

TRABAJO FINAL DE GRADO



**Regulación e importancia del marco legal aplicable a los
conjuntos inmobiliarios tras la sanción del nuevo Código
Civil y Comercial de la Nación.**

ROSINA GRELLA

N° de legajo: VABG 63038

2018

Resumen.

Con la sanción del nuevo Código, se incorporan a la legislación de fondo, los conjuntos inmobiliarios, que si bien estos emprendimientos forman parte de la realidad social desde hace ya varias décadas, estaban desprovistos de una normativa específica. Se parte desde el interrogante: ¿Cómo resultó afectado el régimen legal de los conjuntos inmobiliarios, tras la sanción del CCC y que solución trajo aparejado el art. 2075, para llenar la laguna existente anteriormente, en materia del marco legal aplicable?, con el objetivo de investigación, de estudiar las modificaciones incorporadas, en materia la nombrada figura, realizando un análisis del artículo 2075, y su incidencia en la solución del vacío legal, en cuanto a marco legal aplicable, haciendo hincapié principalmente, en la situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes y su adecuación.

Palabras claves: reforma del Código Civil y Comercial- derecho real-conjuntos inmobiliarios- marco legal- conjuntos inmobiliarios preexistentes- adecuación.

Abstract.

With the enactment of the new Code, real estate projects are incorporated into the basic legislation, which, although these projects have been part of the social reality for several decades, were devoid of specific regulations. It starts from the question: How was affected the legal regime of the real estate, after the sanction of the CCC and what solution brought the art. 2075, to fill the existing gap previously, in terms of the applicable legal framework?, with the aim of research, to study the incorporated modifications, in matter the named figure, making an analysis of article 2075, and its incidence in the solution of the vacuum legal, as to applicable legal framework, emphasizing mainly, in the situation of pre-existing real estate complexes and their adequacy.

Key words: reform of the Civil and Commercial Code - real law - real estate - legal framework - preexisting real estate complexes - adequacy.

Índice

Introducción general	5
Capítulo I: Conjuntos inmobiliarios- nociones generales.	8
1.1 Breve reseña histórica.	9
1.2 Antecedentes.	11
1.3 Concepto conjuntos inmobiliarios.	13
1.3.1 Club de campo.	14
1.3.2 Barrio cerrado.	14
1.3.3 Parque industrial.	15
1.3.4 Parques náuticos.	16
1.4 Caracteres de los conjuntos inmobiliarios.	16
1.4.1 Cerramiento.	16
1.4.2 Partes comunes y privativas.	17
1.4.3 Reglamento.	19
1.4.4 Limitaciones, restricciones a los derechos particulares, régimen disciplinario.	20
1.4.5 Facultades y obligaciones de los propietarios.	21
1.4.6 Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes.	22
1.4.7 Entidad con personería jurídica.	23
1.4.8 Inescindibilidad.	23
1.4.9 Crítica de la doctrina: caracteres esenciales y contingentes.	24
Capítulo II: Antes de la reforma: posibles configuraciones jurídicas.	28
2.1 Como derecho personal:	29
2.1.1 en forma de asociación civil.	29
2.1.2 en forma de cooperativa.	30
2.1.3 sociedad anónima.	31
2.2 Como derecho real:	34
2.2.1 en forma de dominio y condominio.	34
2.2.2 propiedad horizontal.	35
2.2.3 usufructo, uso y habitación.	36
2.2.4 servidumbres.	37

Capítulo III: Después de la reforma: conjuntos inmobiliarios como derecho real autónomo.	39
3.1 Numerus clausus: art 1887.	40
3.2 Definición y objeto: art 2073.	42
3.3 Marco legal aplicable: art 2075, análisis.	43
Capítulo IV: Análisis de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios y la solución del vacío legal.	48
4.1 Contradicciones normativas.	49
4.2 Problemas de interpretación jurídica.	50
4.2.1 Interpretación de los conjuntos inmobiliarios en general.	50
4.2.2 Interpretación de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.	51
4.3 Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen actual.	52
4.3.1 Distintas posiciones doctrinarias y jurisprudenciales con respecto a la adecuación.	52
4.3.2 Adecuación en particular, según el régimen adoptado.	56
Conclusión.	59
Bibliografía	63

Introducción general.

La Ley 26.994 aprobó un nuevo Código Civil y Comercial, éste trajo aparejadas modificaciones y actualizaciones a nuestra normativa. A diferencia del anterior, le dedica el Libro Cuarto a los derechos reales, donde se puede encontrar su definición, objeto, estructura y derechos específicos. También se agregan nuevas figuras, tales como conjuntos inmobiliarios, a la lista de las ya conocidas, sobre la que se desarrollará el presente trabajo final.

Esta figura es preexistente al nuevo código, se encontraba regulada en diferentes disposiciones provinciales y de carácter local. Siendo consecuencia de una realidad social, un fenómeno de los tiempos modernos donde surgen nuevas manifestaciones de la propiedad, y de ahí la necesidad de incluirlos en el ordenamiento de fondo.

La principal problemática que sufrían estas urbanizaciones, era el vacío legal, ya que no existía una normativa específica en el orden nacional, que contemplara los diversos aspectos que presentan y la normativa local no cubría de manera eficiente las necesidades y problemáticas que se generaban. Con la reforma, los conjuntos inmobiliarios se encuentran reconocidos como derecho real en el art. 1887 inc. D, del CCC y están regulados en el Título VI, Capítulo primero.

Los conjuntos inmobiliarios, están descriptos en el art 2073, que dice: “los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico...”, de este concepto se desprende la intención de los codificadores de abarcar, la más amplia acepción, reconociendo diferentes tipos de urbanizaciones, que por la finalidad u objeto tienen otro nombre y otras características no estructurales.

El objetivo que tiene este artículo es que el encuadre legal preexistente y futuro sea oponible a terceros y a los participantes del complejo, tal como corresponde a un derecho real, imperando el orden público. Los participantes deben tener derechos reales sobre propiedades residenciales y áreas comunes.

El CCC prescribe en el artículo 2075 que todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes y futuros deben estar sometidos a la normativa del derecho de propiedad horizontal, por lo que se conforma un derecho de propiedad horizontal especial. Para aquellos conjuntos inmobiliarios que fueron creados anterior a la reforma, que se hayan establecidos como derechos personales, o donde coexistan derechos personales y

reales, deberán ser adecuados. Este artículo tiene gran importancia, debido a que vino a suplir una laguna legal, dotando de marco legal a la figura de conjuntos inmobiliarios.

La finalidad del presente trabajo, es darle respuesta al siguiente interrogante: ¿Cómo resultó afectado el régimen legal de los conjuntos inmobiliarios, tras la sanción del CCC y que solución trajo aparejado el art. 2075, para llenar la laguna existente anteriormente, en materia del marco legal aplicable?

En consecuencia, el objetivo del presente trabajo de investigación, será estudiar las modificaciones incorporadas por el nuevo CCC, en materia de conjuntos inmobiliarios, realizando un análisis del artículo 2075, y su incidencia en la solución del vacío legal anterior.

En cuanto a marco metodológico, el tipo de estudio o investigación, en el presente trabajo se utilizará el tipo descriptivo, que apunta a hacer una descripción del fenómeno bajo estudio, mediante la caracterización de sus rasgos generales. La estrategia metodológica a utilizar será cualitativa, la misma está dirigida a la exploración, descripción y entendimiento del fenómeno a investigar. Las fuentes a utilizar, serán principalmente, el Código Civil y Comercial de la Nación, y elaboraciones de la doctrina, en este caso serán de suma importancia los comentarios elaborados en los códigos, también trabajos doctrinarios contenidos en libros, revistas especializadas.

Para realizar la presente investigación se utilizará principalmente la técnica de observación de datos y documentos, analizando las fuentes primarias y secundarias mencionadas anteriormente. Las técnicas de análisis de datos, se utilizarán preferentemente las estrategias de análisis documental y de contenido. Estas son las herramientas más utilizadas en el marco de investigaciones jurídicas teóricas.

El cuerpo del trabajo estará conformado con cuatro capítulos. El primero, meramente introductorio, conformado por una breve reseña histórica de la figura de los conjuntos inmobiliarios, los antecedentes, y concepto, contendrá los caracteres de la figura estudiada: partes comunes y privativas, cerramiento, 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. El capítulo segundo, tratará de la situación de los conjuntos inmobiliarios anterior a la reforma, y su configuración jurídica, como derecho personal, en forma de asociación simple o sociedad anónima, como derecho real, dominio y condominio, propiedad horizontal,

usufructo, uso y habitación. El capítulo tercero, tratará la situación posterior a la reforma, los conjuntos inmobiliarios como derecho real autónomo, se hará mención al *numerus clausus*, art 1887, se estudiara la definición y objeto, art 2073 y el marco legal aplicable, art 2075 y su respectivo análisis. El capítulo cuarto, contendrá un análisis de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios al nuevo código, contradicciones normativas, problemas de interpretación jurídica, y la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen actual.

Capítulo I

Conjuntos inmobiliarios- Nociones generales.

El presente capítulo, tendrá por finalidad, introducir al lector, a la temática de los conjuntos inmobiliarios. Estos emprendimientos, que forman parte de la realidad cotidiana, exceden el marco del concepto de la vivienda tradicional utilizado hasta ahora. Nacieron con diversos fines, como modo de aprovechamiento común de los inmuebles, trayendo una evolución al derecho de propiedad.

Por este motivo, para poder analizar la evolución de la figura, es necesario revisar la historia y los antecedentes legislativos, así como también el concepto y los distintos emprendimientos, que forman parte de esta figura. También se desarrollará una explicación de los caracteres de los conjuntos inmobiliarios, es de suma importancia su análisis, en primer lugar, porque su conocimiento es fundamental para poder tratar la adecuación de los emprendimientos preexistentes al nuevo derecho real, los cuales deberán cumplir con dichos caracteres. En segundo lugar, debido a que vienen a brindar soluciones a distintos inconvenientes que se generaban en la práctica con anterioridad a la reforma.

1.1 Breve reseña histórica.

Las primeras experiencias de las comunidades habitacionales organizadas o lo que se conoce comúnmente como clubes de campos, datan del año 1938. En ese año, se registró por primera vez un country club en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, “La Martona S.A.”, situado en el partido de La Matanza. (Alberdi Imas, 2015). Teniendo este tipo de complejos, gran auge a partir de la década de los 80. Estos emprendimientos nacieron, con una motivación principalmente deportiva y recreativa, se dispusieron las construcciones en un entorno menos urbano, lo que permitió un loteo, para que interesados, obtuvieran una vivienda transitoria o permanente, junto a la posibilidad de efectuar practicas recreativas.

Los club de campo ha sido conceptualizado como una superficie de terreno no muy extensa, ubicada fuera del radio urbano, dividida en lotes que, con sus calles y veredas, constituyen una unidad con límites precisos, en la que existen bienes comunes y servicios que son accesorios a los lotes de propiedad individual, estos bienes comunes, no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de dichos lotes.¹

¹ Decreto-ley 8912/77, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, Pcia de Bs As

Las viviendas eran, en un principio de uso transitorio y debía existir entre estas y el área deportiva o cultural, una relación funcional y jurídica que convirtiera al club de campo en un todo inescindible.

Cierto tiempo después, comenzaron a aparecer, los conocidos "barrios cerrados", estos emprendimientos, preponderantemente residenciales, con o sin áreas recreativas, pero con calles o vías de circulación interna privadas (Molina Quiroga, 2015). En la actualidad, la motivación de estos emprendimientos inmobiliarios, apunta a la búsqueda de mayor seguridad, un contacto directo con la naturaleza, y la búsqueda de tranquilidad, que en las grandes ciudades, es dificultoso encontrar (Kiper, 2015). Finalmente, en las últimas décadas se ve el surgimiento de otras figuras: como los parques industriales y empresariales.

En estos complejos inmobiliarios, coexisten espacios de propiedad individual, con áreas que son propiedad común, destinadas a actividades, ya sean deportivas, de esparcimiento o culturales, que son vendidas en forma conjunta al adquirente. Esta situación dificultaba la aplicación de un tipo legal, por lo que carecía de un encuadre legal apropiado, debido a la falta de una legislación nacional. Para intentar suplir el vacío, las normas locales, avanzaron sobre cuestiones propias del Derecho común, con reglamentaciones administrativas, ajenas a su competencia. Un claro ejemplo de esto es el decreto 9404/86², dictado en la Pcia de Buenos Aires, a lo que la doctrina respondió que era cuestionable, vulnerando la Constitución Nacional, por avasallar al Derecho Común, cuya atribución es exclusiva del Poder Legislativo Nacional (art 75, inc. 12 CN.)³, si bien Adrogué (1991), destaca que este decreto fue techado como "manifiestamente inconstitucional", nunca fue peticionada ante tribunales dicha inconstitucionalidad, y se ha aplicado pacíficamente esta normativa.

También en la ciudad de Córdoba, en el año 1991, se impulsó la legislación y sancionó la ordenanza 8606/91, en la que está prevista la reglamentación de la urbanización residencial especial, en parcelas con dimensión máxima de cincuenta hectáreas. Estas parcelas están vinculadas no solo al uso residencial, ya que también

² Decreto 9404/86 Clubes de campo – Regulación de su constitución.

³ Art 75, inc. 12 CN: Dictar los códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; y especialmente leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y nacionalidad, con sujeción al principio de nacionalidad natural y por opción en beneficio de la argentina; así como sobre bancarrotas, sobre falsificación de la moneda corriente y documentos públicos del Estado, y las que requiera el establecimiento del juicio por jurados.

tienen superficies para la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales con las que constituyen un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible (Belloti, 2006). Conforman de esta manera un conjunto inmobiliario, que deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concreción de relaciones jurídicas propias, para lo cual deben contar con una subadministración y constituir un ente jurídico idóneo. Se prevé la cesión al dominio público municipal de calles y espacios verdes y se tendrá especialmente cuidado con la preservación de las estadísticas ambientales, paisajísticas y topográficas naturales del lugar y las condiciones del ecosistema que el proyecto ofrezca⁴.

