

Publicación: Revista de Derechos Reales
Número 11 - Julio 2015
Fecha: 30-07-2015 Cita: IJ-LXXX-987

Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial de la Nación

Fabián Guerrero

El título VII del libro IV que contiene los arts. 2073 a 2086 regula la situación jurídica de los conjuntos inmobiliarios. Se denomina así a una serie de emprendimientos como "... 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" (art. 2073).

El régimen consagrado permite las siguientes notas:

- a) Descarta la posibilidad de recurrir a los derechos personales, principalmente a partir de las figuras de tipo asociativo o a una combinación de derechos reales y personales.
- b) Prevalece un criterio amplio de emprendimientos urbanísticos (No solo residenciales, también con fines laborales, industriales, comerciales, empresariales, usos mixtos)
- c) Busca recrear condiciones de privacidad y seguridad de los recurrentes a esta figura.
- d) Se admite la incidencia de normas de derecho público local y de derecho privado.
- e) No es indispensable la terminación de la construcción al momento de constituirse el derecho real.
- f) Se admite que normas de orden contractual converjan con aspectos de convivencia y protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.
- g) Se justifica la injerencia del Estado local en razón del impacto en la trama urbana existente.
- h) Se revela el interés superior comunitario legitimando restricciones y limitaciones contractuales a los derechos de propiedad de los integrantes del complejo.

i) Posibilidad de creación de un régimen de admisión de “usuarios no propietarios”.

j) Admisión de las limitaciones a la transmisión de unidades funcionales.

k) Establecimiento de un “derecho de preferencia” en favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Haremos una breve reseña de estos agrupamientos, estas urbanizaciones encuentran su origen en la zona norte de la Provincia de Buenos Aires, pero en la actualidad puede verificarse en la mayor parte del territorio argentino, con legislación provincial específica en varias provincias.

Los llamados “clubes de campo”, los barrios cerrados, los clubes náuticos y otras modalidades se desarrollan fundamentalmente desde la década de los ochenta, son agrupamientos que combinan, de algún modo, el dominio, con su carácter exclusivo, y el condominio sobre ciertos espacios. Los primeros conjuntos se localizaron en zonas rurales constituidos por importantes y extensas áreas de recreación y áreas verdes y calles de vinculación interna. Con el tiempo aparecieron emprendimientos de tipo residenciales con o sin áreas recreativas, con calles o vías internas privadas llamados “barrios cerrados”. Posteriormente se desarrollaron “barrios cerrados de chacras” que son parcelas de gran extensión y superficie (dos o tres hectáreas cada una) para permitir un destino además del residencial, la idea de campo propio con posibilidad comunitaria y recreativa. Recientemente surgen gigantescos conglomerados de más de cuatrocientas hectáreas llamados “pueblos privados”, “barrios parque náuticos”, “barrios cerrados náuticos”.

En cambio, los parques industriales y centros de compras sólo se distinguen por el destino, industrial en el primero y comercial en el segundo, en la doctrina han merecido numerosas denominaciones, el proyecto de 1998 los denominó “conjuntos inmobiliarios”, lo que se mantiene en el Cód. Civil. Com.

El club de campo es un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, las viviendas de uso transitorio o permanente.

También se ha definido al complejo urbanístico, como sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real, con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes.

Como consecuencia de lo precedentemente expresado, debe quedar claramente resuelto que no podrían ejercerse actos de disposición sobre las áreas comunes en forma independiente

de la enajenación de las parcelas residenciales o por el contrario, configurar derechos reales. También es nota específica, mientras que el uso de la vivienda es exclusivo de su titular, el de las instalaciones y servicios recreativos es compartido con los demás titulares de las viviendas que integran el complejo, aunque también es posible que se distinga entre “socios del club” y propietarios de parcelas.

Así, observamos que se propone la regulación como derecho real autónomo, estructurado en forma similar al de propiedad horizontal, con particulares regímenes de sanciones disciplinarias para el caso de violaciones al reglamento o a la ley por parte de los copropietarios; de obras nuevas y mejoras en partes comunes; y también con la previsión de un régimen más elástico de asamblea. Se ubica a este derecho real como aquellos que se ejercen sobre cosa total o parcialmente propia (art. 1888).

Entre las características del derecho real “conjunto inmobiliario”, las enumeradas en el art. 2074: 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 ella se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible. Conforme a la tipicidad propia de los derechos reales, deberían estar presentes estos elementos y conjugarlos con el previsto en el art. 2075 segundo párrafo, que dice: Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, con las modificaciones establecidas en el presente título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

En el art. 2076 se establecen las partes que necesariamente serán comunes, de uso común de las partes; lugares del terreno y todo otro bien que resulte afectado al uso comunitario, calificado como tal en el 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. El cerramiento tiene una disposición especial (art. 2079) “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”, el mismo constituye una parte del inmueble necesariamente común, abarca el aspecto de la delimitación física del inmueble, y control de acceso al mismo. Las partes privativas dispuestas en el art. 2077, el estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes lugares y bienes comunes, sólo se encuentra mencionado en el art. 2074.

