

# Situación actual para organizar este tipo de desarrollos

## Doctora Mariani de Vidal

Hasta en los lugares más impensados existen clubes de campo y barrios privados (por ejemplo, en Chubut o La Pampa, provincias que uno imagina como paradigmas del aire libre y la seguridad): es que ellos constituyen una realidad imparable. Los clubes de campo y los barrios cerrados o privados –la diferencia no viene al caso, porque no es de sustancia respecto del régimen jurídico privado– son formas de ordenar el suelo llevadas a cabo por particulares que asumen la responsabilidad de desarrollar un plan para determinado núcleo urbano. Como núcleos urbanos derivados de la iniciativa de promotores privados los caracteriza la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires (art. 15). El hecho de ser un *núcleo urbano* va a tener consecuencias, sobre todo en materia de derecho ambiental.

Estos complejos han recibido distintas denominaciones: así, *urbanizaciones privadas residenciales* (terminología cara a la doctrina española), *complejos inmobiliarios privados* (Ley 8/1999 de España, que los incluye dentro de la propiedad horizontal), *condominios complejos* (en Italia). Nuestro Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de 1998 los individualiza como *conjuntos inmobiliarios* (dentro del acápite dedicado a las *propiedades especiales*); de *propiedad urbana especial* los califica el proyecto del cual nos hablará luego el doctor Pratesi.

El promotor que pretende llevar adelante un asentamiento de esta naturaleza debe obtener la autorización para el desarrollo inmobiliario, asumiendo la ejecución de las obras de infraestructura y servicios, en cumplimiento de las disposiciones legales, tanto provinciales como municipales. También debe asumir y garantizar la prestación de los servicios esenciales (agua, energía eléctrica, eliminación de residuos, cloacas, etc.), el tratamiento de las vías de circulación internas y accesos y la forestación que

le sea requerida por las normas específicas locales. A partir de la división del suelo, el encuadre jurídico es resuelto por el desarrollista de acuerdo a las necesidades de cada complejo, lo cual tiene mucha importancia, porque será el régimen elegido por él el que ha de definir –siquiera por un buen tiempo– el derecho de los sucesivos adquirentes (derecho real, derecho personal, ambos acoplados) y las condiciones y restricciones a las que estará sometido. Desde otro ángulo, y para su comercialización, el promotor se vale de diferentes formas jurídicas como el fideicomiso, el loteo convencional (usual en la provincia de Mendoza) o la prehorizontalidad (utilizada, por ejemplo, en la provincia de Santa Fe).

En la etapa inicial el emprendedor se encuentra con una gran cantidad de normas de derecho público que respetar: normas de derecho administrativo, normas de derecho ambiental, normas de comercialización que son de orden público, también las relativas al derecho del consumidor, etc. Estas normas no incumben a la organización jurídico-privada de la urbanización propiamente dicha. Después, cuando aparecen las relaciones entre el emprendedor y los adquirentes y de los adquirentes entre sí o de los adquirentes con terceros –por ejemplo, acreedores– empieza a tallar el derecho privado.

Pero en derecho privado falta la normativa del legislador competente, es decir, del legislador nacional, porque aquí se trata de una forma de organizar la propiedad privada (art. 75, inc. 12, Constitución Nacional). No hay –aunque debería haberlas– normas de derecho privado nacional que se refieran concretamente al tema. Por eso, como el legislador nacional está en deuda respecto de estos emprendimientos, las legislaturas provinciales han tenido que suplir el vacío. Bajo la capa del ordenamiento territorial y uso y división del suelo –cuestión esta que sí es de derecho local–, se introducen normas de derecho privado que regulan, por ejemplo, las figuras que pueden ser elegidas para determinar los derechos de los adquirentes en estos complejos.