1.2 Antecedentes.

Anterior a la sanción del CCC, hubo distintos proyectos de ley que intentaron regular los conjuntos inmobiliarios. Así el proyecto de reforma a la Ley 13.512⁵ de propiedad horizontal, elaborado por los Doctores Allende, Alterini, Durañona y Vedia y Chevallier Boutell del año 1981, cuyo artículo 2, en su parte final, dice:

En la organización de los clubes de campo y parques industriales que se sometan al régimen de esta ley, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesiones. Serán de propiedad exclusiva las parcelas asignadas a cada propietario y sus accesiones. El reglamento podrá establecer limitaciones edilicias.

De este articulado, se puede entender, que la intención era incluir los conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal, pero no de manera excluyente, sino optativa.

El Proyecto de Unificación Legislativa de 1987, que tuvo media sanción en la Cámara de Diputados y fue sancionado por la Cámara de Senadores en 1991 y vetado por el Poder Ejecutivo en el mismo año, se refiere al tema en dos artículos. El artículo 2617, en el cuarto párrafo expresa:

En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan a propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso e

⁴ Ordenanza 8606/91, modificada por la Ordenanza 10760/2004

⁵ Ley 13512 Propiedad horizontal. Régimen. Derogada.

instalaciones de uso compartido, con sus accesiones. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole.

En esta oportunidad, además de los clubes de campo y parques industriales, contempla los cementerios privados y centros de compra, y se agrega la expresión “organizaciones similares”, ampliando así el espectro hacia otras figuras ya existentes.

El Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de la Nación, de la denominada Comisión Federal, en el año 1992, regulaba las propiedades especiales en el Libro II, De los Derechos Reales, bajo el Título XVI, denominado “De otras propiedades”. En esta oportunidad, daba la opción de configurar los conjuntos inmobiliarios, en dos opciones de derechos reales, en propiedad horizontal, o la aplicación de la figura de condominio con indivisión forzosa sin límite de tiempo.

El Proyecto de Código Civil para la República Argentina de 1998, elaborado por la Comisión creada mediante el Decreto 685/95, intentó regular la propiedad inmueble en el Título VII “De las propiedades especiales” del Libro V de Derechos reales, en el artículo 2029, en el que incluía todas las nuevas formas de propiedad inmobiliaria, disponiendo que los conjuntos inmobiliarios, podían sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal. Lo que fue cuestionado por la doctrina, ya que, consideraban que la regulación debía ser ejercida dentro del marco de la relación sujeto-objeto, siendo esta la estructura propia de los derechos reales (Tranchini de Di Marco,2012).

En el anteproyecto de 2012, bajo el Título VII del Libro IV de los Derechos Reales contemplaba la figura de los clubes de campo y barrios cerrados bajo la denominación “Conjuntos inmobiliarios”. El referido proyecto, sin crear un derecho real autónomo, adaptaba el de propiedad horizontal “a los fines de conformar un Derecho real de propiedad horizontal especial” admitiendo que pudieran existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecieran los derechos como personales o donde coexistieran derechos reales y derechos personales (Massiccioni, 2016).

Se puede concluir que estos proyectos de leyes, proponían incorporar estas nuevas figuras a la propiedad horizontal, aunque no obligaban, modificando algunos aspectos de dicho derecho real, de manera tal que el mismo pudiera ser aplicado a los emprendimientos ya mencionados. También proponían modificar el régimen de la propiedad horizontal, esencialmente en lo atinente al objeto del derecho. En este sentido, se preveía que el inmueble, en su totalidad, no necesariamente tenía que ser común a todos los titulares del derecho en su extensión, sino establecer como comunes

las vías de acceso, comunicación y las instalaciones de los servicios comunes. Además, modificaría el concepto de unidad, extendiéndolo a locales u otros espacios determinados del inmueble, permitiendo, así, que pudieran considerarse unidades independientes. Sobre la regulación de estos emprendimientos, Belloti (2006) expresaba que era conveniente la modificación de la ley de manera que se permitiera la constitución de derechos exclusivos sobre porciones de terreno y edificar en los mismos, que se incorporaran mecanismos que permitieran que las decisiones se tomen ágilmente ante la falta de quórum y mayoría en las asambleas, además que se implementara un régimen disciplinario en el reglamento de copropiedad y la organización de un consorcio.

Con lo dicho anteriormente, se puede coincidir con lo dicho por Culaciati (2015), en cuanto a que la doctrina se encontraba dividida en dos, por un lado, y se puede decir que eran mayoritarios, los partidarios, de que los conjuntos inmobiliarios, fueran regulados y adecuados, dentro de la propiedad horizontal, y no de la creación de un nuevo derecho real. Ya que consideraban que atentaba contra el principio del “*numerus clausus*”. Y como minoridad, los partidarios de la creación de un derecho real autónomo sobre cosa propia, que resultó ser la considerada por la nueva regulación.

1.3 Concepto de los Conjuntos Inmobiliarios.

Es necesario realizar una aclaración en este apartado, debido a la confusión terminológica que genera el CCC, -este tema será tratado más adelante- al usar un idéntico nombre tanto para el género, que abarca también, la figura de los cementerios privados y tiempo compartido, como para la especie de conjuntos inmobiliarios. Cabe destacar que este trabajo está enfocado en los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.

Estos emprendimientos, han sido conceptualizados de diferentes maneras, por la doctrina, variando desde el enfoque que han sido abordados, es así que han sido nombrados como: nuevas formas de dominio, propiedades especiales, conjuntos inmobiliarios, nuevas formas de propiedad, propiedades coparticipativas, entre otras.

El nuevo código se inclinó, por el concepto conjuntos inmobiliarios, de la misma manera que se hizo en el Proyecto de Código Civil del año 2012. Lorenzetti (2014, p. 574), los ha definido como: “Situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional originadas en el aprovechamiento que hace una pluralidad de sujetos de un inmueble o

conjunto de inmuebles, integrado por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos”.

Kemelmajer de Carlucci (1999) destacó el carácter coparticipativo, que está presente de manera común, en todos estos tipos de urbanizaciones, que los distingue de otras figuras, y les aporta esencia, ya que todos entrañan una comunidad de intereses, o los interesados son movidos por finalidades en común, de ahí que existan, tanto partes privadas como áreas comunes. Constan con una pluralidad de sujetos y una unidad de objeto, y los derechos recaen sobre la totalidad del bien.

1.3.1. Club de campo

El decreto-ley 8.912/1977⁶, sobre el ordenamiento territorial y uso del suelo, en la Pcia de Buenos Aires en los, arts. 7° inc. B y 64 conceptualizan a los clubs de campo:

Como la zona residencial extraurbana “destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural”. “(...) una parte tiene instalaciones necesarias para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales (...) otra parte del área está destinada a la construcción de viviendas de uso transitorio. Está expresamente prohibida la subdivisión del área recreacional o la venta en forma independiente de las unidades del área de viviendas. Entre éstas existe una relación funcional y jurídica que las integra como un todo inescindible.

En definitiva, como afirma Lorenzetti (1999), se tratan de conjuntos inmobiliarios, en los que hay una propiedad dividida en lotes, con espacios comunes destinados a actividades deportivas, culturales, esparcimiento, que son vendidas en forma conjunta al adquirente.

1.3.2 Barrio cerrado o privado

Los barrios cerrados, de acuerdo al art. 1° del decreto 27/1998⁷, de la Pcia de Buenos Aires, son definidos como “todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.” Las áreas de esparcimiento son mínimas

⁶ Decreto-ley 8912/77, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, Pcia de Bs As

⁷ Decreto 27/1998, barrios cerrados. Pcia de Bs As

comparándolos a los clubes de campo. Uno de los requisitos, es que los barrios cerrados estén integrados a su entorno (Alberdi Imas, 2015).

La doctrina los ha conceptualizados como, un complejo urbanístico particularizado, destinado al asentamiento permanente de sus habitantes, en el que coexisten parcelas individuales, destinadas a viviendas y otras de propiedad comunitaria para beneficio de todos los habitantes, con calles internas, y cerco perimetral en toda su extensión, generalmente con sistema de vigilancia y seguridad que impide el acceso de extraños (Colman Lerner, 2006). Estos emprendimientos difieren de los clubs de campo, en este sentido, para Acquarone (1998), la diferencia más destacada entre los clubes de campo y los barrios cerrados radica en que en los primeros hay áreas comunes destinadas al esparcimiento, corrientemente denominados “complejo social y deportivo”. En cambio, en los barrios cerrados las áreas comunes solamente tienen lo indispensable para el funcionamiento del lugar: únicamente son comunitarias las calles y las áreas de circulación interna. Otra diferencia entre ambas figuras radica en la envergadura del emprendimiento, ya que, en los clubes de campo, la misma es mayor en cuanto a su infraestructura y dimensión. También se puede señalar, que los clubes de campo son independientes del entorno no urbano que lo rodea, mientras que los barrios cerrados deben prever su integración con el entorno urbano o suburbano.

1.3.3 Parque industrial.

La ley 13.744 sancionada en Bs As, en el año 2007, establece el régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales. En la cual define a un parque industrial “como una porción delimitada de la zona industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios apropiados para el desarrollo de sus actividades”.⁸

Otro concepto que se puede nombrar, es el adoptado por la Organización de la Naciones Unidas por el Desarrollo Industrial, ONUDI, que dice:

Es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general, dotado de carreteras, medios de transporte y servicios públicos, que cuenta o no con fábricas

⁸ Art. 2 Ley 13.744 Régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales. Pcia de Bs As.

construidas, que a veces tiene servicios e instalaciones comunes, y está destinado para el uso de una comunidad industrial.

En resumidas cuentas, se puede decir que consisten en la creación de un espacio común con infraestructura y servicios compartidos, planificado y gestionado en forma unitaria, destinado en exclusividad a usos industriales y a servicios complementarios. Este espacio se diferencia del radio urbano habitacional o del espacio periurbano en el que se inserta y su objetivo sería la creación de economías de escala, con la posibilidad de ofertar espacios, servicios y calidad específicamente adaptados a las necesidades de las industrias.

1.3.4. Parques náuticos.

Estos tienen la misma estructura que los clubes de campo, adicionándoles que los terrenos cuentan con salida a lagunas (naturales o artificiales) o ríos, poseen servicios como amarras para embarcaciones y otras cosas muebles a tono de la recreación náutica. El deporte tiene un lugar especial en estos emprendimientos contando con áreas recreativas y deportivas. Así es usual que cuenten con servicios tales como canchas de tenis, fútbol, gimnasio, puerto y club house entre otros (Alberdi Imas, 2015)

1.4 Caracteres de los conjuntos inmobiliarios.

Anteriormente, las principales problemáticas, recaían sobre la titularidad dominial de determinados sectores, sus limitaciones y las actuaciones comunitarias en cuanto a uso, disfrute y explotación, también la responsabilidad de los propietarios, como para nombrar algunas. Acto seguido se analizará lo propuesto en el nuevo Código, en materia de caracteres de los conjuntos inmobiliarios, que están detallados en el art. 2074 del CCC.

1.4.1 Cerramiento.

El artículo 2079 hace mención: “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 cerramiento sirve como elemento físico para delimitar la extensión territorial del conjunto inmobiliario. Su conformación, altura y demás elementos necesarios para materializarlo lo establecen las normas administrativas de aplicación. Además, tiene utilidad para controlar el ingreso y egreso de personas y vehículos a la urbanización.

Se puede decir que el cerramiento es considerado como un concepto autónomo, ya que no resulta esencial a los fines de apropiación del suelo, en todo caso se refiere a un perímetro que podrá materializarse. En definitiva se trata de reconocer límites. Con relación a la forma en que pueden concretarse, el código remite a lo dispuesto por las reglamentaciones locales ya sean provinciales o municipales, se adapta a las normas urbanísticas preexistentes, que por lo general prohíben expresamente que el cerramiento perimetral se realice mediante muros, debido a que la intención de la norma es que el emprendimiento este integrado a lo que lo rodea, de ahí a que se exija transparencia, normalmente se utiliza forestación o cercos vivos.

1.4.2 Partes privativas y comunes.

Las partes privativas constituyen los sectores de aprovechamiento independiente en los que se subdivide el conjunto inmobiliario, usualmente designados como “unidades funcionales” cuando se los afecta al régimen de la propiedad horizontal.

Con anterioridad a la sanción del código, las unidades privativas estaban configuradas por las casas o construcciones destinadas a residencias de sus titulares, mientras que el resto de las instalaciones eran sectores comunes sobre las cuales recaía un condominio de indivisión forzosa. Actualmente el código dispone que la unidad funcional que constituye parte privativa, que puede estar construida o por construirse, debe reunir los requisitos de: independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.⁹ La independencia debe ser funcional, lo que quiere decir que la unidad debe ser apta para satisfacer el destino que le haya asignado en el reglamento, para cumplir con el fin previsto, ya que no puede considerarse aprovechamiento autónomo a aquellas unidades que dependieran de otra para funcionar.

⁹ Art. 2077. CCC: 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.

Otro punto que corresponde destacar, es que el art 2077 se ocupa del problema que se generaba con las unidades funcionales a construir, debido a que prevé expresamente la posibilidad de afectar éstas al régimen de propiedad horizontal. El inconveniente surgía, debido a que la derogada ley 13.512, de propiedad horizontal, exigía la existencia física de las unidades funcionales para que pudieran quedar bajo su régimen, ya que al momento de su sanción, solo consideraron edificios terminados, porque caso contrario se trataba de objeto futuro, por lo tanto ilegítimo para constituir un derecho real. Esto conllevaba a que los titulares de los lotes no fueran propietarios individuales de las unidades. En su momento algunos autores, propusieron, la sujeción inicial al régimen de Prehorizontalidad¹⁰ hasta que las construcciones estuvieran finalizadas.

En síntesis resultaba legalmente imposible que las unidades a construir adquirieran el derecho real de propiedad horizontal, y el reglamento de propiedad solo produciría efectos sobre las ya construidas. En la Pcia de Bs As, se intentó resolver esto, con la sanción del decreto 2489/63¹¹, lo que permitió afectar al régimen de propiedad horizontal, a los lotes de unidades a construir, permitiendo su división. Con el CCC, se adecuó la normativa a esta realidad inmobiliaria, neutralizando la problemática.