En relación al reglamento se establecen órganos de funcionamiento, no debe olvidarse que el derecho real de los conjuntos inmobiliarios es ni más ni menos que una propiedad horizontal especial (art. 2075) y a pesar de no haber una norma específica (sobre los órganos de funcionamiento), deberá entenderse que hay una remisión al art. 2056.

Que a diferencia de lo que ocurre en la propiedad horizontal, en los conjuntos inmobiliarios no todo el terreno reviste carácter común, quedando al margen de esta calificación las

partes sobre las que se encuentra asentada la parcela privativa, la vivienda el local comercial o la oficina para su uso exclusivo, asimismo, para posibilitar mejor aprovechamiento de sectores de uso común se autoriza la constitución de derechos reales de goce o disfrute sobre ellos, tanto si corresponden al propio o a terceros conjuntos inmobiliarios (art. 2084) la afectación a que se hace referencia pudo efectuarse al momento en que se constituyó el conjunto inmobiliario o bien en un acto ulterior, al indicar que en tal caso deberá procederse a la modificación del reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, dicha temática debe estar prevista en dicho estatuto (art. 2056 Inc. h y k), por remisión deberá estarse a lo establecido en el art. 2057.

Acerca de las cosas y partes privativas, rige el art. 2077 que dice “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”. El objeto de los conjuntos inmobiliarios es la unidad funcional, las cosas y partes privativas y los derechos que se tienen sobre las partes y cosas comunes, conformando un todo inescindible (art. 2074).

Otra novedad la encontramos en materia de limitaciones y restricción a los derechos particulares contiene limitaciones al ejercicio de este nuevo derecho, (art. 2078), en el reglamento o estatuto interno pueden restringirse los derechos de propiedad de los integrantes del complejo, tal situación encuentra justificación en un superior interés comunitario. Así, entre otras, se habilita la imposición de limitaciones edilicias, siempre de acuerdo a las normas administrativas (los mencionados en el referido artículo), la constitución de servidumbres o la fijación de reglas de convivencia, dichas restricciones integran el título de propiedad, que no obstante estar contenidas en el reglamento, deben ser transcriptas en las escrituras constitutivos del derecho real de propiedad horizontal especial. (Art. 2080). A falta de una disposición específica en el capítulo en estudio, caber estar a los arts. 2056 y 2057 referidos a la propiedad horizontal (remisión prevista en el art. 2075 segundo párrafo).

El reglamento puede también establecer condiciones y pautas para el ejercicio de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos que los titulares de dominio de las unidades particulares cedan temporalmente en forma total o parcial, el uso y goce de su unidad funcional, es indicativa de las limitaciones con que se ha concebido al derecho real en estudio (art. 2082). Asimismo debe ajustarse a lo que establezca el reglamento, pudiendo disponerse cuotas especiales, someterse a revisión médica, etc. El art. 2083 convalida los regímenes de invitados y admisión de usuarios no propietarios, al disponer que el reglamento puede establecer uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios con las características y bajo las condiciones que dicte el consorcio, la materia es delicada, así como es legítima la existencia de algún control por parte del consorcio respecto de quienes accede a las instalaciones y bienes comunes, el ejercicio de esta potestad puede dar lugar a abusos y prácticas discriminatorias.

Si la transferencia no es transitoria sino definitiva rige el art 2085 que autoriza que en el reglamento de propiedad y administración prever limitaciones para la transmisión de unidades, se puede establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del

consorcio de propietarios o resto de propietarios de las unidades privativas, siempre que no impliquen impedir la libre transmisión y adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario.

Un último aspecto a destacar es la normativa establecida sobre “régimen disciplinario”, el que se ocupa de la cuestión es el art. 2086 del Cód. Civil y Com. Y establece “Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad y administración, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento”. La regulación del poder disciplinario respecto de los integrantes del conjunto inmobiliario, es imperfecta ya que la norma no menciona cuales son las sanciones ni tampoco establece el procedimiento a seguir para aplicarlas, que queda diferida a lo que se establezca en el reglamento, dicha regulación debe contemplar el debido respeto del derecho de defensa del imputado, dándole oportunidad de conocer los argumentos en su contra, manifestar los propios, ofrecer y producir de acuerdo a las normas del reglamento las pruebas pertinentes, la sanción es ante la verificación de inconductas susceptibles de repercutir negativamente en la vida interna del complejo, debe ser razonable y guardar proporción con la importancia de la falta, los eventuales excesos o abusos pueden ser revisados en sede judicial.

Legislación y Fuentes:

Código Civil y Comercial de la Nación - Ley 26.994, Arts. 2073-2086.

Molina Quiroga Eduardo “Los nuevos derechos reales”. Rev. Derecho Privado y Comunitario Rubinzal Culzoni, Año 2012-3 pp. 490 y Ss.

Colman Lerner, Horacio - Grinberg, Liliana Marta Estudio sobre la regulación jurídica de los “clubes de campo”. Revista del notariado N° 776.

Olive, R y ots. Expresiones jurídicas de los clubes de Campo, Revista del Notariado N° 759, p. 861.

Causse Federico - Pettis Christian “Incidencias del Código Civil y Comercial Derechos Reales. Ed. Hammurabi t. 8 Alberto Bueres Dirección. Ps. 161-167.