

**LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS.  
ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO – EL CÓDIGO CIVIL –  
EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL  
DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL<sup>1</sup>.**

*THE PROPTER REM OR AMBULATORY OBLIGATIONS. ANALYSIS IN ROMAN LAW  
– THE CIVIL CODE – THE CIVIL AND COMMERCIAL CODE – THE SPECIAL  
CASE OF THE REAL LAW OF HORIZONTAL PROPERTY*

Por *Ronald Alfredo Marmissolle Guarisco - Ana María Palomanes* (\*)

**Resumen:** En el presente trabajo se ha realizado una revisión sobre el régimen de las denominadas obligaciones propter rem o ambulatorias; desde el Derecho Romano, pasando por el régimen del Código Civil para concluir con la regulación en el Código Civil y Comercial y el caso particular de la propiedad horizontal.

**Palabras claves:** Obligaciones, Obligaciones propter rem, obligaciones ambulatorias

**Abstract:** In this work, a review has been carried out on the regime of the so-called propter rem or ambulatory obligations; from Roman Law, passing through the Civil Code regime to conclude with the regulation in the Civil and Commercial Code and the particular case of horizontal property.

**Keywords:** Obligations, Obligations propter rem, ambulatory obligations



Artículo publicado bajo Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Sin Derivar. © Universidad Católica de Córdoba

[https://doi.org/10.22529/rdr.2024\(6\)06](https://doi.org/10.22529/rdr.2024(6)06)

---

<sup>1</sup> Artículo recibido el 16 de Noviembre de 2024 y aprobado para su publicación el 25 de Noviembre de 2024.

(\*) Ronald Alfredo Marmissolle Guarico. Profesor Adjunto por Concurso de Derecho Civil en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Córdoba. Profesor Asistente por Concurso de Derecho Privado V (Derechos Reales) en la Universidad Nacional de Córdoba. Profesor Titular Interino de Derecho Privado VI (Derechos Reales) en la Universidad Católica de Córdoba. Correo electrónico: marmissolle@hotmail.com Ana María Palomanes. Profesora titular Derechos Reales Universidad Blas Pascal y Derecho Privado VI Universidad Católica de Córdoba. Profesora titular Derecho Registral II Universidad Católica de Córdoba. Correo electrónico: anapalomanes@gmail.com

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

**I. EL DERECHO ROMANO Y LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O  
AMBULATORIAS.**

**1) INTRODUCCIÓN:**

Tradicionalmente, expone Arguello, para el derecho romano la clasificación de las obligaciones según los sujetos, ha sido realizada sobre una base tripartita: a) obligaciones de sujetos fijos y determinados; b) obligaciones de sujetos variables o indeterminados - llamadas obligaciones ambulatorias- y; c) obligaciones de sujetos múltiples<sup>2</sup>.

Por su parte Louzan de Solimano clasificándolas obligaciones en cuanto al sujeto, las divide en dos. Las de sujeto único y las de sujeto plural. Las primeras, las subdivide en dos: a) sujeto fijo y b) sujeto variable (ambulatorio o propter rem); en tanto las segundas se subdividen en: a) correales o in solidum o b) parciarias o pro rata<sup>3</sup>.

La regla expresan, Ghirardi y Alba Crespo<sup>4</sup>, era que la obligación vincule a sujetos determinados y perfectamente individualizados desde el inicio; más allá de la posibilidad de su transferencia, tanto activa como pasiva, por actos entre vivos o mortis causa.

No obstante, hubo supuestos –excepcionales- en los que acreedor y deudor, o ambos a la vez, no fueron individualizados al momento de constituirse la obligación, ni eran invariablemente los mismos desde que la obligación nacía hasta que se extinguía. *En tales casos se refería a aquellos sujetos que estaban en una determinada situación jurídica*<sup>5</sup>.

De allí que se hablara de obligaciones de sujetos variables, indeterminados, o “ambulatorias” (porque se trasladan). Los intérpretes las denominaron también obligaciones “*propter rem*” (que significa “a causa de las cosas”<sup>6</sup>), por estar amparadas por una “*actio rem scripta*”<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> ARGUELLO, Luis Rodolfo en “Manual de Derecho Romano”- 2da. Edición corregida – 3ra. Reimpresión. Astrea, Bs. As. 1987. Pag. 257.

<sup>3</sup> LOUZAN de SOLIMANO, Nelly Dora, en “Curso de Historia e Instituciones del Derecho Romano”. Editorial Belgrano. Bs. As. 1979. Pag. 244.

<sup>4</sup> GHIRARDI, Juan Carlos – ALBA CRESPO, Juan José. “Manual de Derecho Romano” – 2da. Edición revisada y ampliada. Ediciones Eudecor. Córdoba, 2016- Pag. 491.

<sup>5</sup> Conforme, GHIRARDI, Juan Carlos – ALBA CRESPO, Juan José, en obra señalada. Pag. 491.

<sup>6</sup> De acuerdo a lo expuesto por OSSOLA, Federico A. en “Derecho Civil y Comercial – Obligaciones” – Directores: Rivera Julio Cesar y Medina Graciela. Abeledo-Perrot, Bs. As. 2016. Pag. 68.

<sup>7</sup> ARGUELLO, Luis Rodolfo, obra citada. Pag. 258.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

Los romanistas citados<sup>8</sup> coinciden en que, entre otros casos, podía citarse la obligación de resarcir el daño causado por un animal, un esclavo o un *filius familias* que, por aplicación del principio “*noxam caput sequitur*”, correspondía a quien tuviese el dominio sobre el animal o esclavo o la *patria potestas del filius* en el momento de la *litis contestatio*. O el caso de la obligación de restituir lo adquirido por violencia, que incumbía a cualquiera que hubiera obtenido provecho o tuviera la cosa en su poder el tiempo de ejercer la acción.

Además, agregan, la obligación que tienen los fundos provinciales de pagar tributum o stipendio que gravan dichos fundos, así como la del superficiario y enfiteuta respecto del solárium o canon respectivamente.

Ghirardi y Alba Crespo<sup>9</sup>, citan el supuesto de la obligación de reparar el muro, en el caso de la servidumbre “*oneris ferendi*” (apoyo), que pesa sobre quien sea propietario del fundo sirviente y puede ser exigida por quien lo sea del dominante; y el caso de la “*actio aquae pluviae arcendae*”, aunque el demandado no sea el autor de la obra; expresando además como cierre de la temática que: “...en muchos casos, pareciera estarse en presencia de obligaciones legales, que exceden el ámbito de las obligaciones propiamente dichas y en las que el deudor puede exonerarse de responsabilidad mediante abandono de la cosa...”.

## **II. EL DERECHO ARGENTINO Y LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS.**

### **1) INTRODUCCIÓN:**

Sabido es la gran influencia que tuvo el derecho romano en el derecho civil argentino; de allí que la figura jurídica que nos ocupa, también se vea reflejada en nuestro sistema jurídico. El maestro Buteler Cáceres con gran precisión señalaba que, en lo referente a antecedentes del Código Civil, el derecho romano había cumplido un rol preponderante. Ya que, si bien los antecedentes directos fueron el Esbozo de Freitas, los códigos<sup>10</sup> y proyectos de códigos<sup>11</sup> de la época, el derecho científico<sup>12</sup>; las leyes españolas y los

---

<sup>8</sup> GHIRARDI, Juan Carlos – ALBA CRESPO, Juan José. Obra citada Pag. 491 y 492. ARGUELLO, Luis Rodolfo, obra citada. Pag. 258.

<sup>9</sup> Autores y obra citada. Pag. 492.

<sup>10</sup> Código Francés y Código de Chile, por citar algunos.

<sup>11</sup> Proyecto de García Goyena, por ejemplo

<sup>12</sup> Autores tales como Aubry y Rau; Demolonbe; Troplong; Marcade y otros.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

precedentes patrios (incluyendo los usos y costumbres); todas esas fuentes se habían nutrido del derecho romano, siendo este su contenido sustancial. Así lo expresaba el autor citado: "...El derecho romano, fuente suprema de sabiduría jurídica, es un derecho ecuménico, de virtud perenne, del que se nutrió todo el derecho moderno y contemporáneo.<sup>13</sup> Se trataba entonces, de una fuente indirecta o mediata.

Prueba de lo precedente relatado es que, cuando se hizo mención a las transferencias y la indeterminación de sujetos, el supuesto de hecho estaba contemplado en el art. 1496<sup>14</sup> y 2533<sup>15</sup>; el de los condóminos, en el art. 2685<sup>16</sup> y para la medianería los arts. 2722<sup>17</sup>, 2723<sup>18</sup> y 2724<sup>19</sup>; el de las servidumbres, se encontraba receptado en art. 3023<sup>20</sup>; la hipótesis de los impuestos y tributos, en el art. 2894<sup>21</sup> y 2892<sup>22</sup>; el caso de *del filius* en el art. 1114<sup>23</sup> (lo que se extendía respecto de los tutores y curadores, por los hechos de las

---

<sup>13</sup> BUTELER CACERES, José A, "Manual de Derecho Civil – Parte General", Advocatus. Córdoba. Edición. 1988, pag. 13 a 17.

