

Clubes de campo y barrios cerrados

Horacio Colman Lerner

Jurisconsultos de prestigio y magistrados miembros de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, doctores Ricardo Lorenzetti y Elena Highton de Nolasco, supervisaron y coordinaron, conjuntamente con la exintegrante de la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Mendoza doctora Aída Kemelmajer de Carlucci, el trabajo de más de cien juristas de todo el país, para redactar un proyecto de unificación del Código Civil y de Comercio.

La novedad especial a la que nos vamos a referir en esta nota es que introdujeron normativa regulatoria para los *countries* y barrios cerrados, bajo la denominación de *complejos inmobiliarios*.

Estos emprendimientos urbanísticos existen hace más de sesenta años y no hay ley nacional reglamentaria. Las normas provinciales y municipales, leyes, decretos y resoluciones, han sido cuestionables, atento a que únicamente el Parlamento Nacional puede legislar sobre temas inmobiliarios (derechos reales).

Hoy en día, los *countries* y barrios cerrados se desarrollan y organizan principalmente en dos encuadres: 1) la propiedad horizontal (Ley 13.512) y 2) el previsto en el Decreto Provincial 9404/86. La propiedad horizontal fue prevista para facilitar la construcción de edificios y no de complejos urbanísticos que se van desarrollando a través del tiempo, al igual que sus áreas residenciales (unidades proyectadas, en construcción y construidas). Por las observaciones que tuvo la aplicación del encuadre de la propiedad horizontal, la provincia de Buenos Aires dictó el Decreto 9404/86, que organiza un sector residencial (derecho de dominio para cada parcela) y un área recreativa, deportiva, social y común (dominio en cabeza de una entidad jurídica, en la que participan todos los titulares del sector residencial y que es la administradora del complejo). Se establece la necesidad de constituir servidumbre real sobre los inmuebles que sirven como áreas comunes a favor de cada una y de todas las parcelas residenciales, para lograr el cumplimiento propuesto en el referido decreto y en la Ley Provincial 8912/77 (capítulo

“Clubes de campo”), conformando un conjunto funcional y jurídico inescindible. La aplicación de la propiedad horizontal y del Decreto 9404/86 sufre observaciones doctrinarias y algunas jurisprudenciales. En concreto, no hay ley para las modernas urbanizaciones, que ya son muy numerosas en todo el país.

La XXII Jornada de Derecho Civil (Córdoba, 2008) concluyó:

... la creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el *numerus clausus* y solo deben crearse nuevos tipos cuando existe la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación fáctica en las categorías existentes.

Y, con relación a las urbanizaciones privadas:

... el régimen de la propiedad horizontal es el que guarda mejor 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 otras urbanizaciones privadas similares.

Considero que debe promoverse la modificación y la actualización de la Ley 13.512 para su correcta y mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias.

La comisión que redactó el anteproyecto tuvo presente para el encuadre de los *countries* y barrios cerrados que lo adecuado es incorporar estas modernas manifestaciones al derecho real existente de propiedad horizontal, haciendo las modificaciones y actualizaciones pertinentes. Se abstuvo de proyectar un derecho real nuevo independiente. Expresamente, establece:

Artículo 2075. Marco legal. Cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el título VI de este libro con las modificaciones que establece el presente título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial...

También agrega el referido artículo que pueden existir conjuntos inmobiliarios en los que se establezcan los derechos como personales coexistentes con derechos reales. Es decir, pueden subsistir todos los emprendimientos con sus pertinentes encua-

dres legales, que no sean organizados en propiedad horizontal, sin necesidad obligatoria de adaptación a la nueva normativa.

El proyecto tipifica las urbanizaciones: clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria laboral comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos (art. 2073), con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales (art. 2074).

Artículo 2074. Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y constituyen un todo no escindible.

El artículo 148 del anteproyecto enumera quiénes son personas jurídicas. Hace distinción entre las asociaciones civiles y el consorcio de propiedad horizontal. Las asociaciones civiles se refieren a entidades socio-deportivas, culturales, religiosas, bibliotecas; también conocidas como clubes. El consorcio de propiedad horizontal se refiere a edificios de departamentos de vivienda, oficinas o comerciales; también de cocheras, para estacionamiento de automóviles. La propiedad horizontal especial *complejos inmobiliarios* se refiere a las modernas urbanizaciones que tendrían encuadres que son como un derecho real de propiedad horizontal especial y, si bien el consorcio es una persona jurídica, no es un club o asociación civil como algunos pretenden hoy en día. La comisión reformadora lo tuvo muy claro.

El artículo 2076 del anteproyecto determina las partes comunes. El artículo 2077, las partes privativas, con la particularidad de que, desde que se sancione el proyecto, ya se podrá hablar de unidades funcionales construidas o en proceso de construcción. Esta disposición sería, a mi criterio, la más importante y valiosa de la normativa, porque regularizaría la propiedad horizontal (Ley 13.512), que no tiene previstas unidades

en construcción y que acarrea los problemas conocidos como ratificación de planos subdivisión y rectificatorias o modificatorias del reglamento de copropiedad y administración, a pesar de las regulaciones paliativas que inventó la provincia de Buenos Aires con el Decreto 947/05; en lugar de promoverse la actualización de la Ley 13.512, se insistió en normativas cuestionables hoy en día.

