

Corna, Pablo M.

Conjuntos inmobiliarios

Facultad de Derecho

Este documento está disponible en la Biblioteca Digital de la Universidad Católica Argentina, repositorio institucional desarrollado por la Biblioteca Central "San Benito Abad". Su objetivo es difundir y preservar la producción intelectual de la Institución.

La Biblioteca posee la autorización del autor y de la editorial para su divulgación en línea.

Cómo citar el documento:

Corna, P. M. (2012). Conjuntos inmobiliarios [en línea]. En *Análisis del proyecto de nuevo Código Civil y Comercial 2012*. Buenos Aires : El Derecho. Disponible en:

<http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/contribuciones/conjuntos-inmobiliarios-pablo-corna.pdf> [Fecha de consulta:.....]

(Se recomienda indicar al finalizar la cita la fecha de consulta. Ej: [Fecha de consulta: 19 de agosto de 2010]).

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

PABLO M. CORNA

Introducción

Un fenómeno de los tiempos modernos es el que surgen nuevas manifestaciones de la propiedad, donde las personas se asocian para vivir en un conjunto inmobiliario, sea este un barrio cerrado, o un club de campo, donde la parte recreativa y deportiva tiene una preponderancia fundamental. A ello debe agregarse la búsqueda de seguridad de los sujetos que conforman estas nuevas modalidades de propiedad.

También se ha extendido esta nueva manifestación de la propiedad a parques industriales, empresariales, náuticos, chacras entre otros.

Ante la falta de una legislación nacional, las provincias fueron avanzando, de esta manera tenemos en la Provincia de Buenos Aires el decreto 2489/63, el decreto-ley 8912 de 1977 fundamental para estos emprendimientos, el decreto reglamentario del decreto-ley 8912 número 9404/86, el decreto 1727/02, el decreto 947/04 como asimismo disposiciones técnicas registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Estas normas han sido acusadas de inconstitucionales. Los diferentes proyectos de modificación del código civil como el proyecto de 1998 y el actual proyecto prevé la regulación específica de estas figuras en la ley de fondo como dispone la Constitución Nacional en el artículo 75 inciso 12 que delega en el Congreso Nacional la sanción de la legislación civil.

Proyecto de código civil del año 2012

En el Título VII, capítulo 1° entre los artículos 2073 al 2086 regula los llamados conjuntos inmobiliarios. El artículo 2073 define estos emprendimientos diciendo al respecto: “**Concepto.** Son conjuntos inmobiliarios los barrios cerrados o privados, clubes de campo, parques industriales, empresariales o náuticos, barrios de chacras, ciudades pueblo o cualquier otro emprendimiento urbano independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos”.

El artículo 2074 establece las **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”.

Son características de esta nueva figura jurídica el cerramiento que se realiza en gran medida por razones de seguridad, la existencia de partes privativas que a comparación de la propiedad horizontal son las principales siendo el cerramiento y las partes recreativas accesorias de estas. Se suelen incluir dentro de las partes comunes las áreas recreativas, como para paseos, juegos de niños, el club house, canchas de tenis, golf, piscina, equitación, y cualquier otro deporte. La existencia de un reglamento que establece los requisitos mínimos con que deben contar las construcciones, restricciones al dominio en cuanto a las partes que no se pueden construir dentro del lote como los retiros, para lograr una mejor distribución de las casas y adecuado paisaje dentro del desarrollo inmobiliario, como la existencia de calles internas. También se puede regular de que manera se pueden usar las partes deportivas, la creación de un Tribunal de Disciplina, los órganos para el funcionamiento y administración del emprendimiento. A su vez las partes privativas y comunes son inescindibles, y estas son accesorias de las primeras y se encuentran en indivisión forzosa y perpetua.

Las partes necesariamente comunes las enumera enunciativamente el artículo 2076 del proyecto establece al respecto “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 y administración que regula el emprendimiento”.

Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes”.

También son comunes los límites perimetrales, sean cercos o paredes, que tienen como objetivo principal la seguridad de los propietarios, al respecto reza el artículo 2079: “Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios, ubicados en zonas urbanas, suburbanas o rurales, 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”.

Marco legal

El artículo 2075 establece como 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.

Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales”.

Este artículo establece tres formas de constituir un conjunto inmobiliario, sea club de campo, barrio cerrado, club de chacra, parque industrial, centro de compras o sus variantes, como propiedad horizontal, como derechos personales y sistema mixto.