<sup>14</sup> Artículo 1496 del C. C. "Los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación, pasan a los herederos del locador y del locatario".

<sup>15</sup> Art. 2533 del C.C. "El que hubiese hallado una cosa perdida, tiene derecho a ser pagado de los gastos hechos en ella, y a una recompensa por el hallazgo. El propietario de la cosa puede exonerarse de todo reclamo cediéndola al que la halló".

<sup>16</sup> Art. 2685 del C.C. "Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común; pero pueden librarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad".

<sup>17</sup> Art. 2722 del C.C. "Los condóminos de un muro o pared medianera están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro".

<sup>18</sup> Art. 2723 del C.C. "Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo".

<sup>19</sup> Art. 2724 del C.C. "La facultad de abandonar la medianería compete a cada uno de los vecinos, aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso; y desde que el abandono se haga, tiene el efecto de conferir al otro la propiedad exclusiva de la pared o muro."

<sup>20</sup> Artículo 3023 del C.C. "Se puede sin embargo estipular que los gastos para la conservación de la servidumbre sean a cargo de la heredad sirviente. En tal caso, el propietario del muro sirviente puede libertarse de ellos, abandonando el fundo al propietario del edificio dominante."

<sup>21</sup> Artículo 2894 del C.C. "El usufructuario debe satisfacer los impuestos públicos, considerados como gravámenes a los frutos, o como una deuda del goce de la cosa, y también las contribuciones directas impuestas sobre los bienes del usufructo".

<sup>22</sup> Artículo 2882 del C.C. –"El usufructuario no puede exonerarse de hacer las reparaciones necesarias a la conservación de la cosa, por renunciar a su derecho de usufructo, sino devolviendo los frutos percibidos después de la necesidad de hacer las reparaciones, o el valor de ellos".

<sup>23</sup> Artículo 1114 del C.C. (Texto del Código Civil): "El padre, y por su muerte, ausencia o incapacidad, la madre, son responsables de los daños causados por sus hijos menores que estén bajo su poder, y que habiten con ellos, sean hijos legítimos o naturales". Texto según art. 6º, ley 23.264. "El padre y la madre son solidariamente responsables de los daños causados por sus hijos menores que habiten con ellos, sin perjuicio de la responsabilidad de los hijos si fueran mayores de diez años. En caso de que los padres no convivan, será responsable el que ejerza la tenencia del menor, salvo que al producirse el evento dañoso el hijo estuviere al cuidado del otro progenitor".

"Lo establecido sobre los padres rige respecto de los tutores y curadores, por los hechos de las personas que están a su cargo".

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

personas que están a su cargo); el aludido a los animales en art. 1124<sup>24</sup> y 1131<sup>25</sup>. Se dijo en muchos casos, pareciera estarse en presencia de obligaciones legales<sup>26</sup> y, así también la doctrina civilista actual lo considera<sup>27</sup>.

## **2) NOCIÓN:**

Las obligaciones propter rem o ambulatorias<sup>28</sup>, también denominadas ob rem o reales<sup>29</sup>, *son aquellas relaciones jurídicas que existen en razón de una relación de un derecho real o de una relación posesoria sobre una cosa; y tal como lo apuntan Moisset de Espanes y Marquez<sup>30</sup>, gravitan sobre una persona mientras este se encuentre en relación de propiedad o posesión de ella; el sujeto activo y el pasivo, no están precisa y permanentemente determinados, sino que ocupan la posición, quienes se encuentren en alguna relación de poder que le sirve de eje a la obligación.*

Además, el ordenamiento jurídico reconoce a tal hipótesis como causa generadora apta para originar tal relación jurídica. Tal como lo expresan Pizarro y Vallespinos<sup>31</sup>, la obligación propter rem no nace sin la conexión de una cosa, pero requiere para ello algo más que esta: *una causa generadora apta para tal fin, al igual que lo que sucede con las restantes obligaciones obligatorias<sup>32</sup>.*

## **3) CARACTERES:**

Estas obligaciones, también denominadas relaciones jurídicas intermedias, tiene dos notas distintivas que son la “ambulatoriedad” y la “facultad de abandono”. Respecto de

---

<sup>24</sup> Artículo 1124 del C. C. “El propietario de un animal doméstico o feroz, es responsable del daño que causare. La misma responsabilidad pesa sobre la persona a la cual se hubiere mandado el animal para servirse de él, salvo su recurso contra el propietario”

<sup>25</sup> Artículo 1131 del C.C. “El propietario de un animal no puede sustraerse a la obligación de reparar el daño, ofreciendo abandonar la propiedad del animal”

<sup>26</sup> Ghirardi y Alba Crespo. Obra citada, pag. 492.

<sup>27</sup> Según la opinión de PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo en “Manual de Obligaciones”, entre los caracteres de esta figura se encuentra el de ser de origen “legal”, Rubinzal – Culzoni, Editores; Primera Edición Revisada. Santa Fe, 2019. Tomo I; ver página 32.

<sup>28</sup> BORDA, Guillermo A.: “Manual de Obligaciones”, 6ta. Edición, Actualizada y Ampliada, Perrot. Bs. As. 1975. Pag. 18.

<sup>29</sup> Esta última denominación no es muy adecuada, preferimos reservar esta última terminología para los derechos reales.

<sup>30</sup> MOISSET de ESPANES, Luis y MARQUEZ, José Fernando “Curso de Derecho Civil – Obligaciones”, Editorial Zavalía, Bs. As. 2018, tomo I, Pag. 46 y 47.

<sup>31</sup> PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo “Instituciones de Derecho Privado - Obligaciones”. Hammurabi, Bs. As. 1999. Quienes citan en su apoyo a López de Zavalía. Tomo I, pag. 80.

<sup>32</sup> Conforme al art. 499 del C. Civil: “No hay obligación sin causa, es decir, sin que sea derivada de uno de los hechos, o de uno de los actos lícitos o ilícitos, de las relaciones de familia, o de las relaciones civiles”.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

la primera, se da porque al asentarse sobre una relación de señorío (derecho real o posesión) y, al transmitirse el objeto sobre el cual recae esa relación real a un tercero, también se traslada la calidad de acreedor o deudor; de allí las palabras de Alsina Atienza al expresar que la obligación *viaja con la cosa*.

En relación a segundo de los caracteres, *el abandono*, según la doctrina al hacer uso de esa facultad el deudor, se produciría la liberación del mismo. Tal situación puede llegar a producirse también por la enajenación de la cosa, o porque otro entra posesión de ella, o porque se pierda o destruya. Esta facultad, en opinión de Pizarro – Vallespinos<sup>33</sup>, *puede o no estar presente* toda vez que, en ciertos casos especiales, la ley veda esa facultad, tal cual lo que ocurría en nuestra legislación, en el caso del art. 8 de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal<sup>34</sup>. Borda por su parte considera el abandono un elemento esencial<sup>35</sup>, junto con la ambulatoriedad. Nos parecía ajustada la opinión de Pizarro y Vallespinos, en la vigencia del Código Civil.

#### **4) NATURALEZA JURÍDICA:**

No es pacífica la doctrina en cuanto a la naturaleza jurídica de esta relación jurídica, a manera de síntesis para algunos autores<sup>36</sup>, se trataría de una categoría híbrida intermedia entre los derechos reales y los personales; en tanto que, para otros se aproximarían a los derechos reales<sup>37</sup>, y serían el lado pasivo de los llamados derechos reales in faciendo<sup>38</sup>. Para una tercera corriente doctrinaria<sup>39</sup>, se trataría de relación jurídicas obligatorias, quedando alcanzadas por los principios rectores de estas, más allá de sus particularidades, cabiendo la responsabilidad *ultra rem*<sup>40</sup>.

Cabe aclarar, que en nuestro derecho, existen autores que no las admiten, en tal sentido Salvat, quien expresaba que esta doctrina (y se refería a las obligaciones aquí

---

<sup>33</sup> Autores y obra citada. Tomo I, pag. 81.

<sup>34</sup> Art. 8 de la Ley 13.512: "...Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece..."

<sup>35</sup> Autor y obra citada. Pag. 19.

<sup>36</sup> PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, página 82.

<sup>37</sup> Esa sería la posición de Alsina Atienza

<sup>38</sup> Tal sería el caso de Edmundo Gatti y Jorge Alterini, según interpretan Pizarro y Vallespinos.