No nos cansaremos de solicitar que se sancione una ley nacional que se ocupe de estas realidades. Ya sea que se las contemple a través de un derecho autónomo o a través de figuras existentes, como la propiedad horizontal, cabiendo advertir al respecto que el régimen actual de la propiedad horizontal no puede albergar sin más estos emprendimientos, y debe a ese fin ser reformada. Y no se crea que esto sería *legislar para los ricos*,

pues existe gran cantidad de personas –de variada condición económica y social– que elige asentarse en estos lugares, buscando el aire libre y la seguridad que la ciudad no le brinda, así como también la optimización de gastos y recursos, combinando la independencia funcional de su parcela con la economía que implica el compartir las erogaciones generadas por las áreas afectadas al uso común y la prestación de los servicios reclamados para su funcionamiento.

No hay una ley nacional que contemple estos emprendimientos, y ninguna de las normas actuales y ninguna de las figuras que brinda hoy el derecho privado satisface integralmente las exigencias propias de ellos, pues se trata de una realidad distinta. A propósito de la diagramación del régimen jurídico privado de cada complejo, el notario desempeña un papel fundamental y tiene el deber de asesorar a sus clientes respecto de su organización y, eventualmente, alertarlos acerca de las consecuencias que pueden derivar de la elección de una u otra figura.

Desde el ángulo de la jurisprudencia, algunos fallos que vamos a ver mañana aplican por analogía la Ley de Propiedad Horizontal; otros se remiten al Estatuto del complejo determinado con el que se vincula la litis –así, en la provincia de Buenos Aires, será el edificado sobre la base de la Ley 8912, cuyas aguas siguen otras provincias (p. ej. Corrientes), sin pronunciarse respecto de la constitucionalidad de las normas locales.

Insisto con esto: las figuras de las que se puede echar mano hoy no son cien por ciento seguras, por algún lado van a fallar, porque no están pensadas para esta realidad diferente. Y es por eso que los operadores del derecho tienen que profundizar el estudio y aguzar el ingenio para resolver los problemas, poniendo mucho esmero en la elaboración de las estructuras pertinentes.

Las tres estructuras más usadas son la propiedad horizontal, el sistema vulgarmente llamado *de la entidad* o *Geodesia* y el sistema del condominio de indivisión forzosa regulado por el artículo 2710 del Código Civil. Así, en la provincia de Mendoza, que tiene prohibida la propiedad horizontal para estos emprendimientos, se recurre a un régimen que combina el dominio exclusivo sobre los lotes con el condominio de indivisión forzosa sobre áreas de circulación, acceso y recreación. Estas partes se consideran accesorios indispensables para el uso de las otras áreas e indisolublemente unidas a las parcelas.

Dejaré fuera de esta exposición –para no prolongarla más allá de los límites temporales fijados– el tema del cerramiento

(más propiamente, control de acceso), capítulo de enorme importancia para estos conjuntos inmobiliarios.

En la *propiedad horizontal* tenemos partes privativas, las unidades funcionales, y partes comunes, el terreno y las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad. Estas partes comunes son de indivisión forzosa permanente, vinculadas de manera inescindible (art. 3 de la 13.512). En estos emprendimientos, la indivisión sobre las cosas de uso común tiene que ser perpetua, porque sería una hecatombe si en uno de ellos uno de los propietarios solicitara, por ejemplo, la división de la cancha de golf o de las calles internas. Y tiene que haber una unión inescindible entre las parcelas y las cosas de uso común, de modo que no puedan ser objeto de actos jurídicos las unas independientemente de las otras.

Desde este punto de vista, la propiedad horizontal es excelente, porque se tienen las partes privativas y comunes de indivisión forzosa unidas inescindiblemente, un administrador, un régimen de asambleas, un consorcio (persona de existencia ideal según la jurisprudencia mayoritaria) para operar y expensas comunes, con un muy conveniente ordenamiento de afectación de la unidad a su pago y de privilegio para el cobro (amén de la vía ejecutiva que otorga gran parte de las legislaciones locales). Estas características hacen que la propiedad horizontal se haya convertido en un sistema muy utilizado; e inclusive autorizado expresamente por normas locales (así, el art. 7, inc. 1, del Decreto 9404/86 y el art. 10 del Decreto 27/98, ambos de la provincia de Buenos Aires).