Ahora bien lo que no compone una parte privativa, constituye una parte común, la que, juntamente con otros bienes, debe quedar sometida a indivisión forzosa y perpetua. Entre ambas partes se establece una vinculación inseparable, dependencia recíproca que incluye a las facultades que sobre ellas se tengan. El art. 2076 establece que se consideran:

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.

Por defecto, "las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes", reiterando lo dispuesto en el art. 2040¹², en el

¹⁰ Ley 19724. Régimen de Prehorizontalidad.

¹¹Decreto 2489/63 Propiedad Horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos

¹² Art 2040 CCC Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. [...]

primer párrafo, respecto del carácter comunitario de aquellas cosas cuya calificación no haya sido determinada ni por ley ni por el reglamento de propiedad horizontal.

1.4.3 Reglamento.

En la práctica comercial, existían inconvenientes, debido a que la administración de estos emprendimientos, es más compleja, siendo necesario regular las relaciones de los copropietarios con la utilización de los bienes comunes, que afectaban la convivencia. De ahí que se requieren limitaciones reglamentarias para el beneficio del conjunto inmobiliario.

Con anterioridad al nuevo código, solo algunas provincias preveían la posibilidad de establecer servidumbres, pero solo para conservar la cohesión interna del sistema, luego con la sanción de la reforma, se regula de manera expresa la posibilidad de que el reglamento de la propiedad horizontal pueda incluir limitaciones a los dominios particulares y reglas de convivencia, como también constituir servidumbres para preservar la buena convivencia entre los propietarios¹³.

Sobre el reglamento, por el que se establecen órganos de funcionamiento, no hay una norma específica, pero debe entenderse que hay una remisión al art. 2056 CCC, que se ocupa de las disposiciones que debe contener el reglamento en la Propiedad Horizontal, pues no debe olvidarse que el derecho real de conjuntos inmobiliarios es una “propiedad horizontal especial”. Frontini y Posteraro (2016) explican que se trata de un contrato de adhesión, de carácter plurilateral de organización del conjunto inmobiliario, por el cual se van a identificar las partes comunes y privativas, los deberes y derechos de cada propietario, se podrán establecer restricciones edilicias y de convivencia, derechos de preferencias, derechos sancionatorios.

El art. 2086 autoriza a que el reglamento del conjunto inmobiliario establezca 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.

¹³ Art. 2080 Código Civil y Comercial de la Nación.

1.4.4 Limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario.

En este punto, el CCC contiene varias limitaciones al ejercicio de este nuevo derecho, de acuerdo a lo que actualmente ocurre en la mayoría de estos emprendimientos. Así, el art. 2078 establece que:

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.

Otro artículo a nombrar, es el 2080, indica que: de acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad y administración 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 beneficio de la comunidad urbanística.

La administración pública regula todo lo inherente al urbanismo y edificación, mediante distintas normas, y limita a la propiedad privada. Este poder de policía es una competencia que le corresponde a las provincias y a los municipios. El reglamento puede establecer limitaciones edilicias, en cuanto a la altura máxima, los materiales a utilizar, el factor de ocupación del lote, velocidades máximas para los automotores, entre otras (Culaciati, 2015).

Con respecto al régimen disciplinario, se puede citar el 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.” Las conductas indebidas y las sanciones aplicables, de igual modo que el procedimiento, tienen que constar en el reglamento de propiedad horizontal. Estas son las condiciones necesarias para la operatividad de este artículo. En este tema, resulta imperioso analizar el alcance de esta facultad sancionatoria. En principio el poder disciplinario, se limita básicamente, a apercibimientos, multas o suspensiones temporarias sobre el uso de determinados sectores comunes. Sin embargo esta facultad no es absoluta, ya que de ninguna manera, podría aplicar sanciones que impliquen suspensión definitiva en el uso y goce, o la

prohibición al acceso. Mucho menos exclusión del propietario, ya que eso equivaldría a despojarlo de su derecho real sobre el inmueble.

Con respecto al art. 2083¹⁴, que convalida los regímenes de invitados y admisión de usuarios no propietarios, al disponer que 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. En este sentido, el código tiende a facilitar la organización, dejando un margen de libertad, para que cada conjunto inmobiliario, pueda establecer reglamentariamente, el uso limitado, a los propietarios o invitados, siendo el propietario, responsable ante el consorcio, por los actos o hechos de sus familiares o invitados.

Otra limitación que se destaca es la transmisión de unidades regulado en el art. 2085¹⁵ al establecer que el reglamento puede prever limitaciones, pero no impedir la libre transmisión y adquisición de unidades funcionales, dentro del conjunto inmobiliario, se permite que se establezca un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del esto de propietarios de las unidades privativas.

Respecto a lo dicho sobre el derecho de preferencia, la doctrina lo ha cuestionado, a lo que Lorenzetti (2015, pág. 621), aporta una explicación diciendo que “se ha fundamentado en la posibilidad de ejercer un derecho de control por parte de la urbanización, basado en la necesidad de asegurar que las reglas impuestas sean obedecidas, anticipándose a posibles conductas incompatibles con la organización”

1.4.5 Facultades y obligaciones del propietario.

Como se puede deducir del análisis del artículo 2078, cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la norma, con los límites y

¹⁴ Art 2083 CCC. 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 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. [...]

¹⁵Art 2085 CCC: [...] pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

restricciones que surgen de los reglamentos de propiedad horizontal del complejo inmobiliario, para poder conllevar una buena y normal convivencia, y la protección de los valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

Esto se debe a que ningún derecho es absoluto, sino que las normas establecen las reglamentaciones para su ejercicio, y además que el Código, no ampara el ejercicio abusivo del derecho¹⁶. En el caso del dominio, las limitaciones en materia de relación de vecindad, son reguladas por las normas administrativas de cada jurisdicción, y se aplica de manera subsidiaria, lo establecido en los artículos 1970 al 1982, del CCC.

1.4.6 Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes.

En este apartado, cabe resaltar lo que enuncia el 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 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.

Coincidiendo con Molina Quiroga (2015), este articulado, resuelve el problema de las expensas y otros gastos comunes en estos emprendimientos, que la jurisprudencia, en la mayoría de los casos, había considerado exigibles por vía ejecutiva. Con esta disposición se termina la discusión, acerca de la legitimación de los entes administradores de clubes de campo y barrios cerrados, para el cobro por vía ejecutiva de las expensas y otros gastos comunes.

Como es lógico, los bienes comunes de los conjuntos inmobiliarios, generan gastos, que son solventados mediante las expensas comunes, que son las contribuciones que deben abonar los propietarios o usuarios, para su buen funcionamiento y conservación.

¹⁶ Art 10 CCC: [...]Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.[...] Y art. 14 CCC: Derechos individuales y de incidencia colectiva. En este Código se reconocen: a) derechos individuales; b) derechos de incidencia colectiva. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general.

1.4.7 Entidad con personería jurídica.

El ordenamiento jurídico, le confiere, a los conjuntos inmobiliarios la aptitud de adquirir derechos y contraer obligaciones, para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación¹⁷. Sobre este carácter, es necesario remitirse al artículo 2044:

Consortio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.

La ley 13.512, que reguló el régimen de la propiedad horizontal, no estableció si el consorcio de propietario, revestía la calidad de persona jurídica, lo cual motivó distintas interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales al respecto, dividida por un lado en los que consideraban al consorcio, como nada más que una reunión de los propietarios y la postura mayoritaria, se expidió en el sentido, de que éste, era una persona jurídica distinta de los consorcistas que lo integraban.

El CCC, contempló también la desafectación del inmueble, esta puede realizarse mediante acuerdo unánime de los propietarios por escritura pública o resolución judicial, y realizarse la debida inscripción en el registro inmobiliario. Finalmente, se extingue la propiedad horizontal especial y los propietarios pasan a ser condóminos¹⁸.

1.4.8 Inescindibilidad.

El estado de perpetuidad de las partes, lugares y bienes comunes a que hace referencia el art. 2074, en relación con la perpetuidad, adopta un significado distinto, según se refiera al derecho en sí mismo o a sus condiciones de ejercicio, como bien explica Calegari de Grosso (2017), el primer caso, el derecho es perpetuo porque no le es asignado ningún plazo de duración, se entiende que dura tanto como su objeto. En el segundo caso, el estado de indivisión es perpetuo, según el cual es independiente de su ejercicio, es decir que no puede perderse uno por el no uso. Esto es así, debido a los

¹⁷ Art 141 CCC: Definición. Son personas jurídicas todos los entes a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación.

derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes son inseparables de su respectiva unidad funcional.

1.4.9 Crítica de la doctrina: caracteres esenciales y contingentes.

La doctrina ha realizado diversos análisis con respecto a los caracteres que regula el art. 2074, lo cual permite distinguir en ellos características esenciales de otras contingentes, las cuales se consideran que su ausencia no afectaría la configuración de un conjunto inmobiliario.

Como esenciales, se puede decir que estos establecimientos recaen sobre una pluralidad de inmuebles, que cuentan con independencia funcional y pertenecen a distintos titulares. También que están organizados mediante sus reglamentos, en torno a uno o varios destinos predeterminados que confieren unidad a todas sus partes. Estos reglamentos son otorgados de acuerdo a un proyecto aprobado por las autoridades administrativas locales en ejercicio de su poder de policía. Se requiere de un acto jurídico de afectación a su destino y subdivisión del suelo, instrumentado en un título (reglamento) que crea el estado de propiedad horizontal especial, y complementa los títulos suficientes de propiedad de sus unidades funcionales, donde se establece además la organización (régimen de administración, expensas, límites a la propiedad, etc.), el cual requiere de inscripción registral para que surta los efectos de oponibilidad.

Están constituidos por unidades funcionales, que consisten en, partes propias, con participación de las partes comunes, en forma inescindible. Los titulares de estas unidades, comparten el uso, goce, mantenimiento, administración, costo de bienes, servicios y partes comunes generando derechos y obligaciones recíprocas. Los conjuntos inmobiliarios tienen una entidad dotada de personería jurídica suficiente, acorde a sus fines, que sirve a su funcionamiento.

Estos elementos aquí nombrados, son los considerados indispensables, para incluir un conjunto inmobiliario dentro del régimen de propiedad horizontal especial.

Los demás elementos, llamados contingentes, pueden o no estar, sin que eso afecte la configuración de este derecho real. Entre los que se puede nombrar el cerramiento, se entiende que puede o no estar materializado, ya que en la práctica se puede dar la ausencia y ello es acorde con el destino del emprendimiento inmobiliario, sin que afecte a la figura. Con respecto a las áreas específicas destinadas al desarrollo

de actividades deportivas, recreativas y sociales, de lo regulado en el art 2076¹⁹, de realizar una interpretación de lo expresado, se podría comprender que estos sectores deben ser incluidos por el desarrollador como áreas comunes indispensables, lo que algunos autores (Bressán, Linares de Urrutigoity, 2017), consideran un error del legislador y señalan que dichas áreas pueden o no ser comunes y no se puede forzar a los emprendedores a integrarlas como tales.

A las limitaciones, restricciones, reglamentaciones al uso de terceros y servidumbres con otros predios, no se las considera vitales y dependerán de cada conjunto inmobiliario. Los accesos y vías de circulación, se entiende que no son siempre comunes en su totalidad, ya que como se observa en la práctica, algunos emprendimientos, tienen acceso o vías mediante servidumbres o calles públicas.

En el caso del derecho de admisión, incluido por el art 2085²⁰, se entiende el interés del desarrollador de congregar ciertos denominadores comunes, pero debe ser razonable y no hacer un uso abusivo y discriminatorio. Con respecto, a la obligación de transcribir las limitaciones y restricciones en el reglamento en las escrituras traslativas, consagrado en el art 2080²¹, se la critica de redundante, debido a que el reglamento en su totalidad es parte del título supuesto, y su transcripción sería tan extensa como la escritura misma, resultaría suficiente hacer una referencia del mismo.

Con esta diferenciación se pretende explicar, que algunos caracteres son más importantes o necesarios que otros, a la hora de la constitución de un conjunto inmobiliario, y que existen otros elementos que no están en el art 2074, pero que se desprenden del resto de los articulados.

A modo de cierre, se puede decir, que los conjuntos inmobiliarios son un fenómeno de los tiempos modernos, en los que surgen nuevas manifestaciones de la propiedad, donde las personas se asocian para vivir, 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

¹⁹ Art 2076 CCC: 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 [...]

²⁰ Art 2085 CCC: [...] pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

²¹ Art 2080 CCC: [...] Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

conforman estas nuevas modalidades de propiedad. También se ha extendido esta nueva manifestación de la propiedad a parques industriales, empresariales, náuticos, entre otros. Por muchas décadas, estos emprendimientos, no tuvieron una regulación normativa, tenían la necesidad de una legislación específica a nivel nacional, que fue reclamada por la comunidad jurídica para poder brindar mayor seguridad a estos emprendimientos urbanísticos.

Las provincias, en ejercicio del poder de policía que les asiste, intentaron dar soluciones parciales, como puede observarse en la provincia de Buenos Aires, en donde se encuentran emplazadas la mayor cantidad de estas propiedades especiales. Atendiendo a las manifiestas necesidades y requerimientos formulados tanto por los distintos municipios como por los inversores, fueron sancionados los decretos-ley 8.912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, decreto-reglamento 9.404/1986, el decreto 27/1998 que regula los barrios cerrados, como para nombrar los más relevantes.

Luego de analizar las figuras, se puede concluir, que éstas agrupaciones difieren en su identificación o nombre, conforme el objeto social y/o finalidad con la que fueron creadas, así pues: los clubes de campo, predominan actividades deportivas, barrios cerrados hay mayor cantidad de residentes permanentes, clubes de chacras están situados a distancias mucho mayores respecto de las ciudades y sus lotes de mayores dimensiones, clubes náuticos, similares a los clubes de campo con la diferencia que poseen salidas a lagunas o ríos, los parques industriales y los centros de compras tienen elementos comunes con los emprendimientos mencionados y sólo se distinguen por el destino, industrial en el primero y comercial en el segundo. Que comparten como característica, la coexistencia de espacios de propiedad individual, con áreas que son propiedad común, formando un todo, que resulta inescindible.

