

# Código Civil y Comercial

## Conjuntos inmobiliarios\*

Horacio Colman Lerner

*Sumario: 1. Introducción. 2. Conjuntos inmobiliarios. 3. Texto del Proyecto.*

### 1. Introducción

La reforma del Código Civil, que comenzará a tener vigencia desde el 1° de enero de 2016, tiene previsto, en su Libro Cuarto (“Derechos Reales”) los siguientes ítems: a) el dominio, b) el condominio, c) la propiedad horizontal, d) los conjuntos inmobiliarios, e) el tiempo compartido, f) el cementerio privado, g) la superficie, h) el usufructo, i) el uso, j) la habitación, k) la servidumbre, l) la hipoteca, m) la anticresis, n) la prenda.

El derecho real es poder jurídico de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma, y que le atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia y las demás presentes en el Código Civil.

El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo y por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien tácitamente señalado por la ley.<sup>1</sup>

Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley o la modificación de su estructura.

Las urbanizaciones modernas llamadas *countries*, conocidas y tipificadas administrativamente por las leyes locales como clubes de campo y barrios cerrados, tienen las siguientes características básicas:

- 1) Varias y/o numerosas parcelas independientes con destino a la construcción de la vivienda (“sector residencial”).
- 2) Una o más parcelas destinadas a vías de comunicación interna, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales para brindar confort, amenidad y disfrute a los moradores del sector residencial (“área recreativa común”).

\* Especial para *Revista del Notariado*.

1. Ver texto de la reforma del Código Civil.

- 3) Contacto con la naturaleza, paisaje, verde, ríos y mar, montañas, lugares y sitios placenteros, solares de esparcimiento y descanso del bullicio de la gran ciudad. Práctica deportiva de la más variada y completa, juegos y atractivos para los menores.

El complejo que se forma, necesariamente, por lógica, y en esa forma, nace por el hecho de que el hombre debe constituir un todo y un conjunto inescindible de manera tal que los que sean propietarios y poseedores por cualquier título de parcelas en el sector residencial tengan derechos de propiedad, copropiedad y/u otros derechos reales sobre las parcelas que se conocen como sectores comunes, recreativos, deportivos y sociales. Enajenar o disponer por cualquier título la parcela residencial implica automáticamente en esa enajenación los derechos sobre la parte común en forma inseparable. Como consecuencia de la característica expuesta precedentemente, no podrían ejercerse actos de disposición sobre las áreas comunes en forma independiente de la disposición de las parcelas residenciales.

El encuadre legal que se está adoptando, principalmente en la provincia de Buenos Aires y, en general, en todo el país en forma similar o parecida pero no uniforme, es el siguiente.

- 1) Aplicación de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, creando unidades funcionales construidas, otras a medio construir y, finalmente, las demás unidades, a construir en base a proyectos y diseños que nunca se llegan a cumplir, aunque, realmente, dicha ley fue diagramada para edificios construidos totalmente y no para edificaciones en distintas etapas. Diferentes derechos provinciales tratan de solucionar el vacío legislativo de fondo, pero hay que decir que no tienen un serio sustento legal. Los derechos inmobiliarios y los derechos reales sólo son establecidos por el Congreso Nacional y sería nulo lo conformado por particulares y gobiernos locales.
- 2) El Decreto provincial 9404/86, que tipifica la conformación de la división club de campo y crea la figura de la entidad jurídica propietaria de las áreas comunes y calles de circulación interna y cerco perimetral, en la que participen todos los titulares del sector residencial. La propiedad común se grava con el derecho real de servidumbre predial de uso y goce a favor del sector residencial. La en-

tidad jurídica referida es la administradora del emprendimiento. Ha sido cuestionado este encuadre por alguna doctrina, pero no hay jurisprudencia que observe el Decreto 9404/86. Cabe destacar que en el Proyecto de reforma se plantea la posibilidad de aplicar la servidumbre predial entre emprendimientos vecinos para mejor aprovechamiento de las áreas comunes. Esto ratifica la correcta viabilidad de la servidumbre predial.