Pero nada es perfecto en este mundo, y las fallas que presenta a estos efectos la propiedad horizontal son enormes.

Veamos: en primer lugar, según la Ley de Propiedad Horizontal, el terreno es cosa necesariamente común, entonces no se adquiriría el dominio exclusivo de la parcela. Además, se requiere que se trate de un inmueble edificado; pero en el caso de las urbanizaciones privadas residenciales, lo que el adquirente cree tener es un dominio privado y exclusivo de una parcela sin construcción en la que construirá su casa. Atendiendo a estas objeciones, la Cámara Nacional Civil en pleno, con fecha 20/11/1986, en la causa “Lencina, R. y otro c/ Las Casuarinas”, decidió que:

[...] la Ley 14.005, acerca de la venta de inmuebles fraccionados en lotes y cuyo precio debe satisfacerse en cuotas, rige también el

supuesto en el cual se hubiere indicado en el boleto que la “venta” en mensualidades era de una unidad funcional que el adquirente debía construir a su cargo bajo el régimen de la Ley 13.512 de propiedad horizontal.

En otros términos, según este fallo plenario, los clubes de campo no podrían someterse al régimen de propiedad horizontal, sino que caerían en el de la Ley 14.005.

Para subsanar estos inconvenientes de la propiedad horizontal, se *inventó* la figura de la adquisición de derechos reales sobre las unidades a construir o en construcción, ya contempladas en el artículo 1, del decreto reglamentario de la Ley 13.512. Así, en la provincia de Buenos Aires, a través del Decreto 2489 del año 1963, reformado por el Decreto 947 del año 2004 –régimen adoptado por algunas otras provincias, por ejemplo, la del Neuquén–, se admite la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales sobre unidades funcionales a construir o en construcción –con lo que se busca brindar una solución práctica al problema–. No obstante, se trataría de un derecho real sin objeto, pues el derecho real recaería sobre una unidad que no existe todavía, a pesar de que, con arreglo al Código Civil, el derecho real requiere de un objeto actualmente existente. Por eso es que algunos piensan que nos enfrentaríamos aquí a derechos personales y no reales.

Como se ve, las objeciones respecto del encuadre del emprendimiento en el régimen de la propiedad horizontal –tal como hoy está legislado y mientras no se haga la adecuación correspondiente– son muy grandes. A esto cabe agregar que cuando las leyes provinciales incursionan en el derecho privado, en el régimen del dominio contemplado en la legislación nacional, son inconstitucionales en la medida en que no lo respeten, ya que esta es materia de la competencia del Congreso Nacional (art. 75, inc. 12, Constitución Nacional). Sin embargo, no ha habido ningún planteo judicial al respecto hasta ahora; tal vez sea por un milagro de Dios, como se dijo alguna vez.

El llamado *sistema de la entidad* –adoptado por las provincias de Buenos Aires, Corrientes y Chubut– se caracteriza por la existencia de múltiples parcelas con independencia jurídica y funcional y áreas de uso común (vías de circulación interna y áreas de esparcimiento) indisolublemente unidas. La propiedad de las áreas de uso común se coloca en cabeza de una entidad (asociación o sociedad; generalmente se adopta la forma de una

sociedad anónima, echando mano de lo que autoriza el art. 3 de la Ley de Sociedades Comerciales), integrada por los propietarios de cada parcela, sobre la que también recae la prestación de los servicios generales (agua, recolección de residuos, energía eléctrica, cloacas, etc.). A fin de cumplimentar el requisito de la inescindibilidad que debe mediar entre las áreas exclusivas y las de uso común, el Decreto 9404/86 de la provincia de Buenos Aires prevé que, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de vivienda, deberá constituirse servidumbre real de uso sobre las áreas de uso común.