Cabe recalcar, que más allá de los diferentes tipos de conjuntos inmobiliario que se constituya, suelen presentarse cuestiones conflictivas que les son común a todos ellos, como puede ser el problema de la titularidad dominial en determinados sectores, sus limitaciones y las actuaciones comunitarias, en materia de uso, disfrute y explotación, también la responsabilidad de los propietarios y de la entidad que los agrupa, las cuales se han intentado mitigar con la reforma.

Como se ha desarrollado anteriormente, el artículo 2074 de la legislación de fondo, contempla las características que posee la figura de los conjuntos inmobiliarios, a modo de repaso se pueden nombrar: a) el cerramiento perimetral, b) las partes

privativas y comunes, c) la previsión reglamentaria de las limitaciones y restricciones, d) obligación de parte de los propietarios a contribuir con los gastos, e) régimen disciplinario y f) entidad jurídica.

Ellos deberán verse reflejados en los nuevos emprendimientos, y en los conjuntos preexistentes, para ser incluidos en el encuadre de esta figura, deberán adecuarse. Estas urbanizaciones presentan varias y/o numerosas parcelas independientes con destino a la construcción de la vivienda, ya sean transitoria o permanente, una o más parcelas destinadas a vías de comunicación interna, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales, para brindar disfrute a los moradores del sector residencial. El complejo que se forma debe constituir, necesariamente, un todo inescindible, en forma tal que los que sean propietarios y poseedores por cualquier título de parcelas en el sector residencial tengan derechos de propiedad, copropiedad sobre las parcelas que se conocen como comunes, y que al enajenar o disponer por cualquier título su parcela residencial, queden comprendidos automáticamente en esa enajenación sus derechos sobre la parte común en forma inseparable. La nota de inseparabilidad de las áreas de vivienda y las áreas comunes, son las principales características de los complejos inmobiliarios.

En apreciación personal, de lo tratado en este capítulo, se podría resumir, en que el puntillismo, con el cual el legislador ha abordado los caracteres necesarios, demuestra que ha tenido en cuenta todo lo dicho por la doctrina, y tratado de cubrir con las necesidades de estos emprendimientos. No siendo tarea fácil, ya que sus diversos fines complejiza la situación. Si bien se sugiere la modificación de los caracteres considerados contingentes, debido que se entiende que puede prescindir de ellos, lo que incide a la hora de la adecuación de los conjuntos preexistentes, ya que no sería necesario realizar o agregar reformas a los reglamentos originales sobre estos elementos, salvo que la mayoría los requiera. También correspondería modificar el art 2080, ya que se considera redundante la obligación de transcripción a cada escritura traslativa, las limitaciones y restricciones del reglamento, siendo suficiente hacer una remisión a la escritura del mismo.

Capítulo II

*Antes de la reforma: posibles
configuraciones jurídicas.*

Previamente a la sanción del CCC, se estaba frente a la inexistencia de una regulación expresa, en materia de conjuntos inmobiliarios, que regulara la configuración jurídica de los mismos. Por lo que los emprendedores, recurrían a diversas formas, podía ser bajo derechos personales, como sociedades anónimas, o derechos reales, como propiedad horizontal, o una combinación de ambos, entre otras.

Este capítulo tendrá en mira realizar una descripción de las opciones jurídicas, a las que recurrían los emprendedores, con mayor frecuencia. La importancia de este tema, es que muchos de estos emprendimientos preexistentes a la reforma, están configurados, bajo alguna de las modalidades a tratar. A lo que el art 2075 manda que 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.

2.1 Como Derecho personal.

Los emprendedores, en su ejercicio de la autonomía de la voluntad, incursionaban en los derechos creditorios, enmarcando los conjuntos inmobiliarios, ya sea en asociaciones civiles o sociedades comerciales.

En el decreto 9404/86 se establecía la existencia de una entidad jurídica, que solo sería titular de del dominio de las áreas comunes, pero no preveía un tipo asociativo específico, por lo que el desarrollista podía elegir cualquier persona jurídica que considerara adecuada para el desarrollo de su emprendimiento (Acquarone, 1994). Se daban dos posibilidades, que la persona jurídica existiera de antes que el emprendimiento, o que se creara a tal fin. También se podía transferir la propiedad del complejo a una persona jurídica, de modo que los que se incorporaran al régimen detentarían una porción del capital, que se traduciría a al uso exclusivo de determinadas áreas y en el uso común de las restantes (Culaciati, 2015).

2.1.1 Como asociación civil.

La utilización de ésta, traía aparejado un problema, que radicaba en el art. 1648 del Código Civil anterior, en el cual, exigía que la sociedad poseyera fin de lucro, situación que no sucedía con estos emprendimientos. De la conceptualización del art 1

de la ley 19550²², parecía excluir a las asociaciones que no poseían un fin mercantil. Lo que se planteó, que de última instancia, el carácter comercial no se lo daría el fin perseguido, sino el tipo societario elegido (art. 3 ley 19550). Así mismo autores como Nissen (1993), advierten una contradicción en la aplicación de un tipo societario comercial a una asociación que no tiene fines de lucro. Pero el citado art. 3, resulta claro y flexible al permitir que las actividades económicas que desarrollaban estas asociaciones, quedaban enmarcadas en la ley de sociedades.

En definitiva, una asociación civil bajo forma societaria, adquiriría el carácter de mercantil por la sola adopción de algún tipo societario previsto en la ley, aunque su objeto no fuera la distribución de beneficios económicos, sino la producción de servicios, que se transformaban en beneficio para los asociados.

2.1.2 En forma de cooperativa.

Se ha utilizado la sociedad cooperativa para organizar a los emprendimientos, la que parecía adaptarse, debido a que eran entidades basadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua que buscan organizar y prestar servicios a asociados y no asociados (art. 2 ley 20.337)²³. Bellotti (2006), explica, que se podría organizar un establecimiento, constituyendo sobre cada parcela individual un derecho real de dominio a favor de los adquirentes y sobre los sectores comunes el dominio se atribuiría a una sociedad cooperativa integrada por los titulares de las parcelas individuales. El estatuto de constitución de la cooperativa debería establecer la prohibición de disponer las cuotas independientemente de cada unidad individual, con lo que se solucionaría el problema de la vinculación que debe existir entre las partes privativas y comunes del complejo. También deberían establecerse los requisitos de edificación necesarios para la armonía del lugar, así como el poder disciplinario, la obligación de pagar los gastos comunes, los servicios básicos y el deber de observar el reglamento interno y las condiciones de uso de las instalaciones.

²² Ley 19550 Sociedades comerciales.

²³ Art. 2 ley de cooperativas 20.337. Bs As, 1973

2.1.3 Como sociedad anónima.

Entre los tipos societarios previstos por la ley, éste es el más utilizado por emprendedores. Para el análisis de este punto, resulta indispensable, describir las ventajas y desventajas de la utilización de esta modalidad.

La doctrina, ha destacado, algunas de las ventajas, entre ellas, se pueden nombrar, la limitación de la responsabilidad de los socios comprometidos y su integración, sin poder ser obligados a otras prestaciones patrimoniales, salvo que suscriban aumentos del capital inicial. En caso de disolución, los socios tienen derecho a obtener la parte que proporcionalmente les corresponda en la liquidación del acervo de la entidad, también sucede en caso que el socio ejerza el derecho de receso. La posibilidad de restringir la transmisión de las acciones que integran el capital de la sociedad y finalmente la necesidad de sancionar, junto con el estatuto de sociedad, el reglamento interno, que contiene las normas que rigen la convivencia (Saucedo, 2010).

Como inconvenientes, se puede nombrar, el problema frente al incumplimiento por parte del propietario con relación a las contribuciones comunes, ya que no se aplican aquí las previsiones del régimen de propiedad horizontal. Por lo que los órganos de la sociedad no pueden valerse de las garantías que aseguran la percepción del crédito. Por lo que la parcela no se encuentra afectada al pago de contribuciones comunes.

Existían discrepancias, con respecto, a la utilización de la vía ejecutiva para conseguir el cobro, ya que ésta solo estaba prevista, para el régimen de propiedad horizontal. Por más que el adquirente hubiera adherido al reglamento, que posee la cláusula que le asigna carácter ejecutivo a la acción, la jurisprudencia es contradictoria.

Por un lado se encuentran precedentes que desestiman el reclamo ejecutivo, por expensas comunes, de urbanizaciones no sujetas al régimen de propiedad horizontal. De acuerdo con esto, el certificado al que la ley acuerda fuerza ejecutiva es sólo el del crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal²⁴.

Esta postura contraria, considera que únicamente la ley puede crear títulos ejecutivos y como las expensas de estos complejos, no han sido contemplados normativamente, al menos de la manera que lo han sido las expensas comunes de una propiedad horizontal, en cuanto susceptibles de ejecución, corresponde negarles la vía

²⁴ CNCom., sala D, 09/06/2010, "Chacras Del Paraná Club de Campo SA c. Manes, Pedro Gastón". SAIJ

ejecutiva para su cobro²⁵. Siguiendo este lineamiento, se ha dicho que, corresponde rechazar in limine, la demanda de cobro ejecutivo promovida con base en un certificado de deuda emitido por la administración de un barrio cerrado pues, éste no se encuentra consagrado como título ejecutivo ni en el Código procesal civil u otra disposición legal²⁶.

Por otro lado, se encuentra, una postura a favor, en la cual se considera procedente el reclamo ejecutivo debido a que el propietario al adherir al reglamento, consintió el pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda²⁷. Por tal razón se ha considerado que no puede desconocerse, que el principio de la buena fe no resiste la idea de que un contratante, en este caso los ejecutados, dote a la otra parte de un instrumento eficaz para la ejecución y que, cuando se pone en marcha el mecanismo acordado o se hace valer el documento, se intente cuestionar la base de la contratación la doctrina de los actos propios predica la inadmisibilidad del intento de ejercer judicialmente un derecho o facultad jurídica incompatible con el sentido que la buena fe atribuye a la conducta anterior²⁸. En otros casos lo han aplicado de manera analógica, debido a que se advirtió, que esta configuración guardaba identidad con la finalidad de aquellos emprendimientos regidos por el régimen de la propiedad horizontal, por lo que no se encontró razón para denegar la fuerza ejecutiva pactada por los socios ya que se trata de un supuesto análogo que la ley protege especialmente²⁹.

Por mucho tiempo se ha mantenido la discusión en torno a la habilidad ejecutiva del crédito por expensas comunes de clubes de campo o barrios cerrados, aun cuando así haya sido previsto en el correspondiente reglamento, atento que tales créditos no se encuentran expresamente previstos en ninguna norma legal a diferencia de lo que sucede con las expensas comunes de una propiedad horizontal. También la discusión se fundaba, en si las partes se encontraban facultadas para crear autónomamente títulos ejecutivos distintos a los legalmente previstos. Como destacaba Di Chiazza (2011), manifestándose a favor, una postura más flexible, advirtiendo que esta situación se superaría con una reforma de la normativa.

²⁵ CNCiv., sala B, 11/11/2004, "Chacras del Molino S.A. c. Villalba, Gloria", DJ 2005-1, 275 - IMP. 2005-A, 885; La Ley Online: AR/JUR/3908/2004.

²⁶ CNCom., sala D, 18/12/2008, "Barrio Cerrado Los Pilares c. Álvarez, Vicente Juan Alfonso", SAIJ

²⁷ CSJN, 23/10/2007, "Club de Campo Haras del Sur SA c/ Simone, Pablo s/ ejecutivo" www.nuevocodigocivil.com

²⁸ CNCiv., sala C, 29/05/2008, "Chacras de la Alameda S.A. c. Auil, Héctor E.", SAIJ

²⁹ CNCom., sala A, 29/08/2002, "Club El Carmen S.A. c. Francone, Luis Enrique", Abeledo Perrot Online, Lexis n° 11/35944.

Para nombrar otra de las desventajas de la utilización de esta figura, Lorenzetti (1999) destaca, que en caso de una asociación civil bajo la forma de sociedad anónima, se disolviese, sus bienes irían a una entidad de bien público, lo que resultaría muy grave para las partes comunes. Si hubiera insolvencia y quiebra, los “propietarios” serían meros acreedores quirografarios, a la vez de que no existe un mecanismo para obligar a los adquirentes a ser socios, y en el caso de que lo sean, puede haber conflictos sobre los gastos.

En los emprendimientos encuadrados en sociedad anónima, tienen la posibilidad de restringir la transmisión de las acciones nominativas o escriturales que integran el capital de la sociedad (art. 214, ley 19550), con esto pretenden conservar la vinculación inescindible entre el carácter de propietario de la parcela privativa y la calidad de socio con derecho al uso de áreas comunes.

En la práctica, es utilizada para impedir que pueda transmitirse ambas titularidades de manera independiente, ya que en caso que se transmita una acción sin la parcela residencial, puede declararse nula por infracción al estatuto, caso contrario si se da el caso de la transmisión de acciones del lote residencial, la venta es válida, y el adquirente incorpora a su patrimonio el inmueble, ostentando título perfecto, obviamente, el nuevo propietario no será accionista, y no podrá ejercer derechos sobre las partes comunes.

Luego de la reforma, con la implementación del art. 2075, se habla de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. En los casos, bajo la forma de cualquier variante de entidad societaria o asociación civil, la adecuación de este sujeto de derecho opera entonces en este aspecto en forma automática y de manera operativa. El cambio de normas, produce al interior de la persona jurídica, como bien explica Szmuch (2016), una suerte de disolución inmediata causada por la obligación legal de adecuar y llevando a la mutación estatutaria de objeto a la de un objetivo típico de consorcio de propiedad horizontal y adecuación a las normas del conjunto inmobiliario. Lo peculiar es que no se pretende la liquidación, sino la adecuación a los nuevos fines, apartando la causal disolutoria que proviene de la ley en este contexto y acudiendo a la respectiva adecuación mediante la transformación del ente originario en consorcio de propiedad horizontal especial. La ventaja reside, en que el ente transformado en consorcio de propiedad horizontal mantiene personalidad primitiva, siendo el mismo sujeto y no existiendo traspaso patrimonial alguno, ni alterándose la responsabilidad ni las obligaciones frente a terceros (Teitelbaum, 2017).