Propiedad horizontal

Se crea un nuevo tipo de propiedad horizontal, donde lo principal es el terreno o lote y las demás partes accesorias de este, a diferencia de la propiedad horizontal tradicional donde lo principal es el departamento y entre las cosas accesorias se encuentra el terreno.

El sistema es adecuado y es quizá el más acertado. El decreto-ley 8912/77 de la Provincia de Buenos viene aplicándolo desde hace varios años y consideramos que en la práctica con éxito, a pesar de ser de dudosa constitucionalidad porque las provincias no pueden regular la legislación civil por ser un poder delegado al Congreso Nacional.

Sistema mixto

Este sistema combina derechos reales con derechos personales. Un ejemplo de este es el llamado en la Provincia de Buenos Aires como división por geodesia.

Se constituye una asociación civil o una sociedad anónima que es propietaria de las partes comunes y se constituyen servidumbres recíprocas entre las partes privativas y las comunes cuya titularidad le corresponde a la persona jurídica. Estas servidumbres suelen ser de no edificar a más de cierta altura, de tránsito sobre las calles internas, entre otras. Cabe recordar que el artículo 2084 del proyecto prevé la utilización de servidumbres: “**Servidumbres y otros derechos reales.** A fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento”. Este artículo permite la constitución de servidumbres internas como externas entre diversos emprendimientos para utilización compartida de partes comunes.

Sistema de derechos personales

Es el menos aconsejable por la falta de seguridad que ello produce, porque los adquirentes solo tienen un derecho de uso personal sobre sus casas y sobre las partes recreativas. Sus derechos están a la suerte de la sociedad propietaria del inmueble común. A veces se reparten acciones a los adquirentes, y la acción le da el derecho de utilización de la propiedad que han adquirido. La enajenación de la acción transmite el derecho personal de uso de la propiedad.

Condominio como accesorios indispensables de partes comunes a favor de dos o más heredades

Puede darse este sistema en pequeños barrios cerrados donde las partes comunes se encuentran en indivisión forzosa en su carácter de accesorios común a favor de dos o más heredades como lo establece el actual artículo 2710 al 2714 del actual código civil y del proyecto corresponde a los artículos 2004 y 2005.

También es útil para la partición de grandes quintas donde los hijos construyeron sus casas y reglamentariamente puede ser dividido como un barrio cerrado.

Cosas y partes privativas

El artículo 2077 del proyecto define las cosas y partes privativas de la siguiente manera: “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”.

Nótese que generalmente ocurre que se vende emprendimientos a construir lo que el artículo permite expresamente, siguiendo en esto a la experiencia recogida en la aplicación de la legislación de la Provincia de Buenos Aires.

En cuanto a las facultades y obligaciones del propietario el artículo 2078 dice: “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 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”.

El reglamento de propiedad y administración puede establecer diversas restricciones como edificaciones referentes a la altura máxima de los edificios, los materiales que se deben usar, la prohibición de construcciones prefabricadas, factor de ocupación del lote, retiros, velocidades máximas para los automotores, entre otras.

También estos reglamentos pueden tender normas de convivencia, sobre todo en los emprendimientos de gran tamaño por la gran cantidad de asociados que en ellos conviven.

Enajenación de los lotes

Con respecto a las transmisión de unidades el artículo 2085 nos dice: “El reglamento de propiedad y administración 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”.

Se prohíbe la cláusula a la libre disposición de los inmueble, pero se permite establecer cierta limitación a la transmisibilidad del derecho de propiedad. ¿Qué carácter tiene el derecho de preferencia que habla el artículo 2085 del proyecto?. Se plantean diversas dudas. ¿Se está permitiendo crear un nuevo tipo de dominio imperfecto? ¿Este derecho de preferencia es un nuevo derecho real como los que existían en las leyes de partida? En caso de ser así, el titular de dicho derecho podría ser el consorcio. Pero si son los demás propietarios del emprendimiento, ¿cómo se debe realizar la oferta? En este caso los sujetos podrían ser indeterminados porque pueden ir cambiando ante las diversas transmisiones de dominio. Tampoco establece plazo para que se pueda ejercer el derecho de preferencia. Para ello debería el reglamento fijar muy bien estas cuestiones si se llegara a aprobar la norma como está propuesta. Demasiados interrogantes se plantean con respecto a esta cuestión.

Cesión de la unidad

El artículo 2082 establece pautas para la cesión de la unidad, sea en comodato, locación o cualquier otro tipo por la que se intente ceder temporariamente. A ese efecto la norma propuesta dice: “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”.