La objeción es que, según algunos, esa servidumbre no es tal, porque absorbe toda la utilidad del inmueble sirviente (vías de circulación interna y áreas recreativas). Se trataría en verdad –se dice– de un usufructo disimulado y respondería a soslayar la circunstancia de que, según el Código Civil, el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario o al cabo de veinte años si es una persona jurídica; normas estas de orden público –como todas las estatutarias referidas a los derechos reales–, inmodificables por convenios de los particulares. De manera que la legalidad de esa servidumbre está en el limbo.

En el sistema que examinamos, la cuestión de las expensas comunes es un problema: no hay como principio título ejecutivo, ni privilegio, ni afectación de la parcela a su pago –como en el caso del art. 17 de la Ley 13.512–.

Por último, está el *régimen del condominio del artículo 2710 del Código Civil*, utilizado por ejemplo en la provincia de Mendoza, cuyas normas locales prohíben la sujeción a la propiedad horizontal de estos emprendimientos, como ya dije.

El artículo 2710 del Código Civil regula el condominio de indivisión forzosa que recae sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios. Aquí las vías de circulación interna y las áreas recreativas son los accesorios indispensables para el uso común de las parcelas que pertenecen a los diversos propietarios integrantes del complejo.

El tema de la perdurabilidad de la indivisión, así como el de la inescindibilidad entre áreas exclusivas y comunes aparecería resuelto, no así el de las expensas, porque tampoco –como en el sistema de la entidad– su cobro gozaría de la vía ejecutiva, ni habría afectación de la cosa a su pago y el crédito carecería de privilegio.

Finalmente, recuerdo que, de conformidad con la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240, texto según la reforma de la Ley 26.361), queda comprendida en sus disposiciones la adquisición de derechos en clubes de campo y figuras afines.

### **Escribano Colman Lerner**

Para organizar la exposición en el panel traje algunas anotaciones a modo de premisas, opiniones concretas que tengo sobre este tema. Así, lo primero que quiero mencionar son las conclusiones de la 22<sup>a</sup> *Jornada de Derecho Civil*, Córdoba, 2008, que dicen así: “La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el *numerus clausus* y sólo deben crearse nuevos tipos cuando existe la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación jurídica en las categorías existentes”.

Con relación a las organizaciones privadas, el régimen de la propiedad horizontal es el que guarda mayor afinidad con las formas coparticipativas de propiedad, clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, centros de compra, clubes náuticos, pueblos de chacras, de viñas y demás urbanizaciones privadas similares. De este modo, considero que debe propugnarse la modificación de la Ley 13.512 para su mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias. No hay una ley nacional regulatoria de los encuadres legales para las urbanizaciones especiales, la que necesariamente debe ser sancionada por el Congreso Nacional. El gobierno central debe señalar a los gobiernos provinciales y municipales que deben abstenerse de dictar reglamentaciones que pretendan reemplazar una ley nacional.

Se entiende por *country* o club de campo todo emprendimiento que conforme un complejo inmobiliario con un sector residencial y áreas comunes recreativas, deportivas, también sociales, y que pueden ser utilizadas con fines culturales. El complejo debe ser inescindible en forma tal que la propiedad de la parcela con destino residencial signifique también la copropiedad y/o los derechos sobre las áreas comunes recreativas, deportivas y sociales. Necesariamente, la venta de la parcela residencial debe implicar la venta conjunta inseparable con los derechos sobre la parte recreativo-deportiva. Se entiende por barrio cerrado todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominantemente, cuyo perímetro podrá materializarse mediante un cerramiento.

En los clubes de campo y en los barrios cerrados organizados *a posteriori* de las normativas urbanísticas y del ordenamiento territorial del Decreto Ley 8912 de 1977 de la Provincia de Buenos Aires y el Decreto 9404 de 1986 de la Provincia de Buenos Aires, las calles de circulación interna pueden pertenecer al dominio privado de la entidad administradora del complejo.