2.2 Como Derechos reales.

El problema en este caso es determinar si resulta posible encasillar los derechos de los integrantes del conjunto inmobiliario, en alguno de los derechos reales admitidos, sobre cosa propia o ajena. Los derechos reales, por separado, no resultan suficientes para abarcar la realidad de estos emprendimientos y en el supuesto de recurrir a ellos, resultarían antifuncionales o jurídicamente impracticables.

2.2.1 En forma de dominio y condominio.

Es por eso que se los ha intentado organizar, otorgando al adquirente un derecho real de dominio sobre el lote y un derecho real de condominio sobre las áreas comunes, a fin de resguardar la vinculación que debe existir entre ambas. Si se recuerda el art 2506 de anterior CC, al dominio se lo definía como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona. Por lo tanto de aplicarse en forma independiente, no se conformaría un complejo, en los cuales destaca el carácter comunitario, no pudiendo darle fundamento a la utilización de las áreas comunes. Es debido a esto por el que se desarrollaron diversas hipótesis para poder realizar la vinculación de las partes privativas con las comunes.

Se puede nombrar, la constitución de servidumbres, a favor de los fundos dominantes, pero así mismo, esta configuración, no tenía sustento jurídico para avalar la prestación de servicios a los lotes privativos.

Por otro lado, se intentó otorgarle al adquirente un derecho real de dominio imperfecto, revocable, lo que se explica cómo, el desarrollista transfiere el dominio sujeto a una condición resolutoria, la que se ejecutaría, en caso de incumplimiento de las normas reglamentarias. Está de más decir, que esta modalidad era la más perjudicial para el adquirente ya que no tendría un dominio pleno y perfecto sobre la cosa, y estaba sujeto al poder sancionatorio del administrador.

Es así como se ha acudido al condominio para realizar la vinculación de las áreas comunes y privativas, y sus titulares obtendrían una parte indivisa sobre el todo. Algo muy importante en esta clase de emprendimientos, es que se debe asegurar la indivisión forzosa y perpetua de los sectores comunes, lo que este derecho no asegura, ya que es de conocimiento común, que es un derecho que tiende naturalmente a la división³⁰,

³⁰ Art. 2692. Código Civil derogado.

donde cada propietario estaba autorizado a pedir la división de la cosa común, en cualquier momento, lo que ponía en riesgo la finalidad del conjunto inmobiliario. A fin de evitar esto, se ha recurrido a la indivisión forzosa. Así mismo otro obstáculo traía el uso de esta figura, que era el principio del *ius prohibendi*, por el cual los condóminos están legitimados para oponerse a la realización de actos de disposición, e incluso de administración, que pretenden realizar los otros condóminos³¹.

Aparte de todos estos inconvenientes, se suma lo dicho por la doctrina, que como bien destaca De Hoz (2002), se reprochaba, la no obligatoriedad de un administrador del condominio, el régimen de mayorías para la toma de decisiones sobre la cosa común, esto resulta engorroso por ejemplo en los barrios privados con un gran número de parcelas es casi impensable lograr una reunión con la presencia de todos los titulares de parcelas. Y la facultad de abandono de la parte indivisa al no poder hacer frente a los gastos y mejoras.

2.2.2 Propiedad horizontal.

Es una de las modalidades más utilizadas, aunque presenta serias inconsistencias. Parte de la doctrina considera que resultaría la figura más adecuada, porque soluciona los problemas de la indivisión forzosa de las partes privativas y comunes³², y de las vías de circulación interna del club de campo o del barrio cerrado, que, de recurrirse a otras figuras, deberían transitar por complicados trámites de cesión de calles a la municipalidad por parte de los integrantes del conjunto inmobiliario³³ y posterior convenio con ésta para posibilitar el cerramiento. Son conocidas las objeciones a esta solución, en especial la dificultad que presenta el art. 2 de la ley 13.512, que define como necesariamente común al terreno, teniendo como presupuesto un edificio único.

En el caso de estos complejos inmobiliarios, el lote ,que se pretende, sea una suerte de unidad funcional, no soporta ninguna construcción común, pero se asienta sobre el terreno del complejo, que aplicando estrictamente la norma citada debería ser

³¹ Art. 2680 Código Civil derogado.

³² Art. 3, ley 13.512 Propiedad horizontal.

³³ Art. 56 ley 8912 ley de ordenamiento territorial y uso del suelo. Pcia de Bs As

parte común y por otro lado, el derecho de propiedad horizontal debe recaer sobre una unidad funcional de un inmueble edificado ³⁴.

El obstáculo reside en que los titulares de los lotes no serían titulares individuales de las parcelas y más aún en el caso de tratarse de lotes no construidos, porque entonces no podría hablarse de unidad funcional de un inmueble edificado, sino de una "unidad funcional a construir", con lo que el derecho real vendría a tener un objeto futuro, lo que no es viable legalmente.

Por ello se ha dicho que, en tanto subsista la impropia e inadecuada utilización del régimen de propiedad horizontal para regular barrios privados, cada propietario de unidad funcional, por serlo, adhiere a un régimen estatutario conocido y publicitario, emergente del reglamento de copropiedad otorgado en función de la ley 13.512, y que esa adhesión conlleva la aceptación, el consentimiento necesario, para que todos y cada uno de los propietarios actúen respecto de partes determinadas, material y jurídicamente como propietarios exclusivos, es decir, como titulares de dominio respecto de tales partes determinadas.

Una de las grandes dificultades en estos emprendimientos, consiste en garantizar los medios para mantener en buen estado, no solo los bordes perimetrales y las vías de tránsito interiores, sino un conjunto de servicios de utilidad común, lo que requiere organizar una administración, que atienda el mantenimiento y recaude las contribuciones o expensas correspondientes, de modo similar a lo que acontece en la propiedad horizontal.

2.2.3 Usufructo, uso y habitación.

En estos casos, el desarrollista del conjunto inmobiliario, otorgaría a los titulares de los lotes, conservando la nuda propiedad, lo que generaría graves problemas para su aplicación. Se puede descartar, el hecho, de la duración temporal del derecho real de usufructo³⁵, también intrasmisible, y no puede ser constituido para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos. También hay que destacar que las facultades del usufructuario serían muy limitadas, no pudiendo hacer modificaciones a la sustancia de la cosa.

³⁴ Decreto 2489/63 Propiedad horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos.

³⁵ Art. 2920 Código Civil derogado.

De recurrir al derecho real de uso y habitación, aparte de que se tratan de derechos de disfrute de la cosa, que se ejercen por la posesión, que solo se limita a habitar, también con la limitante de que es temporal, habría que agregar el problema de los servicios que se prestan en los clubes de campo a los integrantes, ya que es sabido que el nudo propietario, como tal, no puede cargar con obligaciones de hacer que resulten activa o pasivamente oponibles erga omnes, solo podrían hacerlo a título de derechos creditorios.

2.2.4 Servidumbres.

Los conjuntos inmobiliarios, que estaban regulados según el decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, en el art. 1 inc. C disponía que, con la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, se debía constituir el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que debería constar como restricción en el plano de subdivisión. La vinculación funcional y jurídica, entre inmuebles afectados a áreas sociales, deportivas y los sectores residenciales podía lograrse a través del uso de servidumbres reales perpetuas.

Bajo este régimen, las parcelas privativas corresponderían a los fundos sirvientes, de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir el Reglamento de edificación interno y a la vez dominantes de una servidumbre de afectación al área recreativa del establecimiento. A su vez las parcelas comunes, serían sirvientes de afectación al área recreativa, lugar de esparcimiento y práctica de deportes. Belloti (2006) expresaba que este encuadre no podría ser admitido, ya que la servidumbre de uso o afectación al área recreativa, consistiría más bien en un derecho real de contenido similar al usufructo. La constitución de una servidumbre cuyo contenido fuera el de un usufructo resultaba un derecho real prohibido, ya que implicaría darle perpetuidad al usufructo o uso, que en el Código Civil derogado tenía límite de tiempo y era intransmisible, además que la titularidad de la servidumbre daba derecho a una utilidad específica y no quitaba la utilidad general del fundo a su dueño.

Para concluir, resulta necesario hacer un resumen de las posibles configuraciones jurídicas, resaltar que antes de la entrada en vigor del CCC, los conjuntos inmobiliarios han sido encuadrados, como asociaciones o sociedades, también se puede observar, que se ha optado por el régimen de la propiedad horizontal,

o la combinación de derecho de dominio con condominio de indivisión forzosa de las áreas comunes.

Lo que demuestra una realidad, compleja, en el cual la elección de un régimen u otro, se proyecta en las soluciones a los distintos problemas, como puede ser, las restricciones a la libre transferencia, el control de admisión, la aplicación de sanciones disciplinarias, o la responsabilidad de contribuir con los gastos.

Estos son los llamados conjuntos inmobiliarios preexistentes, los cuales, toman relevancia, y se plantean complicaciones, debido al imperativo del art. 2075 de adecuarlos al régimen único de propiedad horizontal especial. Al hacerlo así, se apartó del anteproyecto que le dio origen, que había previsto mantener la situación imperante y autorizar al emprendedor que resolviera el régimen legal al que los bienes iban a estar sometidos, a fin de constituir o transmitir un derecho real, personal o ambos combinados³⁶, quedando como legitimados los conjuntos ya existentes sujeto a los distintos regímenes ya nombrados, ya que se adaptaba más a la realidad de estos emprendimientos.

Ahora bien, los integrantes de estos conjuntos, para adecuarse al régimen tendrán que decidirlo, de total acuerdo, de acuerdo a las voluntades requeridas según la organización y observar las formalidades exigibles. Cabe destacar que estarán exentos de adecuación aquellos conjuntos, que estén enmarcados en propiedad horizontal de la anterior ley 13512.

Aquí resulta necesario hacer un paréntesis, y es que estos conjuntos, normalmente son conformados por numerosa cantidad de integrantes, lo que configura un gran obstáculo para lograr un acuerdo, sin contar que también significa altos costos. Como apreciación personal, estos factores van a ser obstáculos, a la hora de la adecuación, tornándola engorrosa, sumándole a que el art. 2075 no establece un límite temporal, ni nombra sanción, en caso de no realizarla. Así mismo no se debe concluir de manera apresurada, sin antes realizar un análisis en el caso concreto, pues podría resultar, que la adecuación, resulte en beneficio de los interesados, ya que vendría a condecir el derecho efectivamente adquirido con el que el usuario realmente quiso adquirir, porque resulta a simple vista que la mayoría de usuarios nunca quisieron adquirir una acción, o membresía, sino un derecho real que posea las características que se observan en la nueva figura.

³⁶ Art. 65 y ss. Ley 8912. Pcia de Bs As.

Capítulo III

*Después de la reforma: conjuntos
inmobiliarios como derecho real
autónomo.*

En el presente capítulo, se trataran los temas, si se puede decir, que más controversias y discusiones generaron, dividiendo la doctrina. Este es el caso, del *numerus clausus*, que gran parte de la doctrina se mostraba reacia a su modificación, con la incorporación de los conjuntos inmobiliarios como derechos reales autónomos.

También lo referido a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes que estuviesen constituidos como derechos personales, o mixtos, ha sido ampliamente debatido por algunos autores.

3.1 Numerus clausus, art. 1887.

Como es sabido, Vélez, en materia de derechos reales, tomó una decisión trascendente al optar por el *numerus clausus*³⁷, por lo que estimó que en lo relacionado a los derechos reales existe un interés superior del Estado. En el nuevo código se ha mejorado la técnica, ya que en el antiguo código, si bien el art 2503³⁸, describía los derechos reales permitidos, en el art 2614³⁹ admitía la existencia de otros, como la renta real o censo por no más de cinco años. Cabe destacar también la metodología utilizada, que solo podría ampliarse para agregar nuevos derecho reales, si el legislador consideraba la posibilidad de su existencia. Actualmente, cada vez que el legislador, lo considere estrictamente necesario u oportuno, conforme a las necesidades de la vida jurídica, puede ampliar la lista, siendo prudente para no desnaturalizar el principio (Kiper, 2015).

Por esa causa es el legislador quien debe establecer el contenido del derecho de propiedad y de los restantes derechos reales que resulten admisibles, y que sólo podrán existir “en los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, por una consideración esencial a la sociedad: el predominio, para el mayor bien de todos y de cada uno, del interés general y colectivo, sobre el interés individual”⁴⁰(Moisset de Espanés, 2015). Este principio, si bien posibilita la creación legislativa de nuevos

³⁷Art. 2502 CC: Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

³⁸ Art. 2503 CC: Son derechos reales: 1° El dominio y el condominio; 2° El usufructo; 3° El uso y la habitación; 4° Las servidumbres activas; 5° El derecho de hipoteca; 6° La prenda; 7° La anticresis; 8° La Superficie Forestal.

³⁹ Art. 2614 CC: Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfitéuticos, ni imponerles censos ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna.

⁴⁰ Art. 2508 CC, nota, último párrafo. Código Civil derogado.

derechos reales, impone, al mismo tiempo, que ello ocurra tan sólo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en las categorías existentes.

Dentro de la doctrina, en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, realizadas, en 1987 y en en 2009, resultaron unánimes, en el sentido que la creación indefinida de derechos reales arremete contra el *numerus clausus*, una mayoría estaba en contra de la alteración o ampliación de éste principio, Tranchini de Di Marco (2012), destacaba que debía descartarse la creación arbitraria de nuevos derechos reales, por lo que se proponía, modificar o adaptar el régimen de propiedad horizontal para que pudiera regir los conjuntos inmobiliarios sin necesidad de crear nuevas figuras. Como se ha analizado en el capítulo anterior, la aplicación de esta figura, presentaba el problema que, para la ley 13.512, el terreno era necesariamente común en toda su extensión y estaba pensada para edificios construidos.