<sup>39</sup> PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada. Tomo I. Pag. 82.

<sup>40</sup> Es decir, el sujeto pasivo responde de su cumplimiento con todo su patrimonio. Conforme BORDA, Guillermo; obra citada. Pag. 19

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

aludidas) se condena en absoluto por lo normado por el artículo 497 del Código Civil<sup>41</sup>. El mencionado artículo expresaba: “A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales”<sup>42</sup>.

En idéntico sentido, Lafaille<sup>43</sup> sostenía que prescindía en absoluto de las denominadas obligaciones reales, dado que en su concepto forman una categoría errónea que rechaza el Código Civil (art. 497, segunda parte)<sup>44</sup>. Es de destacar que, a pesar del rechazo, se admitía el supuesto de art. 1498 el que rezaba: “Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido”<sup>45</sup>.

La situación que regulaba el artículo precedente, de la enajenación de la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que fuere, la locación subsistía durante el tiempo convenido; tiene relación con el principio “nemo plus iure” contenido en el art. 3270<sup>46</sup> del Código Civil.

En posición mayoritaria, explican Pizarro Vallespinos, la doctrina admite la figura que estamos refiriendo, las que se infieren de los artículos 2416<sup>47</sup>, 2417<sup>48</sup>, 2418<sup>49</sup>, 2419<sup>50</sup>,

---

<sup>41</sup> SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Obligaciones en General” actualizada por Enrique GALLI - Tipográfica Editora Argentina, Bs. As. 1952. Nros. 12 y 13; pag. 18 y 19.

<sup>42</sup> De allí el fundamento de la doctrina negatoria,

<sup>43</sup> LAFAILLE, Héctor “Derecho Civil – Tratado de las Obligaciones – Actualizado por BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A. 2da. Edición actualizada y Ampliada – La Ley, Bs. As. 2009. Tomo 1. Nro. 44, pag. 95.

<sup>44</sup> No obstante, los actualizadores de la Lafaille, sostienen que a pesar de lo normado por el art. 497, el CC termina por reconocerlas en el art. 3266 y 3268. Ob. cit. Tomo 1. Nro. 44, pag. 95.

<sup>45</sup> Conforme PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada.

<sup>46</sup> Artículo 3270 del Código Civil. “Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”.

<sup>47</sup> Art. 2416 del C.C. “Son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada”.

<sup>48</sup> Art. 2417 del C.C. “Es obligación inherente a la posesión de cosas muebles, la exhibición de ellas ante el juez, en la forma que lo dispongan las leyes de los procedimientos judiciales, cuando fuese pedida por otro que tenga un interés en la cosa fundado sobre un derecho. Los gastos de la exhibición corresponden a quien la pidiere”.

<sup>49</sup> Art. 2418 del C.C. “El que tuviere posesión de cosas inmuebles, tendrá para con sus vecinos o terceros, las obligaciones impuestas en el título VI de este libro”.

<sup>50</sup> Art. 2419 del C. C. “Son también obligaciones inherentes a la posesión de las cosas inmuebles, las servidumbres pasivas, la hipoteca, y la restitución de la cosa, cuando el poseedor fuese acreedor anticresista. También las cargas de dar, hacer o no hacer, impuestas por el poseedor precedente, al nuevo poseedor.”

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

2422<sup>51</sup> y 3266<sup>52</sup>, con alcances variables y enfoque diferentes, los que llevados al extremo pueden provocar una distorsión de la figura. En tal sentido Bueres – Mayo explican que se debe diferenciar las verdaderas obligaciones propter rem de otras que pueden tener una falsa apariencia de aquellas. Alguna vez se llegó a confundirlas, tal es el caso de los art. 1113 segunda parte y art. 1124 del CC, pues hay contacto con la cosa para determinar el obligado; pero no existe el ambular imprescindible en toda obligación propter rem<sup>53</sup>.

Analizando las hipótesis de los artículos 2416 a 2421, ubicados en el Capítulo III, del Título II, del Libro III del Código Civil, intitulado “*De las y obligaciones y derechos inherentes a la posesión*”, en realidad no comprende solo obligaciones. El termino en su sentido técnico alude a un deber específico de conducta con un contenido de carácter patrimonial<sup>54</sup>, pues la actio ad exhibendum prevista en el art. 2417<sup>55</sup> no importa en sí misma una obligación, sino más bien un deber específico<sup>56</sup>. Lo mismo puede predicarse del supuesto del art. 2418 que refiere a las obligaciones impuestas en el título VI del libro

---

<sup>51</sup> Art. 2422 del C.C. “Sucediendo la reivindicación de la cosa, el poseedor de buena fe no puede reclamar lo que haya pagado a su cedente por la adquisición de ella; pero el que por un título oneroso y de buena fe, ha adquirido una cosa perteneciente a otro, que el propietario la hubiera difícilmente recuperado sin esta circunstancia, puede reclamar una indemnización proporcionada”

<sup>52</sup> Art. 3266 del C.C. “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.

<sup>53</sup> BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A. Al actualizar la obra citada de LAFAILLE, Tomo 1, pag. 30.

<sup>54</sup> Se trata de una de relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene un derecho subjetivo a exigir del deudor una determinada prestación, patrimonialmente valorable, orientada a satisfacer un interés lícito, y ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de ese interés, sea en especie o de manera equivalente. PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, pag. 50 y 51. Es notoria la coincidencia con el art. 724 del Código Civil y Comercial que reza: “Definición. La obligación es una relación jurídica en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho a exigir del deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito y, ante el incumplimiento, a obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés”. La definición legal no menciona el aspecto “patrimonialmente valorable”; pero puede darse por entendido, ya que se trata de derechos subjetivos cuyo objeto es el patrimonio. Tampoco menciona su parte final, lo que los autores citados refieren al decir: “sea en especie o de manera equivalente”.

<sup>55</sup> Artículo 2417 del C.C. “Es obligación inherente a la posesión de cosas muebles, la exhibición de ellas ante el juez, en la forma que lo dispongan las leyes de los procedimientos judiciales, cuando fuese pedida por otro que tenga un interés en la cosa fundado sobre un derecho. Los gastos de la exhibición corresponden a quien la pidiere”

<sup>56</sup> Sería, en palabras de los autores citados, aquel que no se dirige a toda la comunidad, sino a una categoría determinada de sujetos, a quienes se imponen determinadas conductas desprovistas de contenido patrimonial. PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, pag. 57 y 58.

Para el caso; exhibir el objeto poseído y nada más. Pues la acción se agota con la mentada exhibición (cualquiera que sea la categoría de posesión, sea legítima –poseedor propietario o, ilegítima –poseedor no propietario), Como decía el Profesor Julio Nieto, desde la cátedra, se trataría de la antesala de la acción reivindicatoria.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

tercero<sup>57</sup> (restricciones y límites al dominio impuestas, particularmente las impuestas en el interés recíproco de los vecinos). En atención a lo normado por el art. 2419 se está en presencia de cargas reales<sup>58</sup>; toda vez que remite a las servidumbres pasivas, la hipoteca, y la restitución de la cosa, cuando el poseedor fuese acreedor anticresista.

Diferente serían las hipótesis de la segunda parte del artículo precedentemente citado, habida cuenta que apunta a las cargas de dar, hacer o no hacer, impuestas por el poseedor precedente, al nuevo poseedor. Tal sería el caso del artículo 3023<sup>59</sup>. Desde ese ángulo, estaríamos en presencia de obligaciones propter rem o ambulatorias; pero no respecto de las restantes hipótesis contempladas en el capítulo bajo análisis. Vale decir; no creemos que solo regule cargas reales, pero tampoco nos parece que todo o que está allí contenido, pueda tratarse de obligaciones propter rem.

En cuanto a los derechos, el art. 2420 establece que son derechos inherentes a la posesión, sean reales o personales, los que no competen a una o más personas determinadas, “*sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada*”; tal sería el caso del artículo 2723 del C.C. que rezaba: “*Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo*”. En base a lo preceptuado por el art. 2722 que establecía: “*Los condóminos de un muro o pared medianera están obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro*”. El 2724 sentenciaba: “*Cada uno de los condóminos de una pared puede libertarse de contribuir a los gastos de conservación de la pared, renunciando a la medianería, con tal que la pared no haga parte de un edificio que le pertenezca, o que la reparación o reconstrucción no haya llegado a ser necesaria por un hecho suyo*”.

---

<sup>57</sup> Se trataría pues de un deber jurídico general que representa la categoría más amplia y que expresa la idea obligatoria de las normas jurídicas, su vivencia y realización en la comunidad social (Hernández Gil), como consecuencia de la convivencia social. PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, pag. 58.