Los loteos residenciales con calles públicas preexistentes a las normativas reglamentarias provinciales no son barrios públicos, son barrios privados con calles o espacios de circulación que figuran en los planos de subdivisión como pertenecientes al dominio público. Esos espacios circulatorios no son necesariamente de utilidad o afectación al uso público del vecindario. Los llamados barrios cerrados y los loteos residenciales tienen un común denominador: un interés común. Por ejemplo, la limpieza de los sectores generales comunes de circulación, el mantenimiento del pavimento de las calles internas, la seguridad del complejo y el control de acceso.

En los loteos residenciales que no se estructuraron por las normativas provinciales o municipales existe una dificultad para cobrar o percibir de los vecinos residentes en el complejo su contribución a los gastos que necesariamente resulten de los servicios útiles para el conjunto comunitario y responden a ese interés común. Un reciente fallo judicial de una sala de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil expresó con claridad la obligación de abonar las llamadas expensas a los residentes de los complejos, cualquiera fuere el encuadre legal que concretamente demuestre enfáticamente un interés común. El caso en cuestión se refiere a un residente cuya negativa a contribuir estaba sustentada en que la administración, una asociación civil, y el barrio no conformaban una propiedad horizontal o un complejo regulado por el Decreto 9404 de 1986.

Las urbanizaciones no conforman entes asociativos, son un agrupamiento de varias parcelas independientes con diferentes propietarios que pueden ser administrados por una entidad jurídica que tenga la forma de asociación civil. En el supuesto de la propiedad horizontal, las áreas recreativas deportivas son bienes comunes de los consorcistas. En el caso del encuadre del Decreto 9404 de 1986, las áreas de disfrute comunes recreativo-deportivas desarrolladas por el promotor del emprendimiento para cumplir el Decreto 9404 de 1986 transfiere el dominio de esos inmuebles afectados al esparcimiento y al deporte y áreas comunes, incluso las calles de circulación interna, a una enti-

dad jurídica administradora del complejo. Conste que el dinero para el desarrollo de esas áreas comunes provino de los compradores que abonaron el precio convenido que comprendió el lote residencial y la estructura común recreativo-deportiva de esparcimiento, y además incluyó las calles de circulación interna cuyo dominio, como se dijo, se transferirá a la entidad jurídica administradora.

Existe el caso de un emprendimiento organizado en propiedad horizontal cuyo reglamento de copropiedad establece que las áreas recreativo-deportivas serán explotadas y las actividades pertinentes serán organizadas por una asociación civil a la que deben incorporarse los residentes titulares del dominio del sector residencial quienes son copropietarios del consorcio para poder utilizar esos sectores, a pesar de que, por imperio de la Ley 13.512, son bienes comunes inseparables de las unidades privativas particulares. En este sentido, creo que el encuadre de la Ley 13.512 es un derecho real; lo considero de orden público, imposible de cambiarlo por la voluntad de los particulares.

Existen verdaderas asociaciones civiles, clubes sociales, deportivos que son propietarios de los edificios recreativos para usufructo de todos los socios de esas entidades y que además ampliaron sus actividades organizando clubes de campo o barrios para socios que deseen adquirir las parcelas para edificar sus viviendas y convertirse en socios residentes. Todos los socios comunes y residentes tienen los mismos derechos y obligaciones que marcan los estatutos sociales. Los fondos para la construcción de las áreas recreativas le fueron donados a la asociación civil, no pertenecen de ninguna manera a los residentes. Los socios residentes sólo participaron en la compra de su parcela con destino residencial y, al transferir su propiedad, no transfieren derechos de ninguna especie sobre las propiedades de la asociación civil. Esto último precisamente es lo que no sucede en los clubes de campo privados y que no pertenecen a un club social deportivo y cultural preexistente.

Considero que la estructura jurídica de clubes de campo y barrios cerrados navega en un mar de inventiva originada por los desarrolladores, comercialistas, algunos estudios jurídico-notariales y corredores inmobiliarios. Es cierto que por falta de una ley nacional se inició este camino cuestionable por parte de los estados provinciales y los municipios, que sancionan leyes y decretos regulatorios. Lo único que falta es que el Congreso Nacional invente derechos reales.