Este es un tema que trajo controversias en la doctrina, aun después de sancionado el nuevo Código. En las pasadas Jornadas Nacionales de Derecho Civil, realizadas el pasado año 2017, uno de los autores, Luna (2017) afirma que el derecho real de conjuntos inmobiliarios, es formalmente autónomo, debido a que tiene la apariencia de la autonomía ya que se lo enumera el art 1887 CCC, y después desde el art. 2073 al 2086, los regula, pero carecen sustancialmente de la autonomía, considerando que son muy escasas las diferencias con el derecho real de propiedad horizontal, como para considerarlo efectivamente un derecho real autónomo, según la opinión de Alterini (2012). Con lo dicho por Moisset de Espanés (2015), es difícil, en la práctica, crear derechos reales absolutamente nuevos, debido a que estas relaciones jurídicas deben contar con los elementos propios de los derechos reales, y otorgar un poder inmediato sobre la cosa, por lo que el legislador actúa en base a los esquemas típicos, en este caso se observa que la solución que consiguió el codificador, con el derecho real de los conjuntos inmobiliarios, es ligarlo al encuadre legal de la propiedad horizontal especial.

Pero así mismo, frente a las dificultades que se producen al pretender encuadrar el sistema en alguna de las figuras existentes, otra parte de la doctrina, entre los que se pueden nombrar, Highton, Álvarez Juliá. Lambois, De Hoz (1987), proponían su

regulación como derecho real autónomo (art.1887)⁴¹, sobre cosa propia (art. 1888)⁴², estructurado de propiedad horizontal especial, con regímenes particulares. Su fundamento se basa en que se debe procurar al adquirente, una relación directa e inmediata con la cosa y que, dándose esto sólo en los derechos reales y al no adaptarse la figura a los tipos legalmente admitidos en el ordenamiento, debía crearse uno nuevo, sobre cosa propia, similar al de propiedad horizontal, en la que se distinguen partes privativas y comunes, existencia de reglamentos para regular estas situaciones comunitarias y el pago de expensas comunes, lo que terminó prevaleciendo.

Ahora bien, el nuevo código, en el art. 1887, enumera entre los derechos reales, de forma separada a los: conjuntos inmobiliarios (inciso d), tiempo compartido (inciso e) y cementerio privado (inciso f). Luego en el Título VI, se encuentran los “Conjuntos inmobiliarios” (en general), y en el capítulo I, regula los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, desde el art 2073 a 2086 inclusive.

De esta manera se da respuesta concreta a la antigua disputa sobre la necesidad o no de su regulación en el ámbito de los derechos reales, lo cual quedó contestada por el legislador al incorporar estas nuevas formas de propiedad de manera autónoma, sin fundirlas en moldes de antiguos derechos de propiedad.

3.2 Definición y objeto. Art. 2073.

Los conjuntos inmobiliarios conforman situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional, originadas en el aprovechamiento que hace una pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrados en partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos (Andorno, 2005).

El art. 2073⁴³, realiza una descripción no taxativa, de una serie de emprendimientos tales como: “los clubes de campo, barrios cerrados o privados,

⁴¹ Art 1887 CCC: Enumeración. Son derechos reales en este Código: 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.

⁴² Art 1888 CCC: Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. [...]

⁴³ Art 2073 CCC: 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

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 aquéllos que contemplan usos mixtos". De esta definición se desprende la intención de los codificadores de abarcar dentro del concepto de los conjuntos inmobiliarios la más amplia acepción, reconociendo diferentes tipos de urbanizaciones, que por la finalidad u objeto tienen otro nombre y otras características no estructurales. Así, un conjunto inmobiliario puede ser un club de campo o un parque industrial. Debido a la realidad dinámica de las sociedades, se ha previsto "cualquier otro emprendimiento urbanístico" como fórmula abierta a nuevos emprendimientos que pudieran crearse a partir de la sanción de este Código (Alberdi Imas, 2015).

Estos, exceden los usos residenciales, extendiéndose también a actividades de servicios, laborales y de producción. Constituyen una novedosa forma de disfrute de los bienes inmuebles. Este punto tiene directa conexión con lo tratado en el capítulo I, de los caracteres, los cuales deben verse reflejados para poder ser encuadrados dentro de la figura de conjuntos inmobiliarios.

El objeto es caracterizado como, principal (art.1889⁴⁴), que recae sobre cosa propia (art.1888), registrable (art.1890⁴⁵) y que se ejerce por la posesión (art.1891⁴⁶).

En definitiva se puede concluir que, los conjuntos inmobiliarios en sentido estricto, son grupos de inmuebles o de sectores privativos y comunes de uno o varios inmuebles, que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal especial, con independencia de su destino y que presenta las características enumeradas.

3.3 Marco legal aplicable. Art. 2075, análisis.

Resulta necesario tratar primeramente, lo dicho en el Anteproyecto del 2012, en el cual, el art. 2075⁴⁷, en su último párrafo, contenía la posibilidad de que pudieran

que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

⁴⁴ Art1889 CCC: Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda.

⁴⁵ Art 1890 CCC: Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. [...]

⁴⁶ Art 1891 CCC: Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca. [...]

⁴⁷ Art 2075 Anteproyecto de 2012: Marco legal. Cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el

existir conjuntos individuales, establecidos como derechos personales, o en coexistencia con derechos reales y personales. Es decir, que el proyecto permitía la configuración jurídica de establecimientos como derechos personales, reales o mixtos. Pudiendo entenderse esto, como que la norma otorgaba cierta autonomía de voluntad al emprendedor, para elegir el régimen, lo que no fue bien recibido por la doctrina, por considerar esto contradictorio. Por lo que el actual art 2075⁴⁸ ha sido modificado, eliminando esta posibilidad.

Su redacción se distingue en tres párrafos, donde se establecen las distintas pautas a tener en cuenta en lo referido al marco legal de este derecho real autónomo, El primero establece, que la regulación de los elementos urbanísticos corresponde a las normas administrativas locales. El segundo se refiere al régimen jurídico aplicable para los conjuntos inmobiliarios que se constituyan a partir de la entrada en vigencia del CCC. Y el último impone la adecuación de determinados conjuntos inmobiliarios preexistentes al nuevo marco legal establecido, que será analizado en el capítulo correspondiente.

Así, en el primer párrafo dice que “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”⁴⁹. Se comprende la remisión a las normas administrativas locales debido a que son las provincias a través del poder de policía las que regulan lo relativo a las condiciones y recaudos a cumplir para la instalación de estos emprendimientos. Igualmente, son los municipios los que están en relación más directa con los efectos que pudiera tener el emplazamiento de un conjunto inmobiliario en determinada zona y los efectos a nivel urbanístico, ecológico, etc. Sucede que la administración pública regula todo lo relativo al urbanismo y las limitaciones a la propiedad privada. Sobre este aspecto, Mariani de Vidal y Abella (2015), expresan que los conjuntos inmobiliarios son formas de ordenar el suelo llevadas a cabo por

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.
⁴⁸ Art 2075 CCC: Marco legal. [...]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. [...]

particulares, que asumen la responsabilidad de desarrollar un plan con fines específicos y determinados para determinada área, para ello, las jurisdicciones locales deben establecer normativas destinadas a la adecuada organización de las actividades en el espacio, orientar y condicionar las acciones de los sectores públicos y privados, y cubrir las exigencias que delimiten el ejercicio del derecho de propiedad y las demás funciones y usos que deben y pueden desarrollarse en el ámbito circunscrito. Aclarando que estas normas deben estar hechas acorde a la normativa de fondo para evitar contradicciones normativas. El segundo párrafo: “todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”. Del cual se puede deducir, que con miras de dotar a estos emprendimientos con mayor seguridad jurídica, deberán conformarse siempre bajo este derecho real. Se lo llama derecho propiedad horizontal especial porque, a diferencia del régimen de la propiedad horizontal común, el CCC dispone que las unidades privativas pueden hallarse construidas o en proceso de construcción (art. 2077⁵⁰), porque se determina que sólo son necesariamente comunes las partes y lugares del terreno destinados a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales (art. 2076⁵¹) y porque se da cabida al derecho de admisión, al regular la transmisión de unidades en el art. 2085⁵² (Mariani de Vidal, Abella, 2015).

Se puede agregar que el objeto de este derecho real no es el conjunto inmobiliario en sí, sino sus sectores o partes de uso privativo y común que se transfieren en propiedad al adquirente. Así, se obtiene una potestad real no sólo sobre el sector exclusivo sino también sobre las partes de uso común a las que él está indisolublemente unido. Se trata de un derecho real sobre cosa propia, registrable, principal y que se ejerce por la posesión, que se registrará, por las regulaciones del Derecho de Propiedad Horizontal en lo que no sea modificado expresamente en los artículos específicos de los conjuntos inmobiliarios (Frontini, Posteraro, 2016).

⁵⁰ Art 2077 CCC: 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.

⁵¹ Art 2076 CCC: 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 [...]

⁵² Art 2085 CCC: 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.

Quedando esta figura como única opción, sobre este tema, Massiccioni (2016), destaca que, por una parte de la doctrina, ha sido bien recibida, debido a las indudables ventajas, y seguridad jurídica que confieren los derechos reales. Por otra parte, desde un sector contrario, destacan que la norma ha desconocido la realidad social, en la que muchos de los conjuntos inmobiliarios se han desarrollado exitosamente bajo la forma de derechos personales o combinando derechos reales y personales.

En la redacción final del artículo 2075, se conmina a todos los emprendimientos urbanísticos a adecuarse al nuevo marco legal, teniendo que adaptar sus normas a la figura de derecho real, cuando dice: “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”. La obligatoriedad de adecuación para los conjuntos inmobiliarios que en la disposición se indican, se presenta como novedad no prevista en el Proyecto del 2012 ni en ninguno de los proyectos anteriores. Esta regla de aparente imposición forzosa de mutación de régimen legal, ante la situaciones ya concretadas y en funcionamiento como sistema mixto (derecho real con derecho personal), o de derecho personal (sociedad comercial, con propietarios accionistas).

Y reconocidos autores reflexionaron sobre la constitucionalidad de este imperativo. Así, una corriente doctrinaria, sostiene que la norma “impresiona como de muy dudosa constitucionalidad” (Mariani de Vidal, Abella, 2015), desde que la adecuación a los conjuntos inmobiliarios podría afectar derechos patrimoniales adquiridos amparados por la garantía de inviolabilidad de la propiedad consagrada en el Artículo 17 de la Constitución Nacional, siendo contraria también de lo dispuesto por el CCC, sobre la eficacia temporal de las leyes prevista en el Artículo 7⁵³, tema que será profundizado en el siguiente capítulo.

Lorenzetti, explica que la ley no tiene efectos retroactivos, salvo que este sea expreso, a lo que Kemelmajer de Carlucci, agrega que con referencia a los conjuntos inmobiliarios, el artículo 2075, última parte lo dispone expresamente, por lo tanto se puede resumir que la nueva normativa es de aplicación inmediata, imperativa y retroactiva (Colman Lerner, 2017).

⁵³ Art 7 CCC: A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. [...]

A modo de cierre se puede concluir, que si bien gran parte de la doctrina se declaraba contraria a la modificación del numerus clausus, con creación de las nuevas figuras, fundado en que se vulneraría el principio, se estima que, sin abandonar el sistema, el legislador debe estar dispuesto a ampliar el listado de derechos reales, debido a que las nuevas realidades sociales, han repercutido notablemente en el derecho de propiedad, parece indudable que se debía encontrar soluciones que atendieran a estos cambios, ya que no se puede evitar la evolución y la transformación en materia legislativa, debiendo hacer las modificaciones necesarias con proyección a futuro, si esto resulta beneficioso para el sistema económico y el progreso.

Resultando engorroso incluir los conjuntos inmobiliarios, dentro de un régimen de derecho real conocido, debido a las particularidades de estas formas nuevas de propiedad, como son la coexistencia de partes privativas con partes comunes, entre otras, lo que resultaba por ejemplo, insuficiente poder cubrir sus necesidades con la antigua ley de propiedad horizontal, se vio la extrema necesidad de crear un nuevo derecho real. A lo que viene a traer una solución al vacío legal, y también seguridad jurídica a estos emprendimientos. El principal objetivo es que el encuadre legal preexistente y futuro sea claramente oponible frente a terceros y a los participantes del complejo, tal como corresponde a un derecho real, imperando el orden público.

En opinión personal, no se considera violatorio al numerus clausus la incorporación y creación del nuevo derecho real, y su afectación al régimen de propiedad horizontal especial, solución que resulta apropiada. Resultando más eficaz la creación de un derecho real específico, que forzar la inclusión de las figuras en el derecho de propiedad horizontal, lo cual no hubiera garantizado una efectiva solución.

A la vez, acertado el hecho de que el legislador optara por eliminar, la posibilidad de regularlos, combinando otros derechos reales o bajo la forma de derechos personales, como se había dispuesto en el anteproyecto del 2012, imponiendo la configuración jurídica, únicamente ante la falta de regulación y legislación nacional, para los conjuntos inmobiliarios

Capítulo IV

Análisis de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios y la solución del vacío legal.

En el cuarto capítulo del presente trabajo, se pretenden analizar las consecuencias de la reforma, que efectos produjo su aplicación y como fue recibida por la doctrina. Estudiosos de la materia destacaron contradicciones en el articulado del nuevo código, también problemas a la hora de realizar la interpretación de la nueva normativa. El tema concerniente a la adecuación, que el Código, estableció para todos aquellos complejos que hubieran adoptado otros sistemas que no sea propiedad horizontal especial, para proveerle de reglas claras y seguridad jurídica, causó gran repercusión, separando nuevamente a la doctrina, algunos autores defienden la imposibilidad, otros hasta tildan de inconstitucional.

4.1 Contradicciones normativas.

Tanto el Código de Vélez, como en el actual, está en vigencia el principio de *numerus clausus*, como ya se ha nombrado anteriormente, que impide la creación voluntaria de derechos reales, estableciendo una enumeración taxativa de estos, sobre este tema, Gurfinkel de Wendy (2015), en su comentario al artículo 1884 CCC⁵⁴, expresa, que la ley no solo excluye la libertad individual en cuanto a la creación, sino también en cuanto al marco regulatorio de cada uno de los derechos reales.

