de cualquiera de las unidades superpuestas, tendrán derecho de preferencia, en igualdad de condiciones con terceros, a los titulares de la construcción base y de la losa, en ese orden, que serán científicos por escrito para que se manifiesten en el plazo de treinta días, a menos que el contrato disponga de manera diferente.

§ 1o El titular de la construcción base o del forjado a quien no se dé conocimiento de la enajenación podrá, mediante depósito del respectivo precio, haber para sí la parte enajenada a terceros, si lo requiere en el plazo decadal de ciento ochenta días, fecha de enajenación.

§ 2º Si hay más de una losa, tendrá preferencia, sucesivamente, el titular de los forjados ascendentes y el titular de los forjados descendientes, asegurando la prioridad para la losa más cercana a la unidad superpuesta a ser enajenada. '

Art. 1510-E. La ruina de la construcción-base implica la extinción del derecho real de losa, salvo:

I - si se ha instituido sobre el subsuelo;

II - si la construcción base no se reconstruye en el plazo de cinco años.

Párrafo unico. Las disposiciones de este artículo no apartan el derecho a una eventual reparación civil contra el culpable de la ruina. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

DERECHO REAL DE LOSA

3. Análisis de los artículos 1.510 A y siguientes del Código Civil

3.1. De la atecnia de la nomenclatura "losa"

3.2. De la posibilidad de coexistencia de varios Derechos Reales de Laja recayendo sobre una misma construcción base: grados de losa

3.3. Del derecho de preferencia

3.4. De las obligaciones análogas a las obligaciones del condómino

4. De los obstáculos registrados al derecho real de losa

4.1 Requisitos urbanísticos

4.2. ¿Puede haber derecho real de Laje en lotes vagos o sobre construcciones no anotadas?

4.3. Constitución del Derecho Real de laja por "mera noticia". Posibilidades.