## Escribano de Hoz

Me interesa en esta instancia plantear el tema de la denominación utilizada para caracterizar esta clase de emprendimientos inmobiliarios. Estoy de acuerdo con la denominación de *conjuntos inmobiliarios* o *urbanizaciones especiales*, ya que no hay que limitarse a barrios cerrados o a clubes de campo, porque la realidad de estos emprendimientos excedió estas denominaciones, dado que hoy escuchamos hablar de parques tecnológicos, industriales y empresariales, ciudades satélites, pueblos privados, *condo-hotels*, inmuebles de usos mixtos, y demás. Basta recordar la experiencia vivida con el derecho de superficie, cuando en el año 2000, en Mendoza, tuvimos la posibilidad de impulsar la creación del derecho de superficie *a secas* dejando en manos de nuestros emprendedores y desarrollistas su aplicación a los ámbitos necesarios o convenientes como ser el de la construcción, minería, energético, agropecuario y que no sean exclusivamente la forestación y silvicultura, tal como lo prevee la actual Ley 25.509. Ese esfuerzo legislativo hoy se multiplica por tres, porque algunos proyectos quieren ampliar el objeto de la superficie a otras actividades que no sean específicamente forestales. Esperemos que no nos vuelva a pasar lo mismo en estos conjuntos inmobiliarios.

Por otra parte, hay que tener en cuenta qué diferencia existe entre un barrio cerrado en el que se comparten las calles de circulación o la seguridad y una compleja urbanización como el caso de Nordelta. Así mientras en el primero se satisfacen solamente necesidades habitacionales, en el segundo el espectro se amplía a necesidades deportivas, culturales, sociales, sanitarias, educacionales. Son conjuntos inmobiliarios tanto uno como el otro caso, así como es propiedad horizontal tanto un dúplex de San Bernardo como una torre en Puerto Madero. El hecho de que se satisfagan más o menos necesidades no hace cambiar la estructura jurídica básica del emprendimiento. Tampoco el destino distinto que tengan los emprendimientos (se viva, se trabaje o se hagan usos mixtos) justifica una aplicación legislativa distinta, ¿o es que actualmente no hay edificios de cocheras, oficinas o viviendas sometidas al mismo régimen de la propiedad horizontal? Estos distintos destinos, estas múltiples necesidades a satisfacer podrán ser resueltas a través del dictado de reglamentos, estatutos o normativas que con una redacción más o menos extensa resuelvan las temáticas de cada urbanización.

Estos conjuntos inmobiliarios ya no son solo un fenómeno de la provincia de Buenos Aires, constituyen una realidad a nivel nacional, ya que se encuentra esta clase de emprendimientos en todas nuestras provincias. Muchas veces se crean con fines de nuclear a aquellos que practican determinadas actividades deportivas (polo, náuticas, golf) o inclusive ofrecen un plus turístico por la ubicación del complejo a aquellos que quieran incorporarse.

Por lo tanto, es una realidad nacional que justifica un esfuerzo legislativo de ese mismo nivel: el nacional. Ante la falta de dicha legislación nacional, hemos observado el peligroso avance de normativas provinciales y municipales, tratando de llenar los vacíos legislativos, trayendo la lógica consecuencia de la confusión de jurisdicciones y competencias legislativas.

El Estado tiene que ocuparse del derecho de fondo, de los derechos reales, por medio del Congreso. Todas y cada una de las provincias, por su parte, aportarán lo suyo en legislar sobre cómo se utiliza su suelo, pues nadie mejor que ellas para saberlo; y por último los municipios, sabiendo qué servicios pueden prestar y cuáles no a la nueva urbanización a instalarse en sus tierras, podrán establecer normas de factibilidad o prefactibilidad en miras a su interés y posibilidades.

Este verdadero avance a nivel general ha *permitido* materializar físicamente las partes indivisas en un condominio, crear derechos reales cuando la cosa todavía no existe como tal, suprimir el carácter de común del terreno dentro del ámbito de la propiedad horizontal. ¿Es esto conveniente? ¿Es esto posible?