<sup>58</sup> Artículo 1888 del Código Civil y Comercial: “*Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. ... Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado*

<sup>59</sup> Artículo 3023 del C. C. “*Se puede sin embargo estipular que los gastos para la conservación de la servidumbre sean a cargo de la heredad sirviente. En tal caso, el propietario del muro sirviente puede libertarse de ellos, abandonando el fundo al propietario del edificio dominante*”.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

Tal como puede apreciarse, lo que deambula es el crédito<sup>60</sup> propter rem. La doctrina que venimos citando en este punto se plantea la posibilidad de *la cesión del crédito propter rem* y no ven ninguna razón que la impida; sin embargo, nos parece que por tratarse de una cesión legal y por el carácter accesorio que vincula al crédito con la relación de dominio o posesión, no sería viable; dado que ella, creemos es inescindible

El caso del art. 2421 es diferente porque es un derecho inherente a la posesión de inmuebles en sí misma, y la prerrogativa otorgada es la de aprovechar las servidumbres activas<sup>61</sup>.

De todo ello es posible inferir, a modo de reseña del articulado que va desde el 2416 al 2421 y, que regula los derechos y obligaciones inherentes a la posesión, las siguientes conclusiones: 1) Se trata del *plano posesorio* y no del *plano del derecho real*; 2) Que en realidad alude a deberes y cargas; y *no solo* a obligaciones inherentes a la posesión; 3) De allí que pueda referir a: a) cargas reales<sup>62</sup>; b) deberes jurídicos específicos de contenido no patrimonial<sup>63</sup>; c) deberes generales de respeto<sup>64</sup> y d) deberes jurídicos específicos de contenido patrimonial<sup>65</sup> (obligaciones); estas últimas vinculadas con la relación de dominio o posesión de una cosa, trasladables (ambulatorios) y con facultad de abandono como causal extintiva<sup>66</sup>. Además, si se tiene en cuenta el crédito<sup>67</sup> (y no solo la deuda); se visualiza la faz ambulatoria del crédito propter rem.

Como dijimos, el derecho civil argentino, no contenía una regulación orgánica de esta institución, encontrándose solo casos aislados a lo largo del código civil, los que debían ser analizados detenidamente, para no encuadrar indebidamente el posible caso particular en la figura que estamos analizando; sin embargo en el Libro Cuarto “De los

---

<sup>60</sup> Tratándose de obligaciones propter rem, el crédito de esa naturaleza se trasmite con la cosa, por vía de una cesión legal. Del mismo modo en que existen derechos reales accesorios que ambulan con un crédito-hipoteca- hallamos derechos personales que ambulan con una relación de dominio o posesión. PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, pag. 87.

<sup>61</sup> Sobre el particular, nos referimos en el trabajo titulado: “Derecho real de Servidumbre. Algunas consideraciones sobre su regulación en el C. C. y C. Referencia sobre el derecho real en el Código Civil de Vélez Sarsfield”. (Publicado en Revista Notarial- Año 2016/01 nro. 93) Editorial: Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. Edición Especial en Homenaje a la Profesora Amara Bittar de Duralde. Página 121 a 177. Córdoba, 2016

<sup>62</sup> Art. 2419 primera parte del C.C,

<sup>63</sup> Art. 2417 del C.C.

<sup>64</sup> Art. 2418 del C.C.

<sup>65</sup> Categoría de deber específico que se impone a ciertos y determinados o *determinables*; (*el resaltado nos pertenece*) sujetos que deben realizar una conducta determinada, con la finalidad de satisfacer un interés de otro y que tiene contenido patrimonial. PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada, tomo I, pag. 58.

<sup>66</sup> Art. 2419 segunda parte del CC.

<sup>67</sup> Art. 2420 del C.C.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Derechos Reales y Personales – Disposiciones comunes – Título Preliminar: “De la transmisión de los derechos en general” en el art. 3266 del C.C. se establecía que: “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”. Artículo que, no obstante, podría ser tomado como genérico. Otra norma vinculada con la cuestión, era el art. 3268<sup>68</sup>.

**5) EL CÓDIGO CIVIL Y LAS OBLIGACIONES PROPTER REM:**

Los casos que, en general, se citan son: 1) La obligación del dueño de una cosa perdida de recompensar al hallador (art. 2533); 2) La obligación que pesa sobre los condóminos de contribuir con los gastos que origina el condominio (art. 2685); 3) La deuda por medianería en los casos de cerramiento forzoso (art. 2722); 4) El caso usufructuario en relación a las reparaciones necesarias (art. 2882); 5) La hipótesis de los impuestos y contribuciones vinculadas con el mismo derecho real (art. 2894); 6) el genérico caso de la obligación que comprende al que ha transmitido una cosa, respecto de la cosa misma (art. 3266) y, con la sanción de la ley de propiedad horizontal, la obligación por expensas comunes en ese derecho real (art. 8, 17 y 18 de la ley 13512)<sup>69</sup>.

Sobre este último caso, nos parecía que se trataba más bien de una carga real que de las obligaciones que estamos tratando aquí. No obstante, como el presente trabajo analiza el tema desde la aplicación del C.C. y su régimen en CCCN; al indagar la cuestión en la nueva legislación, nos detendremos en detalle.

---

<sup>68</sup> Artículo 3268 del C.C.: “El sucesor particular no puede pretender aquellos derechos de su autor que, aun cuando se refieran al objeto transmitido, no se fundan en obligaciones que pasen del autor al sucesor, a menos que en virtud de la ley o de un contrato, esos derechos deban ser considerados como un accesorio del objeto adquirido”.

Nota: 3268. Así, el comprador de un terreno no tiene acción contra el empresario, para hacerle cumplir la obligación de una construcción en el terreno que el empresario hubiese contratado con el vendedor. ZACHARIAE, § 348.

<sup>69</sup> Art. 8 de la Ley 13.512: “...Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece...”

Art. 17 de la Ley 13512. “La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil.”

Art. 18 de la Ley 13.512. “- A los efectos de la presente ley, quedan derogados los arts. 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley”.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

Teniendo en consideración que el tema en la vigencia del Código Civil era opinable, nos parece siguiendo el camino que señalaba prestigiosa doctrina, estas obligaciones no tienen el contenido del derecho real; este último solo le da motivo para el nacimiento, pero esa obligación no forma su esencia; la cual consiste en una relación directa e inmediata entre el titular de la cosa, con miras a extraer de ella su utilidad<sup>70</sup>.

Es cierto que existe una vinculación con una cosa, pero esa relación solo sirve, como dice López de Zavalía, de eslabón intermedio para la *determinación del sujeto*<sup>71</sup> y no de objeto de la conexión subjetiva-objetiva (que es lo esencial en las relaciones reales). Este autor hace notar la función diferente que cumple la cosa, en las relaciones reales y en las obligaciones propter rem.

Por otra parte<sup>72</sup>, se trata de una relación jurídica singularmente considerada, o sea ya existente<sup>73</sup>. Existe una responsabilidad ultra rem y el deudor responde con todo su patrimonio; independientemente que, en algunos supuestos específicos, previsión normativa de por medio, pueda autorizarse el abandono;

Nace a raíz de la vinculación con una cosa, pero además debe haber otros hechos que integran el supuesto del nacimiento, como su ambulatoriedad y la facultad de abandono. Esta última puede suceder en que ciertos casos la ley lo permita y; en otros lo vede.

Existe ambulatoriedad, tanto del crédito propter rem como de la de la deuda propter rem. En el primer caso por vía de una cesión legal; en el segundo, en la hipótesis que la norma resuelva que el adquirente se convierte en nuevo deudor. En tal caso se torna necesario indagar si libera al enajenante, estando en caso de duda por mantener su responsabilidad, y de manera ultra rem (salvo que la ley establezca que sea intra rem). Por todo ello se hace indispensable analizar caso por caso, tal como lo Pizarro y Vallespinos<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> ALTERINI, Jorge H –Director General- en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”. Editorial La Ley, Bs As 2015. Tomo IV; Glosa al artículo 724. Pag. 19.

<sup>71</sup> LOPEZ de ZAVALIA, Fernando “Derechos Reales”. Editorial Zavalía, Bs. As. 1989.” Tomo Punto X, pag. 42.

<sup>72</sup> Tal como lo hacen notar Pizarro y Vallespinos en la obra ya citada.

<sup>73</sup> Citando el caso de los condóminos, no se alude a un relación futura entre ellos, sino que se refiere después que un comunero a sufragado el gasto y pretende el reintegro.

<sup>74</sup> Autores y obra citada, tomo 1, páginas 84 a 87.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

En cuanto a la liberación del transmitente, en el Código nuevo el tema es tratado en su art. 1937. En el punto siguiente abordaremos la cuestión.