La cesión temporaria de la unidad, locación, comodato, o cualquier otra modalidad no puede, en principio impedirse. Pero puede establecerse condiciones para que en el caso de transmisión temporaria el tenedor pudiera usar de las cosas comunes, especialmente las recreativas. Generalmente lo que se dispone que durante la cesión el cedente no pueda utilizar dichas partes y al cesionario le queda la carga de pagar los gastos y contribuciones y hasta un canon especial de ingreso.

Gastos y contribuciones

Queda establecido en el artículo 2081 la siguiente manera: “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 y administración. Dicho reglamento puede determinar 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”.

Las expensas son las contribuciones que deben pagar los propietarios o usuarios para la conservación del sistema. En el caso de que el emprendimiento esté dividido en propiedad horizontal se dividirá de acuerdo al porcentual que fije el reglamento de propiedad y administración. El problema se plantea en la llamada división por geodesia donde las partes comunes son de propiedad de un ente, generalmente una sociedad anónima donde el desarrollista se reservó la mayoría de las acciones y en la asamblea puede decidir el monto de las expensas a cobrar, y más aún, en caso tener la mayoría necesaria podría cambiar el reglamento de propiedad y administración agravando la situación de los demás propietarios. Esta cuestión delicada no está resuelta en el proyecto, a pesar de la mala experiencia que ha demostrado la realidad de los hechos en la actualidad.

Tampoco le da el carácter de trámite ejecutivo al cobro de las expensas y gastos de conservación. En el caso de división por propiedad horizontal, como se aplica supletoriamente dichas normas ese problema no existe.

Hay que hacer notar que los tribunales tienden hoy día al darle ese carácter en los casos que no esté dividido por propiedad horizontal.

Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios

Para los invitados y admisión de usuarios no propietarios el artículo 2083 establece “El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran 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”.

Generalmente los clubes de campo constituyen aparte del pago de las expensas para el mantenimiento del sistema un régimen asociativo para el uso de las partes deportivas, donde el propietario y su familia se obligan a pagar una cuota para tal fin. De esta manera, los que utilizan dichas partes contribuyen en forma directa al mantenimiento de las mismas. Los reglamentos pueden prever cuestiones diferentes, generalmente de acuerdo al número de asociados que tenga. En los clubes de campo con pocos asociados la situación es más liberal y menos dificultosa, porque se admiten con facilidad más asociados aun extrafamiliares para contribuir al mantenimiento de las partes recreativas. En cambio, en aquellos clubes donde existe un gran número de ellos se adopta generalmente la solución de que si alquila o cede la propiedad a otra persona el tenedor que entra temporalmente a ocupar el lugar del propietario le cobran un ingreso y cuota especial mayor que la del socio original. En ese caso, el titular originario, es suspendido temporalmente mientras dura la cesión del uso de la propiedad al tercero hasta que esta finalice.

Facultades disciplinarias de los clubes decampo

El artículo 2086 permite el establecimiento de Sanciones ante falta grave de los asociados, así lo establece la norma de la siguiente manera: “Ante inconductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas por el reglamento de propiedad y administración”.

Debe distinguirse diversas situaciones: si el titular no está asociado a las partes deportivas y la inconducta ha sido por ejemplo exceso de velocidad en las calles internas, mascotas sueltas, peleas con otros propietarios la sanción podrá ser una multa que podrá imponer la comisión, directorio o

tribunal de disciplina interno. Pero no se le podrá prohibir temporariamente el uso de su propiedad porque se violaría el derecho constitucional de la misma. Si en cambio fue realizada en las áreas deportivas podrá aplicarse suspensiones en la utilización de ellas.

El reglamento deberá prever la obligación de ser escuchados previamente ante de la aplicación de la sanción correspondiente y está podrá ser apelada internamente ante la asamblea y luego a los tribunales en caso de ser excesiva. El proyecto peca por ser demasiado escueto en este tema que es de importancia.

Conclusión

Entendemos que la regulación que quiere imponer el proyecto es insuficiente, debería ponerse mejores limitaciones que se cometen cuando se subdivide por el sistema llamado de geodesia y en el caso de división por derechos personales, debiéndose recoger la rica experiencia ya producida en los hechos. Una mala subdivisión y un mal reglamento realizado cuando se han enajenado los lotes dan lugar a largos pleitos y soluciones difícil de lograr. El proyecto definitivo elevado por el PE al Congreso Nacional no ha subsanado los errores antes apuntados.