Entre las obligaciones de los propietarios, conforme al proyecto, se establece que debe ejercerse el derecho de dominio en propiedad horizontal

... con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad y administración del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos. [Artículo 2078].

Las reglamentaciones deben referirse a la convivencia vecinal y las restricciones son las edilicias. No son reglamentos o estatutos como si se tratara de un club. Son personas agrupadas en una entidad, consorcio, y son titulares de dominio de sus parcelas privativas y con extensión de sus derechos a los sectores comunes. No son socios o asociados a una asociación civil propietaria de los inmuebles afectados para uso y disfrute común.

Los propietarios que incurran en inconductas graves o reiteradas violatorias del reglamento de propiedad y administración pueden sufrir sanciones previstas en tal instrumento (art. 2086). También debe entenderse que deben estar tipificadas qué conductas serían pasibles de sanciones. Con gran sabiduría de los juristas redactores del anteproyecto, se elimina el derecho de admisión que hoy día resuelven comités de aceptación de nuevos propietarios.

El artículo 2085 prevé que

... el reglamento [...] puede establecer limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario,

quedando la oportunidad de que el consorcio o el resto de los propietarios tenga un derecho de preferencia en la adquisición (se entiende, por el precio requerido por la compraventa).

Finalmente, es interesante detectar que el proyecto prevé, para lograr un mejor aprovechamiento de las áreas recreativas

comunes, la constitución del derecho real de servidumbre predial a favor de los conjuntos inmobiliarios, entre sí o con terceros conjuntos; habría que modificar el reglamento de propiedad por una mayoría propia de tal reforma, según este previsto –no necesariamente unanimidad de los propietarios–.

Creo conveniente aprovechar la difusión que tendrá esta nota para comentar, según mi opinión, algunas de las inventivas de los encuadres producidos por organizadores, desarrolladores e inmobiliarias, sin descartar que tuvieron sustento entre profesionales del derecho.

- 1) En un club de campo organizado de conformidad con el encuadre del Decreto 9404/86, por el que debería constituirse la servidumbre predial prevista en ese decreto, se ha observado que se consigna como *restricción al dominio* y solamente se transcribe en la escritura y también en los boletos de compraventa, dándole valor equivalente a la constitución del derecho real de servidumbre, la nota que obligatoriamente los agrimensores expresan en los planos de subdivisión referidos a que debe constituirse servidumbre real sobre las áreas recreativas y calles de circulación internas a favor de las parcelas que integran el sector. Los agrimensores cumplen con resoluciones administrativas y con las estipulaciones del decreto de referencia. La servidumbre real no es jurídicamente una restricción al dominio, sino que es uno de los derechos reales previstos en el Código Civil. Los escribanos actuantes en estos supuestos explican que esa disposición es una restricción del dominio. Está claro que la interpretación no reemplaza la constitución formal del derecho real de servidumbre predial.
- 2) El Decreto Provincial 947/05, redactado por escribanos y técnicos del Registro de la Propiedad y de Catastro, procurando solucionar en forma práctica, legisla por sobre la Ley Nacional de Propiedad Horizontal 13.512. El referido decreto establece que no es necesario el consentimiento unánime para modificar y ratificar planos de subdivisión, cambios de superficies de las unidades, dar construidas proyectos en construcción; enuncia áreas comunes y privativas; regula una inscripción registral armada en forma sui géneris; y pretende modificar la Ley Nacional 13.512 y normas complementarias del Código Civil.

- 3) Algunos emprendimientos se organizan en forma tal que las áreas recreativas, que son inmuebles comunes jurídicamente de todos los propietarios, son explotadas por entidades jurídicas, asociaciones civiles a las que deben asociarse los copropietarios y ser aceptados como socios (derecho de admisión). Dicen que algún juez de primera instancia legalizó esta anomalía contraria a la naturaleza jurídica de la Ley 13.512.
- 4) Otros encuadres, basados en el Decreto 9404/86, no constituyen servidumbre predial y expresan que garantizan los derechos de los titulares del sector residencial con la transferencia de acciones de la sociedad propietaria de las áreas recreativas-deportivas-comunes. En estos supuestos, además de que no otorgan derechos reales a los copropietarios, inventivamente interpretan la Ley de Sociedades 19.550.
- 5) Un caso especial y curioso: en un barrio cerrado organizado por el encuadre del Decreto 9404/86, se transfirieron correctamente las áreas recreativas-deportivas y calles de circulación interna a una sociedad anónima que se organizó para ser la administradora del emprendimiento. Pasó el tiempo; el propietario del complejo cayó en quiebra y, novedosamente, un grupo de propietarios de lotes constituyó una sociedad anónima que se puso en lugar de la sociedad titular de dominio de las áreas comunes y comenzó a establecerse como nueva administradora y a transferir sus acciones como si fuera la sociedad primitiva, como propietarios de los sectores comunes y de las calles internas. Los adquirentes posteriores a la quiebra del desarrollador originario compraron los lotes a la nueva administradora, que los habría adquirido en la subasta judicial de la quiebra, y además compraron una acción por lote de la nueva sociedad, que no es la propietaria de las áreas recreativas comunes. Hubo dos sociedades administradoras, de acuerdo al Decreto 9404/86, pero una era la dueña exclusiva de los inmuebles afectados como sectores comunes y la otra no tenía patrimonio de propiedades comunes.