**III) LAS OBLIGACIONES PROPTER REM EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL:**

**1) INTRODUCCIÓN:**

Ya expresamos que la regulación de este instituto durante la vigencia del Código Civil, carecía de regulación orgánica alguna. En la actualidad, la situación no se ha modificado. Quizás, la razón de ello obedezca a la complejidad que la figura ha demostrado tener para elaborar una parte dogmática sobre ella; por lo que, en ambas instancias se ha preferido diseminarlas a lo largo de la regulación vigente en cada momento histórico<sup>75</sup>, admitiendo casos aislados<sup>76</sup> y, dejando a la especulación doctrinaria establecer si se está frente a ella o no.

**2) NOCIÓN:**

En lo que respecto al concepto de estas obligaciones, nada ha cambiado de lo que se expresado en el acápite referido a ellas en el punto II.

**3) CARACTERES:**

Ídem al punto precedente.

**4) NATURALEZA JURÍDICA.**

Como lo expresáramos en el tratamiento analizado durante la vigencia del Código Civil, se trata de relaciones jurídicas obligatorias, quedando alcanzadas por los principios rectores de estas, más allá de sus particularidades<sup>77</sup>, cabiendo la responsabilidad ultra rem<sup>78</sup>.

---

<sup>75</sup> Fundamento pragmático.

<sup>76</sup> Ya que la regla general en materia de derechos reales sigue siendo que a todo derecho personal corresponde una obligación personal y, que no hay obligación que corresponde a derechos reales (art. 497 C.C.)

<sup>77</sup> PIZARRO y VALLESPINOS, obra citada. Tomo I. Pag. 82.

<sup>78</sup> Es decir, el sujeto pasivo responde de su cumplimiento con todo su patrimonio. Conforme BORDA, Guillermo; obra citada. Pag. 19

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Partiendo de esta base y, al carecer de regulación orgánica específica, solo es posible deslindar de los posibles casos apuntados, cuales nos parecen que ajustan a ellas y cuales no y; en su defecto encontrarle su adecuada ubicación.

**5) ANÁLISIS DE LOS POSIBLES CASOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.**

Comenzaríamos por examinar los artículos referidos a los derechos y deberes inherentes a la posesión y la tenencia, contenidos en el Libro IV, Título II, Capítulo 3, titulado “Efectos de las relaciones de poder”, cuyo tratamiento es abarcado solo en dos artículos: arts. 1932 y 1933.

Tomaremos para continuar con el análisis en paralelo de ambos regímenes jurídicos, por el segundo de los artículos nombrados; no sin hacer presente que nos parece mucho más adecuado el término “deberes” utilizado en la novel regulación que la expresión “obligaciones”, utilizada por Vélez. Aunque debemos reconocer (según lo hace notar Osola<sup>79</sup>) que, a pesar de la depuración conceptual, el problema dista de estar convenientemente resuelto.

Dicha norma alude a las medidas judiciales inherentes a la cosa, en el sentido que las mismas deben ser respetadas. Las mismas no revisten el carácter de derechos reales desmembrados, por lo cual, cabe inferir se refiere a las medidas cautelares; por ende, se trata de un deber específico. Idéntica suerte corre la acción de exhibición prevista en el art. 325 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación<sup>80</sup>.

El mismo artículo impone el deber de respetar los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro<sup>81</sup>, por tanto igualmente impone el deber jurídico general; tal como lo apuntaremos en el análisis del Código Civil y estos deberes<sup>82</sup>.

La norma en cuestión (art. 1933), comienza su segunda parte afirmando que se deben respetar las cargas reales; por tanto, al igual que lo expresado al tratar el Código Civil, no estamos en presencia de una obligación propter rem sino de derechos reales desmembrados<sup>83</sup>.

---

<sup>79</sup> OSSOLA, Federico A. obra citada. Pag. 64 y 65.

<sup>80</sup> Situación análoga a la prevista por Vélez en su art. 2417.

<sup>81</sup> Límites al dominio.

<sup>82</sup> Art. 2418 del Código Civil.

<sup>83</sup> Artículo 1888 del CCCN: “Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal,

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

En lo que respecta a los derechos<sup>84</sup>, se establece la facultad de ejercer las servidumbres reales que corresponden a la cosa que constituye su objeto. En tal sentido no podemos dejar de tener en cuenta que el derecho real está imbuido de orden público económico, por tanto, va de suyo que quien posea un inmueble que tiene a su favor un derecho real de servidumbre de tránsito por ejemplo, no tendría plenitud esa posesión si no puede ejercerla; toda vez que quedaría enclavado en el fundo sin poder acceder a la vía pública. Incluso aunque carezca de derecho, pues ello deberá dirimirse en la justicia (si lo tiene o no), por lo pronto, el poseedor puede ejercer esa servidumbre y el propietario del fundo gravado (que le constituyó servidumbre a otra persona no puede impedirlo); es una cuestión entre el titular de la servidumbre y el poseedor actual. Si no fuera así, ese fundo no produciría.

La norma, regula además, como correlato del deber de respetar los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro, el derecho por parte de poseedor (cualquiera que sea su naturaleza) de exigir el respeto de dichos límites,

También destacamos que las normas actuales incluyen al tenedor y, las obligaciones propter rem a una relación de dominio o posesión. La novel legislación incluye a la tenencia, ampliando el campo de acción a la otra relación de poder<sup>85</sup>. Esta relación de poder entraña una representación de la posesión, por lo que en última instancia siempre está presente la posesión.

Por todo lo antedicho, no encontramos obligaciones propter rem esas normas, dado que aluden a deberes generales de respeto o deberes específicos, más no a obligaciones.

Si nos parece, que la norma del artículo 1937, que regula la transmisión de obligaciones al sucesor, y que es muy similar al art. 3266 del Vélez, puede configurar un caso de obligación propter rem con tintes de generalidad.

---

los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena. *Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales.* Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado” (el resaltado, nos pertenece)

<sup>84</sup> Artículo 1932 del CCCN: “Derechos inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen derecho a ejercer las servidumbres reales que corresponden a la cosa que constituye su objeto. También tienen derecho a exigir el respeto de los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro”.

<sup>85</sup> Conforme al art. 1908 del CCCN.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

El primero de los nombrados reza: “Transmisión de obligaciones al sucesor. El sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde sólo con la cosa sobre la cual recae el derecho real. El antecesor queda liberado, excepto estipulación o disposición legal”.

El segundo decía: “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.

La diferencia estaría en que la norma actual, alude al “*antecesor, quien quedaría liberado, excepto estipulación<sup>86</sup> o disposición legal<sup>87</sup>*”; en tanto que la anterior no hacía esa distinción; aunque podría llegar a inferirse.

Quedando claro que, actualmente, la regla es que el antecesor se libera salvo, *estipulación o disposición legal en contrario*.

La norma, como dijimos, regula la situación jurídica del antecesor y del sucesor. Respecto del primero indica que este queda liberado con la transmisión de la cosa, a menos que exista estipulación o disposición legal en contrario. Respecto del segundo (sucesor particular), responde solo con la cosa que adquiere y su responsabilidad no se extiende a otros bienes<sup>88</sup>.

Al comentar esta norma, debemos hacer presente que el nuevo Código, acertadamente ubica la transmisión de derechos en el Libro I, referente la parte general, en el Título V, diferenciándose de lo acontecido en el Código Civil, que lo hacía en otro sector<sup>89</sup>.

La norma que estamos analizando (art. 1937), se encuentra en, Libro IV (referido a los derechos reales), Título II, Capítulo 3 y, nos parece que esa ubicación no es la

---

<sup>86</sup> Esta estipulación legal, señala Alterini, solo tendrá efecto entre partes y no es oponible a terceros, conforme al efecto relativo de los contratos (art. 1021); sin embargo el tercero podrá aprovechar de la misma, vía acción subrogatoria (739). ALTERINI, Jorge H –Director General- en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético” Tomo IX. (Director del Tomo COSSARI, Nelson G. A). - Editorial La Ley, Bs As 2015; pag. 312.

<sup>87</sup> Por ejemplo el art. 1991. Conforme, KIPER; Claudio en: “Manual de Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994”- Editorial Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2016. Pag. 110

<sup>88</sup> Dado que no asume la deuda. Conforme la opinión de SAUCEDO, Ricardo Javier. En “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo V, RIVERA, Julio Cesar y MEDINA Graciela – Directores. Editorial La Ley, Bs. As. 2014. Pag. 320.