Asimismo, y esto nos compete a nosotros los profesionales del derecho, muchas veces esos huecos legislativos tratan de ser cubiertos con el establecimiento de cláusulas de dudosa validez que, pese a estar insertas en los reglamentos y estatutos, ser transcritas en todas las escrituras traslativas de dominio y, en algunos casos, ser publicitadas registralmente, siguen siendo cuestionables. ¿O no lo son los pactos de indivisión forzosa y perpetuas de algunos condominios, el otorgamiento de un dominio revocable sin rogarlo registralmente como tal cuando lo calificamos de perfecto, la utilización de servidumbres con obligaciones de hacer al fundo sirviente, y muchos otros casos de poderes especiales irrevocables, renunciaciones a derechos, limitaciones y restricciones excesivas, cláusulas predispuestas y abusivas a las que hacemos adherir sin más?

Sin caer en la exageración de cuestionar la perfección de los actuales títulos de propiedad sobre los inmuebles que integran el conjunto inmobiliario, llegamos al punto ya no de la simple conveniencia, sino de la necesidad del dictado de una legislación nacional a respecto.

Las estructuras jurídicas que hoy manejamos en la mayoría de los emprendimientos son tres:

1) Dominio de lote más condominio de las partes comunes.

2) Dominio del lote más asociación o entidad propietaria de las partes, lugares, bienes y servicios comunes más servidumbres reales, perpetuas y recíprocas entre ambos sectores, propio y común.

3) La aplicación lisa y llana de la propiedad horizontal.

A su vez, podemos establecer ocho elementos comunes en todo tipo de urbanización y conjunto inmobiliario. Estos son:

1) Cerramiento, entendido como determinación física del inmueble y control de acceso.

2) Partes comunes o recreativas y partes propias o privativas.

3) Que todo aquello que es común se mantenga en estado de indivisión forzosa y perpetua para su aprovechamiento de los copropietarios.

4) Inescindibilidad jurídica y funcional entre lo común y lo privativo.

5) Obligación de los propietarios de contribuir al pago de los gastos comunes que apalancan el correcto funcionamiento y mantenimiento de todo lo común.

6) Existencia de una entidad con personería jurídica que nuclea a todos los copropietarios.

7) Reglamentos o estatutos dentro de los cuales podemos encontrar normas que esencialmente establezcan restricciones y límites al dominio; creen órganos deliberativos, decisorios y ejecutivos; y creen un régimen disciplinario; entre otros temas.

8) Reglas de admisión y exclusión, sin configurar aspectos discriminatorios y sin violentar el derecho de propiedad constitucionalmente tutelado.

Nuestra tarea como notarios y profesionales del derecho es determinar en cada caso cuáles de estas (u otras) estructuras jurídicas, lograr captar mejor estos ocho puntos (en más o en menos) según el conjunto inmobiliario a regular.

En la mayor o menor adaptabilidad de las estructuras jurídicas a esos ocho puntos, a ese conjunto inmobiliario en particular, está nuestro hermoso desafío, teniendo en cuenta la elasticidad del derecho real por el que hemos optado y el contenido de orden público del mismo que en ningún caso podremos alterar. Pero además, teniendo en cuenta que no solo nos preguntaremos si esto conviene, sino que también cuestionaremos si esto se puede pactar.

### **Doctora Mariani de Vidal**

Quiero recordar que en el plenario “Lencina contra Las Casuarinas”, que es un club de campo, se planteó el tema de la propiedad horizontal y el de la unidad a construir. La Cámara dijo que ese sometimiento era nulo, porque el terreno es común y porque tiene que ser un edificio el que se someta a propiedad horizontal. Los mandó a someterse a la Ley 14.005 de loteos.

También quería recordar que la reforma de la ley de defensa del consumidor incluyó la adquisición de clubes de campo y barrios cerrados. Si revisan la jurisprudencia de los tribunales de los últimos tiempos, van a ver un avance incontrolable por parte de los jueces de la aplicación de la ley de defensa del consumidor.