Si bien el art 1887 CCC⁵⁵, tratado en el capítulo anterior, enumera los derechos reales, en el inc. c) regula propiedad horizontal, el inc. d) los conjuntos inmobiliarios, y luego en los inc. e) y f), tiempo compartido y cementerios privados, respectivamente. Lo que fue criticado por la doctrina y considerado una contradicción normativa, por el hecho que de analizar el segundo párrafo del artículo 2075 CCC, donde dice que “todos los conjuntos inmobiliarios deberán someterse a las normas del derecho real de propiedad horizontal”, con las modificaciones conforman el derecho real de propiedad horizontal especial. Se puede entender que ordena una subsunción normativa. Por ello se considera incorrecto que se los consagre como derechos reales individuales (Campagnucci de Caso, 2017). Lo tratado en este punto, puede ser considerado como una ausencia de claridad, que conllevaría a un estado de incertidumbre y duda lo que resulta inconveniente para la regulación legal de tan importante figura jurídica.

⁵⁴ Art 1884 CCC Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

⁵⁵ Art 1887 CCC Enumeración. Son derechos reales en este Código: a) el dominio; b) el condominio; c) la propiedad horizontal; d) los conjuntos inmobiliarios; e) el tiempo compartido; f) el cementerio privado.[...]

4.2 Problemas de Interpretación jurídica

4.2.1 Interpretación de los conjuntos inmobiliarios en general.

Como ya se ha nombrado anteriormente, el art 1887 CCC, denomina a los nuevos derechos reales, por su fenómeno y no por su nombre exacto, siguiendo este sentido, se refiere a los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, en lugar de propiedad horizontal especial, como cementerios, en lugar de derecho real de sepultura, y tiempo compartido, en vez de derecho real de aprovechamiento periódico por turnos.

A parte de la confusión que genera el uso de idéntico nombre para referirse tanto al género como a la especie, ya que los conjuntos inmobiliarios, como género, incluye a las tres especies: los propiamente dichos, el tiempo compartido y cementerios privados. La estructura legal de cada uno de estas figuras, está delimitada por el régimen jurídico que le otorga el CCC. En cuanto al objeto, siguiendo como lineamiento lo dicho por Bressán y Linares de Urrutigoity (2017), es necesario precisar cuáles son las características esenciales que tienen estas tres figuras, que justifiquen ser incluidos y tratados de manera conjunta en el Título VI del Libro IV.

Como caracteres comunes, se puede nombrar, título de afectación, lo que vendría a significar crear de manera previa, las condiciones de viabilidad, pues estos derechos, no pueden recaer sobre objetos, si estos no están previamente afectados al régimen jurídico específico, algo que no sucede con los demás derechos reales. Además de recaer sobre un objeto en particular, y de haber nacido por un título de afectación, que sirve de causa generadora, supone otro título, de conformación de condiciones jurídicas, que causa el estado de propiedad horizontal especial, éste, es a fin de destinar, el o los objetos, a una finalidad específica, por lo que se requiere de un acto jurídico voluntario, para producir determinadas consecuencias jurídicas, volviendo el objeto apto. Demás está decir, que el acto jurídico debe ser idóneo, reuniendo los requisitos de título suficiente (legitimación, capacidad, finalidad de afectación específica y forma legalmente impuesta).

Estas tres figuras, también comparten la característica, de ser un derecho real que pertenece a varios titulares, bajo un régimen jurídico propio formando una unidad jurídica inescindible, en donde se comparte el uso, goce, mantenimiento, administración, junto a un reglamento. Lo tratado hasta aquí, fue a modo de

introducción, para pasar a continuación, a tratar, lo que será la interpretación jurídica de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.

4.2.2 Interpretación de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos.

Como se ha nombrado en el capítulo anterior, el art 2073⁵⁶ del CCC, cuyo título es concepto, no realiza una definición precisa, como en el Código realiza para otros derechos, solo hace una enumeración de los posibles conjuntos inmobiliarios, agregando al final “y cualquier otro emprendimiento urbanístico” dando a entender que no agota la especie. Sumándose al desafío interpretacional, la remisión legal expresa, al final del artículo, cuando dice “con arreglo de lo dispuesto en las normas administrativas locales”. Si se parte como base del art. 2 CCC⁵⁷, y se realiza una interpretación racional y coherente, mal se puede concluir que la ley ha delegado a las legislaciones locales, la delimitación, tipificación y conceptualización de los conjuntos inmobiliarios, lo que significancia, la vulneración de la jerarquía constitucional de la pirámide normativa⁵⁸. Por lo tanto se repele esta hipótesis.

De utilizar una interpretación literal de lo dicho en el art 2073, al final se puede encontrar, la descripción esencial de todo conjunto inmobiliario, “emprendimiento urbanístico”, pero no se la puede considerar una definición. Analizando el significado de las palabras, se entiende como emprendimiento como acción o efecto de emprender, en este sentido significaría “acometer y comenzar una obra o negocio...” (RAE), visto como una unidad de organización para la prestación de servicios, que se prolonga en el tiempo. Por urbanístico, “relativo al urbanismo” (RAE). Lo que se podría interpretar como, emprendimiento que consiste en urbanizar, o civilizar, un inmueble, volviéndolo útil al fin específico, manteniendo la organización, para asegurar los fines fijado. A lo que según sea la finalidad que se persigue, serán las infraestructuras y servicios que deberán ejecutarse, ya que los inmuebles, son por así decirlo, la materia prima de los conjuntos inmobiliarios (Bressán, Linares de Urrutigoity, 2017).

⁵⁶ Art 2073 CCC: 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.

⁵⁷ Art 2 CCC: Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

⁵⁸ Artículos: 31, 75 inc. 12 y 126 Constitución Nacional.

Con lo expuesto hasta ahora, la intención era aclarar lo mejor posible lo dicho por el Código, e intentar dar un concepto de conjunto inmobiliario, con esto, se logra dar mayor seguridad jurídica, no solo a los emprendedores y desarrolladores sino también a los usuarios, de estos establecimientos, y poder así gozar de un marco legal claro y único, como se supone que debe ser la ley de fondo.

4.3 Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen actual.

En el caso de los conjuntos inmobiliarios que se creen a partir de la sanción del CCC hallaran en esta nueva figura, la regulación de acuerdo a sus necesidades específicas. Pero, se plantea un gran debate, respecto de los conjuntos inmobiliarios preexistentes.

4.3.1 Distintas posiciones doctrinarias y jurisprudenciales, con respecto a la adecuación.

Tras la sanción del nuevo código, un gran interrogante se planteó, con lo regulado en el tercer párrafo del art 2075, en cuanto existan conjuntos inmobiliarios, establecidos bajo derechos personales o mixtos, “deben adecuarse a las previsiones normativas que regula este derecho real”. Siento que el Anteproyecto del 2012, había dispuesto una solución diferente a la misma situación, expresando “pueden adecuarse”, lo que se interpretaba como algo facultativo, y no como obligatorio, como se interpreta en lo redactado actualmente (Abreut de Begher, 2017). Esto generó una serie de cuestionamientos, entre los estudiosos del tema, ¿Qué sucede si no se adecuan? ¿Se aplicarían igual lo dispuesto en el CCC? En el respectivo artículo, no se fija ni plazo ni sanción, en caso de incumplimiento. Cabe la posibilidad de que sea voluntaria, cuando sea solicitada por todos los interesados, o en caso de falta de unanimidad, podrá requerírsele al juez.

Uno de los interrogantes que hicieron algunos autores ¿Resulta inconstitucional la imposición de adecuar los conjuntos preexistentes? Parte de la doctrina, ha destacado, que dicha adecuación, atenta contra los derechos adquiridos, lo que vendría a ser, derecho de propiedad, por lo que alegan inconstitucionalidad. Las reconocidas autoras Mariani de Vidal y Abella (2015), explican que si el conjunto inmobiliario, fue creado bajo las normas en vigor, antes de la entrada en vigor del CCC, tal creación se constituye

como una situación jurídica consolidada y al afectarse dicha situación, el legislador dotado de efectos retroactivos al nuevo régimen normativo, en un ámbito que le estaría vedado, que serían los derechos amparados por garantías constitucionales, reconocidos en el art 17 de la CN⁵⁹, y también en el art. 7 del CCC⁶⁰. Resulta necesario, nombrar lo dicho por la Corte Suprema de la Nación, en el fallo “Gorosito Juan R c/ Riva SA y otros.”⁶¹, sobre la modificación de normas por otras posteriores, es importante que el régimen no arrase con los derechos definitivamente incorporados al patrimonio, esta situación ocurre cuando bajo la vigencia de una ley, se han cumplido todos los actos, condiciones y requisitos formales, previstos en la norma, para ser titular de un derecho. Por lo que la adquisición del derecho se transforma en una situación concreta e individual, y a partir de ahí se hace inalterable y no puede ser suprimida por ley posterior, sin agravio al derecho de propiedad consagrado en la Constitución Nacional.

Con respecto al art 7 CCC, Alterini (2016) expresa que debe entenderse que se procura que los conjuntos inmobiliarios, se ajusten a la nueva regulación y no el cambio frontal de un régimen por otro, lo que no sería conforme a derecho, por violar garantías constitucionales. Como explica Gapel Redcozub (2017), los defensores de esta postura se fundamentan en que las membresías, las acciones, las cuotas partes a asociaciones civiles, o las diversas combinaciones de derechos reales y personales bajo las cuales se han establecido los conjuntos preexistentes, resultan derechos adquiridos, concluyendo que cualquier cambio que se intente imponer o forzar su modificación a conjunto inmobiliario, resulta una violación al derecho de propiedad.

De esta parte, no se está de acuerdo con esa postura, primeramente porque como es de conocimiento común, que no puede ser analizada la inconstitucionalidad en abstracto o en forma de conjetura, sino que se debe discutir la cuestión constitucional por parte del damnificado directo y llevar a cabo el proceso determinado para ello. En segundo lugar corresponde decir que la garantía establecida en el art 17 de la CN, no resulta equivalente a una garantía de inmutabilidad jurídica, la Corte Suprema ha sostenido en repetidas ocasiones, que nadie tiene un derecho adquirido al

⁵⁹ Art 17 CN: La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el art.4°.

⁶⁰ Art 7 CCC: Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario

⁶¹ CS fallo del 1-II-2002, “Gorosito Juan R. c. Riva S. A. y otros”, ídem en: Fallos 298: 472

mantenimiento de leyes y reglamentos ni a la inalterabilidad de estos, lo cual para explicar el verdadero alcance del nombrado artículo, el alto tribunal, ha expresado en un reciente caso, que considerar que existen relaciones jurídicas que no resultan susceptibles de modificación, se estaría sobreponiendo que el interés privado de un particular por encima del interés común, lo que resulta inadmisibles y contrario al texto de la constitución. Los derechos adquiridos de ninguna manera pueden eximir al sujeto de cumplir con un nuevo régimen normativo.⁶²

Cuando se habla de violación al derecho de propiedad, es cuando el Estado, se adueña de los bienes de determinada persona, o cuando realiza la reglamentación de su uso y disposición de modo tal que el resultante de ello es una privación, lo que está claro que esto no es lo que sucede en lo establecido en art. 2075 CCC ya que los usuarios no son despojados de derecho, ni desplazados a su posición jurídica.

Para la postura de autores, como Campagnucci de Caso (2017), que rechazan la adecuación por considerarla gravosa, debido a complicaciones técnicas o altos costos económicos, y que afecta también derechos adquiridos. A lo que aquí, lo descrito por el autor, no sería suficiente para considerarlo como despojo, confiscación o perjuicio que lesione el derecho de propiedad del art. 17 de la CN.

Con respecto a la retroactividad, que aplica el art. 2075, Kemelmajer de Carlucci (2015, pág. 164) dijo que “está permitida, y quien pretenda que la aplicación de la norma lo priva de un derecho constitucional deberá acreditarlo”.

Resulta razonable, analizar la adecuación desde una cuestión semántica, con respecto a que se entiende por el vocablo “adecuar”, siguiendo como lineamiento a Campagnucci de Caso (2017), aquí se encuentran dos tangentes, los que interpretan como acomodar o adaptar, y tesis contraria, entiende que adecuar es transformar, y modificar la estructura jurídica de conjunto.

De aquí pueden desprenderse tres interpretaciones. Primeramente, aquella cuyo entendimiento es lineal, sin más profundización y considera que se debe modificar todo el régimen, negándole valía y adoptando el sistema que indica el dicho artículo (Puerta de Chacón, Negroni, 2016). A lo que Causse y Pettis (2016) reaccionaron en rechazo, por varias razones, principalmente prácticas y por los efectos económicos, por el hecho que de seguir esta teoría, se deberían realizar planos, estos ser aprobados por organismos administrativos, realizar escrituras públicas conteniendo el reglamento de copropiedad,

⁶² CSJN “Grupo Clarín S.A. y otros c. Poder Ejecutivo de la Nación y otros s. Acción meramente declarativa” <http://www.colabogados.org.ar/larevista/imprimir.php?id=164&pag=14&origen=>

y los títulos de cada bien en particular, más realizar las respectivas inscripciones en los Registros, lo que resultaría una tarea dificultosa y costosa que carece de justificación.

En segundo lugar, una parte de la doctrina, autores que se han analizado anteriormente, por sus dichos, parecen afirmar que en el régimen legal argentino, no tiene cabida la conversión de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, a un nuevo sistema que la ley trata de imponerles.

Y en tercera posición, se puede hacer mención de una postura intermedia, que tiende a conciliar la visión del legislador y tomar el término “adecuar” como sinónimo de adaptar. Sosteniendo que la adecuación es posible de aplicar en algunas consideraciones y pautas para el funcionamiento del conjunto (Favier Dubois, 2016).

Con respecto a la jurisprudencia, encontramos dos posturas opuestas, a la hora de resolver reclamos por parte de los conjuntos inmobiliarios que no se han adecuado aún, que pretenden ejecutar deudas por expensas comunes. Por un lado, se encuentra la Cámara Comercial, que se inclina por negar la vía ejecutiva a aquellos emprendimientos que estén constituidos bajo el régimen de S.A. Se puede nombrar aquí el fallo “Altos delos Polvorines S.A c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo”⁶³, que afirma, que debido a que el art. 2075 establece la adecuación, aquellos emprendimientos que no la realicen no podrán invocar las prerrogativas que derivan del Derecho de propiedad horizontal especial, ya que no se puede pretender el reconocimiento automático de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado. Por lo tanto no le otorga validez a los títulos ejecutivos que derivan de los reglamentos de complejos que están organizados como sociedades.