<sup>89</sup> Vélez regulo el supuesto en la transmisión de los derechos en general en el Libro V, que regulaba las disposiciones comunes a los derechos reales y personales, en el título preliminar de dicho libro, art. 3262 al 3279,

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

adecuada, debió estar contenida en el Libro I en el que se ocupa de la parte general del derecho civil; dado que la localización topográfica de la norma proporciona una respuesta de su mismo conteniendo por tal dato extrínseco<sup>90</sup>. Ello, en un tema tan discutido, hubiese sido sumamente útil a fin de desentrañar el alcance de la transmisibilidad.

## **6) SUPUESTOS:**

En lo tiene que ver con la hipótesis de la cosa perdida (art. 1956)<sup>91</sup>, entendemos se mantiene ese supuesto que antes estaba contemplado en el art. 2533; pues la norma actual prevé que, si se ofrece recompensa, el hallador puede aceptar la ofrecida o reclamar su fijación por el juez. Sin perjuicio de la recompensa, *el dueño de la cosa puede liberarse de todo otro reclamo del hallador transmitiéndole su dominio*.

El supuesto del condominio<sup>92</sup>, también se conserva, aunque con una “innovación”<sup>93</sup>: no permite el abandono, según el art. 1991.

En atención a la medianería el Código actual mantiene el supuesto en su artículo 2028<sup>94</sup> y sus correlativos 2029<sup>95</sup> y 2030<sup>96</sup>; sin innovaciones ya que permite el abandono, como lo hacía Vélez.

---

<sup>90</sup> GONZALEZ CASTRO, Manuel Antonio en “Cuaderno de Taller de Jurisprudencia I y II”. (Con la colaboración de Silvina M. Álvarez, Rosa E. Chalup y Laura Elena Salomon) Editorial Avocatus (Publicación de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba), 2022. Pag. 51, quien cita en su apoyo a Andruet.

<sup>91</sup> Artículo 1956 del CCCN: “Recompensa y subasta. La restitución de la cosa a quien tiene derecho a reclamarla debe hacerse previo pago de los gastos y de la recompensa. Si se ofrece recompensa, el hallador puede aceptar la ofrecida o reclamar su fijación por el juez. Sin perjuicio de la recompensa, el dueño de la cosa puede liberarse de todo otro reclamo del hallador transmitiéndole su dominio. Transcurridos seis meses sin que se presente quien tiene derecho a reclamarla, la cosa debe venderse en subasta pública. La venta puede anticiparse si la cosa es perecedera o de conservación costosa. Deducidos los gastos y el importe de la recompensa, el remanente pertenece a la ciudad o municipio del lugar en que se halló”.

<sup>92</sup> Artículo 1991 del CCCN: “Gastos. Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho. El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago.”

<sup>93</sup> Ver art. 2685 del C.C.

<sup>94</sup> Artículo 2028 del CCCN: “Abdicación de la medianería. El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, a menos que el muro forme parte de una construcción que le pertenece o la deuda se haya originado en un hecho propio. No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.

<sup>95</sup> Artículo 2029 del CCCN: “Alcance de la abdicación. La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta”

<sup>96</sup> Artículo 2030 del CCCN: “Readquisición de la medianería. El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes”.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

Considerando al derecho real de usufructo, en lo que atañe a impuestos, tasas, contribuciones puede advertirse que en el art. 2148 del CCCN se encuentra el supuesto<sup>97</sup>. Para el caso que el usufructuario ceda<sup>98</sup> su derecho de usufructo<sup>99</sup>; se transmitirá la deuda impositiva al adquirente.

Una nueva situación se da en el derecho real de superficie, así se establece que: “La transmisión del derecho comprende las obligaciones del superficiario. La renuncia del derecho por el superficiario, su desuso o abandono, no lo liberan de sus obligaciones legales o contractuales”<sup>100</sup>.

Es de hacer notar, tal como lo hacen ver Pizarro y Vallespinos<sup>101</sup>, en su nueva obra de Derecho de las Obligaciones, que tal como está redactado el art. 754<sup>102</sup> y su antecedente, el art. 750<sup>103</sup> del Código Civil y Comercial, que regula el crédito por frutos civiles devengados y no percibidos, estamos en presencia de una obligación propter rem.

Osola<sup>104</sup>, cita el caso de la donación<sup>105</sup> en la cual salvo que la donación sea onerosa, el donatario debe prestar alimentos al donante que no tenga medios de subsistencia. Puede liberarse de esa obligación de alimentos restituyendo las cosas donadas o su valor si las ha enajenado.

Podríamos agregar la hipótesis que regula la responsabilidad del donatario por los cargos<sup>106</sup>. En tal caso se establece que el donatario sólo responde por el cumplimiento de los cargos con la cosa donada, y hasta su valor si la ha enajenado o ha perecido por hecho

---

<sup>97</sup> Artículo 2148 del CCCN: “Impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes. El usufructuario debe pagar los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo”.

<sup>98</sup> Artículo 2142 del CCCN. “Derechos reales y personales: El usufructuario puede transmitir su derecho, pero es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de duración del usufructo. Con carácter previo a la transmisión, el adquirente debe dar al nudo propietario garantía suficiente de la conservación y restitución del bien. El usufructuario puede constituir los derechos reales de servidumbre y anticresis, uso y habitación y derechos personales de uso o goce. En ninguno de estos casos el usufructuario se exime de sus responsabilidades frente al nudo propietario”.

<sup>99</sup> Artículo 2144 del CCC. “Ejecución por acreedores. Si el acreedor del usufructuario ejecuta el derecho de usufructo, el adquirente del usufructo debe dar garantía suficiente al nudo propietario de la conservación y restitución de los bienes”.

<sup>100</sup> Artículo 2123 del CCCN. Subsistencia y transmisión de las obligaciones.

<sup>101</sup> PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo en “Manual de Obligaciones”, Rubinzal –Culzoni, Editores; Primera Edición Revisada. Santa Fe, 2019. Pag. 36.

<sup>102</sup> Artículo 754 del CCCN: “Frutos. Hasta el día de la tradición los frutos percibidos le pertenecen al deudor; a partir de esa fecha, los frutos devengados y los no percibidos le corresponden al acreedor”.

<sup>103</sup> Artículo 750 del CCCN: “Tradición. El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario”.

<sup>104</sup> OSOLA, Federico A. obra citada. Pag. 73 y 74.

<sup>105</sup> Art. 1559 del CCCN.

<sup>106</sup> Artículo 1563 del CCCN.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

suyo. Puede también sustraerse a esa responsabilidad restituyendo la cosa donada, o su valor si ello es imposible.

Queda liberado si la cosa ha perecido sin su culpa. Que se hace extensiva al incumplimiento del legado<sup>107</sup>. Sin embargo el supuesto del art. 2500 del Código Civil y Comercial, pese a referir a los legados, limita su campo de acción a gravámenes. Con lo cual no sería de aplicación.

También el autor citado<sup>108</sup> incluye como supuesto el caso deudas por tributos que gravan la cosa y obras públicas que la benefician, la que tiene su fuente en el artículo 1937<sup>109</sup> antes mencionado.

Sin embargo, notamos una diferencia en supuesto antes citado de las servidumbres del Código Velezano, pues no parece correr la misma suerte en el Código Civil y comercial. El art. 3023 establecía que se puede estipular que los gastos para la conservación de la servidumbre sean a cargo de la heredad sirviente. En tal caso, el propietario del muro sirviente puede libertarse de ellos, abandonando el fundo al propietario del edificio dominante. Pero el 2176 (mejoras necesarias) de la normativa vigente no sigue esa línea, pues establece que el titular dominante puede realizar en el inmueble sirviente las mejoras necesarias para el ejercicio y conservación de la servidumbre. Están a su cargo, a menos que el gasto se origine en hechos por los cuales debe responder el titular del inmueble sirviente o un tercero. Nada dice respecto del abandono.

No tratamos en este apartado, de situaciones generales, el caso del derecho real de propiedad horizontal, ni su caso de especial de los denominados conjuntos inmobiliarios, como así tampoco el caso del cementerio privado; pues la temática será abordada de manera específica

## **6) CONCLUSIONES:**

1 No debe asimilarse estas relaciones jurídicas con los derechos reales, porque no tienen el contenido del derecho real; este último solo le da motivo para el nacimiento,

---

<sup>107</sup> Artículo 2494 del CCCN. “Normas aplicables. El heredero está obligado a cumplir los legados hechos por el testador conforme a lo dispuesto en este Código sobre las obligaciones en general, excepto disposición expresa en contrario de este Capítulo”.

<sup>108</sup> Obra citada. Pag. 72 y 73.

<sup>109</sup> Ya dijimos que su correlato en el Código de Vélez era el art. 3266.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

pero esa obligación no forma su esencia; la cual consiste en una relación directa e inmediata entre el titular de la cosa, con miras a extraer de ella su utilidad<sup>110</sup>.