La mayoría de los autores y doctrinas, congresos académicos, jornadas notariales y proyectos de ley de unificación de los Códigos Civil y Comercial que no fueron sancionados por el Parlamento expresó que la solución para la regulación legal de fondo de los *countries* y barrios cerrados es la propiedad horizontal, actualizando o complementando la normativa vigente. Actualmente, el Proyecto de ley de unificación de los Códigos Civil y Comercial en tratamiento en el Parlamento resuelve la temática al incorporar en el Código, como derecho real, la figura de los “conjuntos inmobiliarios”.

## 2. Conjuntos inmobiliarios

La Comisión para la Elaboración del Proyecto de Ley de Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación se integró por los jueces de Corte Suprema de Justicia de la Nación doctores Ricardo Luis Lorenzetti –presidente de la comisión– y Elena Highton de Nolasco, y la profesora doctora Aída Kemelmajer de Carlucci (exjueza de la Corte de Mendoza).

La comisión referida diagramó el texto sobre los conjuntos inmobiliarios y la Secretaría de Justicia de la Nación hizo una corrección por la que el texto dispone imperativamente la obligación de adecuarse a la nueva norma para todos los emprendimientos nuevos y preexistentes.

La figura incorporada al Código Civil conforma un nuevo derecho real. El Proyecto tipifica las diferentes urbanizaciones contenidas en la normativa y reseña sus características: cerramiento del emprendimiento, sectores comunes y privados que conforman un todo inescindible; reglamento de propiedad; restricciones a los derechos particulares (régimen disciplinario); obligación del pago de expensas; el consorcio es una persona

jurídica. Además, delega la autorización de zonas y áreas posibles de desarrollo y todas las restricciones urbanísticas a los gobiernos locales; denomina al derecho real conjuntos inmobiliarios como *propiedad horizontal especial*, incluyéndolo en la normativa general del derecho real propiedad horizontal establecida en el Título V; obliga a los conjuntos inmobiliarios persistentes a adecuarse a las previsiones normativas que regulan este derecho real (propiedad horizontal especial); reglamenta la cesión de las unidades para el uso y goce temporariamente y también el acceso de invitados y admisión de usuarios no propietarios; establece la posibilidad de constituir servidumbre entre conjuntos inmobiliarios diferentes para mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes; prohíbe la limitación de comercializar las unidades, no siendo necesaria la autorización de la comisión (bolilla negra); otorga derecho de preferencia en la compra al consorcio y a los propietarios por el valor pretendido por el enajenante.

Se podrán aplicar sanciones disciplinarias por faltas graves o reiteradas, tipificadas por el reglamento; no habrá jurados ni fiscales vecinos ni *justicia privada*.

Se termina el encuadre legal por el que una asociación civil en forma de sociedad anónima y/o una sociedad anónima titular de los inmuebles afectados a partes comunes recreativas era la administradora del emprendimiento y los desarrolladores tenían acciones diferenciada clase A o B y podían decidir y resolver sobre las áreas comunes, incluso después de comercialización del 50 % del loteo residencial. Tampoco tendrá validez la excepción de pagar expensas para el desarrollador por los lotes no vendidos. Será cuestionada la exención del pago de expensas a los compradores por tiempo determinado como incentivo de venta.

Los consorcios que se constituyen por la nueva ley tendrán personería jurídica.

### 3. Texto del Proyecto

Artículo 2073. Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, 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, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

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 conforman un todo no escindible.

Artículo 2075. Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este libro, con las modificaciones que establece el presente título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Artículo 2076. Cosas y partes necesariamente comunes. Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

Artículo 2077. Cosas y partes privativas. La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

Artículo 2078. Facultades y obligaciones del propietario. Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal 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 2079. Localización y límites perimetrales. La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

Artículo 2080. Limitaciones y restricciones reglamentarias. De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al edificio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

Artículo 2081. Gastos y contribuciones. Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede terminar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

Artículo 2082. Cesión de la unidad. El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

Artículo 2083. Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que a tal efecto dicte el consorcio de propietarios. El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

Artículo 2084. Servidumbres y otros derechos reales. Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

Artículo 2085. Transmisión de unidades. El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Artículo 2086. Sanciones. Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.