2 No son situaciones intermedias, tanto en el Código Civil<sup>111</sup> y el Código Civil y Comercial<sup>112</sup>, se mantiene la diferencia entre derecho real y personal y la confusión entre ellos no es conveniente por las consecuencias que podía traer; y ya lo advertía El Codificador en la nota al art. 577. Además en la nota al art. 4023 del Código Civil, Vélez advertía que: "...en este Código no reconocemos acciones mixtas de reales y personales..."; por lo que, si no hay acciones, menos entonces derechos mixtos. Todo lo cual es perfectamente aplicable a la nueva regulación legal.

3 Debe diferenciarse los casos en los cuales se regulan deberes específicos de contenido no patrimonial y los deberes generales, en los cuales no se conforma relación obligatoria.

4. Son obligaciones; solo que tienen la particularidad que debe mediar una relación de dominio o posesión, y regulación legal de por medio, conforma la causa que gesta dicha relación jurídica.

5. Esa relación no la transforma en carga real, sino que solo sirve, de eslabón intermedio para la determinación del sujeto<sup>113</sup>.

6. Existe ambulatoriedad, tanto del crédito propter rem como de la de la deuda propter rem. En el primer caso por vía de una cesión legal; en el segundo, en la hipótesis que la norma resuelva que el adquirente se convierte en nuevo deudor<sup>114</sup>.

7. El abandono, no es esencial y puede o no estar presente.

8. La norma regula la situación jurídica del antecesor y del sucesor.

Respecto del primero indica que este queda liberado con la transmisión de la cosa, a menos que exista estipulación o disposición legal en contrario. Respecto del segundo (sucesor particular), responde solo con la cosa que adquiere y su responsabilidad no se extiende a otros bienes.

---

<sup>110</sup> Conforme a la opinión de ALTERINI, Jorge H, obra citada. Tomo IV; Glosa al artículo 724. Pag. 19.

<sup>111</sup> Art. 577 y su nota, entre otros.

<sup>112</sup> Art. 750 y 1882, entre otros.

<sup>113</sup> LOPEZ de ZAVALIA, Fernando "Derechos Reales". Editorial Zavalia, Bs. As. 1989." Tomo Punto X, pag. 42.

<sup>114</sup> Según la opinión de PIZARRO y VALLESPINOS, como se dijo al analizar la situación bajo la vigencia del Código Civil. Obra citada, tomo 1, pag, 87.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

La responsabilidad en el primer caso, en principio y como cualquier obligación responde con todo su patrimonio; pero si hay traspaso, el transmitente quedaría liberado, y estaría limitando su responsabilidad a la cosa, salvo estipulación o disposición legal en contrario (caso de condominio, del art. 1991).

Respecto del sucesor, este por las obligaciones asumidas por el antecesor, como ya se dijo, sienta la regla de que su responsabilidad se limita a la cosa sobre la cual recae su derecho, es decir estamos frente un caso de responsabilidad *intra rem*<sup>115</sup>.

#### **IV) EL CASO PARTICULAR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **A) LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE GASTOS EN LA LEY 13.512**

La ley 13.512 -sancionada el 30.09.1948 y publicada en B.O. el 18.10.1048-, cuya vigencia se prolongó hasta el 31.07.2015, establecía la obligación del pago de gastos en el art. 8<sup>116</sup>, con la extensión del art. 17<sup>117</sup> disponiendo que sigue al dominio de sus

---

<sup>115</sup> Es lo que se infiere de la posición de PETTIS, Cristian y ROSEMBROCK LAMBOIS, Javier, en Código Civil y Comercial de la Nación, Analizado, Comparado y Concordado dirigido por BUERES, Alberto J, Primera edición Hammurabi, Bs. As. 2014, Tomo 2, página 279. Citado por ALTERINI, obra mencionada en el comentario al art. 1937, tomo IX, página 312, cita 46.

<sup>116</sup> Art. 8 ley 13.512 primer párrafo: Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las gastos debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

**Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar gastos necesarios para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados.** Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las gastos comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

<sup>117</sup> Art. 17 ley 13.512 La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las gastos y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición.

En el primer párrafo establecía el valor de esta obligación de manera proporcional al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario contenida en el reglamento de copropiedad y administración art. 9<sup>118</sup>.

Cabe recordar que esta norma no daba un concepto de propiedad horizontal y se limitaba a dar los distintos supuestos, reconocidos como propiedad horizontal en el art. 1<sup>119</sup>, bajo la condición de ser independientes y tener salida común o independiente a la vía pública.

Si bien no contenía un concepto de propiedad horizontal, en cuanto unidad funcional, el art. 3<sup>120</sup> establecía la unidad inescindible entre cosas y partes propias y cosas y partes comunes. Reconocía la calidad de propietario del departamento o piso y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad, en una enumeración no taxativa, art. 2<sup>121</sup>.

---

<sup>118</sup> Art. 9 ley 13.512 Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos: ... c) **La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes**

<sup>119</sup> Art. 1 ley 13.512 Supuestos de propiedad horizontal: Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

<sup>120</sup> Art. 3 ley 13.512 ...El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. **Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso.** En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

<sup>121</sup> Art. 2 ley 13.512 Propietario exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón: a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines; b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.; c) Los locales para alojamiento del portero y portería; d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos; e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

La obligación del pago de expensas en la ley 13.512, con expresa remisión al art. 3266 del C.C., da cuenta de la responsabilidad en cabeza del propietario al momento de ser devengada, quien compromete todo su patrimonio, el sucesor particular solo responde con la cosa transmitida.

**B) LA JURISPRUDENCIA DURANTE LA VIGENCIA DE LA LEY 13.512**

La jurisprudencia fue evolucionando a partir del plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en autos: "Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra, Roberto Isaac s/ Ejecución Hipotecaria - Ejecutivo" (18.02.1999)<sup>122</sup>.

El objeto del Acuerdo Plenario fue establecer la doctrina legal aplicable respecto de las siguientes cuestiones: "1) Si corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas. 2) ¿Cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13.512?"

A la primera cuestión, la mayoría, dijo: "La aproximación al tema objeto de esta convocatoria debe formularse desde el principio genérico según el cual la transferencia de un inmueble realizada en subasta pública tiene el carácter y alcances de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente, puesto que aquél recibe el inmueble libre de todo tipo de cargas, que se trasladan al precio de compra, en virtud del principio de subrogación real (conf. Busso, Eduardo, "Código Civil Anotado", Buenos Aires, ed. Plantié, 1951, tomo 4, página 44, & 180)".

"Tanto la referida autonomía del derecho transmitido, como la ausencia de convención, determinan que sean inaplicables los arts. 3265 y 3266<sup>123</sup> del Código Civil. Esta última norma, además, prevé aquellos supuestos de reipersecución en la cosa, en los que el título del actual poseedor es nulo o anulable, o en los que se deba responder en la

---

<sup>122</sup> Id SAIJ: FA99020001

<sup>123</sup> Código Civil - Libro IV- De los derechos reales y personales Disposiciones comunes- Título Preliminar- De la transmisión de los derechos en general.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

forma indicada por expresa disposición de la ley. Por ello, no puede extenderse la aplicación de este artículo a situaciones sustancialmente distintas de las previstas por el legislador (conf. Lambois, Susana "Las deudas fiscales respecto del inmueble subastado judicialmente", en Revista del Notariado Nro. 845, páginas 406/407)".

A la segunda cuestión, la mayoría, dijo: "La naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes ha sido ampliamente debatida por la doctrina, aunque ello no impide considerar que se trata de una obligación, es decir, de un derecho personal, que nace y se desplaza con el nacimiento o desplazamiento de la titularidad sobre una cosa determinada, en este caso, la unidad funcional en cuestión. Se trata, como sostiene Racciatti, de un supuesto de deber o carga correspondiente al derecho real adquirido, impuesto por la ley, como ocurre en lo referente a los derechos y obligaciones inherentes a la posesión contemplados por los artículos 2416 a 2421 del Código Civil. Dichos preceptos legales aluden a beneficios o cargas que favorecen o afectan indeterminadamente a quien se halle en poder de la cosa. (conf. Racciatti, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", 3a. edición, actualizada y aumentada, Depalma, Buenos Aires, 1982, página 263)".

"En efecto, una de las consecuencias que mayor trascendencia reviste en relación con el deber que impone el artículo 17 de la ley 13.512, es la imposibilidad de los propietarios de liberarse de esa deuda por la renuncia al uso y goce de los servicios comunes, ni por el abandono del piso o departamento que les pertenece (artículo 8, in fine, ley 13.512). Ello, a su vez, concuerda con el artículo 18, que deroga a los efectos del régimen instituido por la ley de propiedad horizontal el artículo 2685 del Código Civil. Esa disposición autoriza el abandono en el condominio como medio de extinguir las obligaciones emergentes de la conservación o reparación de la cosa común".

Las obligaciones propter rem descansan sobre una relación de señorío con la cosa y comienzan, se desplazan y se extinguen con esa relación; es decir que la posición de obligado depende de una relación de derecho y, de hecho<sup>124</sup>. Su origen es exclusivamente legal.

---

<sup>124</sup> (conf. Betti, "Teoría General de las Obligaciones", traducción al castellano, ed. Revistas de Derecho Privado, Madrid, 1969, tomo 1, página 16) Cita del plenario antes referido de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

En igual sentido la Cámara de apelaciones en lo Civil y Comercial de 8va. Nom. de la ciudad de Córdoba en autos: “Consortio de Propietarios 27 de abril 261 c. Crespo, José María-Ejecutivo” (12.03.2009). “Debe confirmarse la sentencia que admitió una ejecución de expensas promovida por un consorcio de propietarios contra el adquirente en subasta judicial de una unidad horizontal pues, éste resulta responsable por la deuda de expensas comunes devengada con anterioridad a la adquisición del dominio, por aplicación de los artículos 17 de la Ley 13.512 y 3266 del Código Civil en tanto se trata de una obligación propter rem que, por lo tanto, sigue a la cosa”.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en autos: “First Trust of New York National Association c. Delbas, Eduardo Adolfo s/ejecución hipotecaria” (09.05.2012) admitió el reclamo del consorcio y expresó: “Quien debe abonar el pago de expensas comunes adeudadas y anteriores a la toma de posesión del inmueble adquirido en subasta, debe ser el comprador en subasta, aun cuando en el caso, el adquirente sea también el acreedor ejecutante, pues, esa deuda sigue a la cosa como una carga real y grava en tal carácter a los adquirentes sucesivos”.

**C) LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE EXPENSAS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

El art. 2037 del Cod. Civ. y Com. establece el concepto de propiedad horizontal en los siguientes términos: “el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

Este concepto se completa con los arts. 2039<sup>125</sup>, 2040<sup>126</sup>, 2041<sup>127</sup>, 2042<sup>128</sup>, 2043<sup>129</sup> del Cód. Civ. y Com. Se infiere, en consecuencia, que el derecho del titular de la unidad funcional comprende cosas y partes propias como cosas y partes comunes, y a las unidades complementarias en caso de existir<sup>130</sup>.

Ambas componen la unidad funcional, de forma inescindible, sin existir predominio de unas sobre otras.

El art. 2046<sup>131</sup> inc. c) del Cód. Civ. y Com. involucra como obligación del propietario pagar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, en la proporción de la parte indivisa.

---

<sup>125</sup> Art. 2039 CCyC: Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

<sup>126</sup> Art. 2040 CCyC: Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.

Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

<sup>127</sup> Art. 2041 CCyC: Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes: a) el terreno; b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior; c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares; d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad; e) los locales e instalaciones de los servicios centrales; f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional; g) la vivienda para alojamiento del encargado; h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas; i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes; j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común; l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio. Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

<sup>128</sup> Art. 2042 CCyC: Cosas y partes comunes no indispensables. Son cosas y partes comunes no indispensables: a) la piscina; b) el solárium; c) el gimnasio; d) el lavadero; e) el salón de usos múltiples. Esta enumeración tiene carácter enunciativo.

<sup>129</sup> Art. 2043 CCyC: Cosas y partes propias. Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

<sup>130</sup> VAZQUEZ, Gabriela A., *Derechos Reales*, 1ª edición. La Ley, Buenos Aires, 2020, p. 497.

<sup>131</sup> Art. 2046 CCyC: Obligaciones. El propietario está obligado a: a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay; b) conservar en buen estado su unidad funcional; c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa; d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay; e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL  
DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL***

La expensa es el gasto dirigido al mantenimiento, conservación y reparación de las cosas y partes comunes, o bien de la gestión consorcial (honorarios y gastos de administración, sueldo del encargado); están a cargo de los propietarios de las unidades funcionales, como obligación inherente al objeto, en la proporción de su parte indivisa (art. 2046 inc. c), o en una proporción distinta fijada en el reglamento.

Tienen carácter alimentario para el consorcio por cuanto sin el pago oportuno de éstas no puede cumplir los fines<sup>132</sup>. El art. 2048<sup>133</sup> del Cód. Civ. y Com. determina que el propietario debe atender a los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional y debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, a los efectos de mantener en buen estado las condiciones de seguridad del inmueble. Se trata de mejoras necesarias, indispensables<sup>134</sup>.

El art. 2050 del Cód. Civ. y Com. considera como obligados al pago de las expensas comunes, además del propietario, a los poseedores por cualquier título y, el art. 2049<sup>135</sup> del Cód. Civ. y Com. hace responsable del pago de expensas a los propietarios, aún de aquellas anteriores a la adquisición sea la transmisión voluntaria o forzosa.

---

para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación; f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.

<sup>132</sup> VAZQUEZ, Gabriela A., *Derechos Reales*, 1ª edición. La Ley, Buenos Aires, 2020, p. 526.

<sup>133</sup> Art. 2048 CCyC: Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

<sup>134</sup> KIPER, Claudio M., *Manual de Derechos Reales*, 1ª edición. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 333.

<sup>135</sup> Art. 2049 CCyC: Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Desde esta perspectiva, y a la luz de las disposiciones del Código Civil y Comercial, las expensas comunes en propiedad horizontal representan cargas reales por la inherencia al inmueble y siguen a éste.

Es de aplicación a los conjuntos inmobiliarios la normativa analizada, en función de tratarse de una propiedad horizontal especial, con unidades funcionales que comprenden cosas y partes propias y comunes no escindibles.

**V. BIBLIOGRAFÍA:**

1. ALTERINI, Jorge H –Director General- en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”. Editorial La Ley, Bs As 2015. Tomo IV.
2. ARGUELLO, Luis Rodolfo en “Manual de Derecho Romano”- 2da. Edición corregida – 3ra. Reimpresión. Astrea, Bs. As. 1987.
3. BORDA, Guillermo A.: “Manual de Obligaciones”, 6ta. Edición, Actualizada y Ampliada, Perrot. Bs. As. 1975
4. BUTELER CACERES, José A, “Manual de Derecho Civil – Parte General”, Advocatus. Córdoba. Edición. 1988,
5. GHIRARDI, Juan Carlos – ALBA CRESPO, Juan José. “Manual de Derecho Romano” – 2da. Edición revisada y ampliada. Ediciones Eudecor. Córdoba, 2016.
6. GONZLEZ CASTRO, Manuel Antonio en “Cuaderno de Taller de Jurisprudencia I y II”. (Con la colaboración de Silvina M. Álvarez, Rosa E. Chalup y Laura Elena Salomón) Editorial Avocatus (Publicación de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba). Cba. 2022.
7. KIPER; Claudio en: “Manual de Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994”- Editorial Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2016.
8. LAFAILLE, Héctor “Derecho Civil – Tratado de las Obligaciones – Actualizado por BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A. 2da. Edición actualizada y Ampliada – La Ley, Bs. As. 2009.
9. LOPEZ de ZAVALIA, Fernando “Derechos Reales”. Editorial Zavalia, Bs. As. 1989.”
10. LOUZAN de SOLIMANO, Nelly Dora, en “Curso de Historia e Instituciones del Derecho Romano”. Editorial Belgrano. Bs. As. 1979.

***LAS OBLIGACIONES PROPTER REM O AMBULATORIAS. ANÁLISIS EN EL DERECHO ROMANO - EL CÓDIGO CIVIL - EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - EL CASO ESPECIAL DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

11. MOISSET de ESPANES, Luis y MARQUEZ, José Fernando “Curso de Derecho Civil – Obligaciones”, Editorial Zavalia, Bs. As. 2018
12. OSSOLA, Federico A. “Obligaciones”, (Derecho Civil y Comercial - Directores RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela) Editorial Abeledo Perrot. Bs. As. 2016
13. PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo “Instituciones de Derecho Privado - Obligaciones”. Hammurabi, Bs. As. 1999
14. PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo en “Manual de Obligaciones”, Rubinzal –Culzoni, Editores; Primera Edición Revisada. Santa Fe, 2019.
15. SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Obligaciones en General” actualizada por Enrique GALLI - Tipográfica Editora Argentina, Bs. As. 1952. Nros. 12 y 13; pag. 18 y 19.
16. SAUCEDO, Ricardo Javier. En “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo V, RIVERA, Julio Cesar y MEDINA Graciela – Directores. Editorial La Ley, Bs. As. 2014.
17. VAZQUEZ, Gabriela A., Derechos Reales, 1ª edición. La Ley, Buenos Aires, 2020.