En contraposición se encuentra lo dicho por la Cámara Civil, donde si otorga la ejecución pedida por emprendimientos constituidos como sociedades anónimas, o bajo el decreto 9404/86, el fundamento en que se basan, es debido a que la vía ejecutiva se encuentra reglada en los Reglamentos internos y que los socios se encuentran sometidos a estos, como a la ley misma⁶⁴.

Hasta aquí se ha tratado de hacer un resumen del estado de la doctrina y la jurisprudencia, con respecto a este discutido tema, diferenciando y exponiendo las diferentes opiniones de reconocidos autores, ante la imposición de la adecuación.

⁶³ CNCom., Sala C, 13/10/2016, “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo”

⁶⁴ CNCiv., Sala A, 28/8/2015, “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas”- CNCiv., Sala G, 3/4/2017, “C. D. C. H. D. S. II SA c/ A., S. C. y otro s/ ejecución de expensas”

4.3.2 Adecuación en particular, según el régimen adoptado.

A continuación, en este punto, se analizará la situación en particular de la adecuación, dependiendo el régimen jurídico adoptado por el conjunto preexistente. Aquellos que hubiesen sido configurados bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 13512, no se observan inconvenientes, ni necesidad de una adecuación estructural, si bien se pueden nombrar diferencias, como por ejemplo, en el terreno, que es común en la propiedad horizontal, y no en los conjuntos. En estos casos, además que la ley impone adecuación, ella no parece acarrear complicaciones a los propietarios.

Para los que están establecidos bajo figura societarias, estas deberán disolverse, realizar la afectación de todo el inmueble bajo el derecho de real de conjuntos inmobiliarios, y luego proceder a la adjudicación de las unidades funcionales, que componen el emprendimiento a cada uno de los ex socios. Para esto se necesitará la unanimidad de los socios en asamblea, cabe destacar lo expresado en un reciente fallo, en el cual se deja en claro que la votación en la asamblea societaria para la disolución, deberá ser realizada bajo las pautas que imponga el régimen societario al que corresponde y no bajo las mayorías previstas por la propiedad horizontal⁶⁵.

Para los conjuntos inmobiliarios que estuvieran contemplados por el Decreto 9404/1986, al que se ha hecho referencia en capítulos anteriores, utilizado en la provincia de Buenos Aires, se encuentran en una situación compleja, a la hora de la adecuación. En este régimen se encuentra una sociedad que es propietaria, normalmente de los sectores comunes, y los socios lo son de las unidades privativas. Se caracterizan por la subdivisión de parcelas destinadas a uso residencial, corresponden, en dominio o condominio, a sus adquirentes, y sectores comunes cuyo dominio recae sobre la sociedad, a la que se incorporan los propietarios de las parcelas individuales, la responsable de prestar los servicios y mantenimiento. Este régimen otorga un derecho real de servidumbre de uso para que el adquirente pueda gozar de las partes comunes. Así es como los socios son dueños exclusivos de la unidad privativa, tienen participación societaria y un derecho de servidumbre predial (Reina Tatiere, 2004). Nissen (2015) destaca que para una adecuación, en estos casos, tanto los propietarios, como la sociedad, deberían aceptar la unificación del terreno, afectarlo al nuevo

⁶⁵ CNCiv., Sala M, 8/6/2017, “Hernández, Fernando Alberto y otros c/ Boca Ratón Country Life SA s/ adecuación del reglamento de copropiedad”

régimen, disolver la sociedad y proceder a la adjudicación a los ex socios, para que nazca el consorcio del conjunto inmobiliario.

La opinión de Favier Dubois (2016), a los fines de cumplir con la adecuación, los conjuntos preexistentes, no estarían obligados a transformar la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, y tampoco la transformación puede operar de pleno derecho, sino que basta con aprobar un Reglamento que satisfaga los requerimientos legales en cuanto a sus contenidos, inscribirlo en el Registro Inmobiliario y transcribirlo en las respectivas escrituras traslativas.

Cuando anteriormente se plantearon una serie de interrogantes, los cuales se han ido respondiendo a lo largo del desarrollo, uno de ellos era, en caso de no realizarse la adecuación, ¿se aplicarían de igual manera las normas del CCC? Se entiende que algunas normas tendrán aplicación inmediata, como consecuencia del imperativo legal establecido en el art 150 CCC⁶⁶, en el cual dicta el predominio de la norma del Código, por sobre lo establecido en estatutos y reglamentos. Por lo que pasaran a aplicarse: la contribución al pago de expensas, establecido en el art 2081 CCC⁶⁷, como obligación de los propietarios, para el mantenimiento y funcionamiento del establecimiento. La transferencia de la calidad de socio, el art 2085 CCC⁶⁸, establece que el reglamento no puede impedir la libre transmisión y adquisición de unidades dentro del conjunto. El sistema de mayorías para mejoras y obras nuevas, se remite a la norma de propiedad horizontal, al art. 2051 CCC⁶⁹, las cuales podrán ser realizadas por mayoría de propietarios. El cambio de administrador designado por el desarrollador, se aplica lo regulado en el art 2066 CCC⁷⁰, donde dice que la primer asamblea deberá realizarse a

⁶⁶ Art 150 CCC: Leyes aplicables. Las personas jurídicas privadas que se constituyen en la República, se rigen: a) por las normas imperativas de la ley especial o, en su defecto, de este Código; b) por las normas del acto constitutivo con sus modificaciones y de los reglamentos, prevaleciendo las primeras en caso de divergencias [...]

⁶⁷ Art 2081 CCC: 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 determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas [...]

⁶⁸ Art 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.

⁶⁹ Art 2051 CCC: Mejora u obra nueva que requiere mayoría. Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. [...]

⁷⁰ Art 2066 CCC Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. [...]

los noventa días de cumplidos los dos años de otorgado el reglamento, o se haberse ocupado el cincuenta por ciento de las unidades, en la cual de no ratificarlo la asamblea, el administrador cesara su actividad.

Para cerrar se puede decir que las diferentes configuraciones bajo derechos personales, se han utilizado en nuestro país en muchas oportunidades para suplir el vacío legal. En los cuales suponía que la titular de dominio del complejo era una persona jurídica (asociación, sociedad), y los que se incorporasen al régimen pasarían a detentar una porción del capital de la asociación o sociedad, las utilidades y beneficios se traducían en el uso exclusivo de áreas del conjunto, con fines residenciales, comerciales o industriales, y en el uso común de las restantes.

Pero con la nueva legislación, viene a solucionar los diversos conflictos, falencias y carencias, que se observaban con los otros regímenes, junto con la adecuación, que resulta imperativa, de aplicación inmediata y con efectos retroactivos, en aquellos que estén regulados como derechos personales. Esta retroactividad no resulta inconstitucional, como fue planteado por algunos integrantes de la doctrina, ya que se desprende del mismo articulado, por lo que se entiende que está permitida, además de que se disiente con los autores, debido a que se interpreta que no se vulnera el principio establecido en el art. 17 de la CN del derecho de propiedad, y se descarta que la aplicación del art. 2075 CCC resulte lesivo ya que los sujetos no se ven despojados de derecho, ni resultan desplazados de la posición jurídica, y el hecho de los altos costos u complicados trámites, no alcanzaría para generar despojo, confiscación o algún tipo de perjuicio similar que resulte lesivo al derecho de propiedad. Si bien no se niega en ningún momento que la adecuación va a significar un determinado costos económico, también implica las ventajas que se generan de la misma, incrementa el valor económico de la unidad funcional, le otorga independencia funcional y seguridad jurídica.

Para aquellos que estén bajo derechos reales, no se la interpreta como obligatoria, su adecuación, sino que puede ejercerse de manera voluntaria, siempre y cuando el pedido sea unánime por todos los propietarios. Así mismo, se propone una necesaria modificación al art 2073, y dar una precisa definición de esta figura, y además realizar una diferenciación del derecho real específico del género, identificándolo con el nombre de “conjuntos inmobiliarios propiamente dichos”, o “en sentido estricto”, para evitar la contradicción que se genera con las demás figuras, cementerio privado y tiempo compartido.

Conclusión.

Los objetivos del presente trabajo de investigación fueron, estudiar las modificaciones incorporadas por en CCC, con relación a los conjuntos inmobiliarios, hacer un análisis del art 2075, y su incidencia para llenar el vacío legal anterior. Con todo lo expuesto, a lo largo del desarrollo, se pudo observar el impacto que tuvo la nueva legislación. A la vez se dio respuesta a la pregunta de investigación planteada al inicio, ¿Cómo resulto afectado el régimen legal de los conjuntos inmobiliarios? Y ¿Qué solución trajo aparejado el art 2075 para llenar el vacío legal?

Como bien se sabe, los conjuntos inmobiliarios son un fenómeno de los tiempos modernos, en los que surgen nuevas manifestaciones de la propiedad, donde las personas se asocian para vivir, a ello debe agregarse la búsqueda de seguridad de los sujetos que conforman estas nuevas modalidades de propiedad. Son una realidad desde hace ya varias décadas. Comenzaron a desarrollarse en la provincia de Buenos Aires, para luego dispersarse su práctica, en el resto del país.

Debido a que poseen caracteres únicos, como la coexistencia de espacios de propiedad individual, con áreas que son propiedad común, formando un todo, que resulta inescindible, provocó que estuvieran sumidas en un vacío legal. Esta carencia de legislación nacional específica, causó que las provincias, en ejercicio del poder de policía, dictaran sus propias ordenanzas, legislaciones, intentando dar soluciones parciales, realizando el encuadre jurídico, dentro de figuras ya existentes, lo que generó, serias contradicciones con el derecho de fondo y crítica por parte de la doctrina, que insistían en la necesidad de una ley de fondo que regulase a los conjuntos inmobiliarios, dentro de los que se pueden nombrar, los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos.

Se pudo deducir del estudio de la figura, que estos emprendimientos, comparten caracteres en común, entre los cuales se pueden nombrar, un desarrollador que es quien lleva adelante el proyecto y establece las pautas de organización. Un inmueble determinado que está formado, tanto de unidades funcionales o partes privativas y otras comunes, entre las cuales existe una relación inescindible, y los titulares comparten el uso, goce, mantenimiento, administración, servicios. Se organizan mediante reglamentos y poseen un consorcio con personería jurídica como bien se detalla en el art 2074 CCC. Más allá de los diferentes tipos de conjuntos inmobiliario que se constituían, solían presentarse cuestiones conflictivas que les eran comunes a todos

ellos, como podía ser el problema de la titularidad dominial en determinados sectores, sus limitaciones y las actuaciones comunitarias, en materia de uso, disfrute y explotación, también la responsabilidad de los propietarios y de la entidad que los agrupa.

Se aprecia como resultado, que el legislador mitigó dichos conflictos, con extremado detalle en la nueva normativa de fondo, teniendo en cuenta los inconvenientes que se daban en práctica, junto con las observaciones y cuestionamientos elaborados por la doctrina. Sin dejar esto de lado, de lo analizado se sugiere la modificación de los caracteres considerados contingentes, debido que se entiende que no serían necesarios para la constitución del conjunto inmobiliario, pudiéndose prescindir de ellos, lo que incide a la hora de la adecuación de los conjuntos preexistentes, ya que no sería necesario realizar o agregar reformas a los reglamentos originales sobre estos elementos, salvo que la mayoría los requiera. También correspondería modificar el art 2080, ya que se considera redundante la obligación de transcripción a cada escritura traslativa, las limitaciones y restricciones del reglamento, siendo suficiente hacer una remisión a la escritura del mismo, y simplificaría un poco la cuestión.

Con anterioridad a la sanción del CCC, los emprendedores, recurrían a diversas figuras jurídicas, como podía ser bajo derechos personales, como sociedades anónimas, o derechos reales, como propiedad horizontal, o una combinación de ambos, entre otras. Las más utilizadas por los emprendimientos, fueron las sociedades anónimas y derecho de propiedad horizontal, pero ambas presentaban desventajas. Luego de estudiar la situación de los conjuntos inmobiliarios, anterior a la reforma, se pudo observar que, en el caso de las sociedades anónimas, el problema surgía, ante el incumplimiento por parte del propietario, con relación a las contribuciones comunes, ya que la parcela no se encuentra afectada al pago de contribuciones comunes, por lo que los órganos de la sociedad no pueden valerse de las garantías que aseguran la percepción del crédito. Como se trató en el presente trabajo, la jurisprudencia discrepó, sobre la utilización de la vía ejecutiva para percibir el cobro de expensas, encontrándose dividida, por un lado, los que negaron esta vía, debido a que las urbanizaciones no estaban sujetas al régimen de propiedad horizontal, bajo en fundamento, de que el título, al que la ley acuerda fuerza ejecutiva es sólo el del crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. La postura a favor, en la cual se considera procedente el reclamo ejecutivo debido a que el propietario al adherir al reglamento, consintió el

pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda. Para los que estaban regulados como PH, la dificultad radica principalmente, en que el terreno se considera común, lo que significa que los titulares de los lotes no serían titulares individuales de las parcelas y en el caso de lotes no construidos, una unidad funcional a construir, vendría a tener un objeto futuro, lo que este régimen legal no permitía. Con el nuevo código, se puede observar que estos problemas se vieron resueltos, con la creación del derecho real de propiedad horizontal especial, tal como se pudo apreciar en lo expuesto en el art 2075, en cual asegura la inescindibilidad entre las partes privativas, y las áreas comunes, donde el terreno ya no es común sino solamente para las vías de circulación y áreas de recreación, etc. Todos los titulares están obligados a participar en los gastos administrativos y de mantenimiento, supliendo así el vacío legal.

Del análisis de los conjuntos inmobiliarios, como derecho real autónomo, en este trabajo, se concluye que no se considera esta modificación, violatoria al principio del numerus clausus, debido a que no se comparte lo dicho con parte de la doctrina, que consideraba de debían ser incluidos dentro del derecho real de propiedad horizontal, para no crear un nuevo derecho y causar la alteración de la lista taxativa de estos, por el hecho de que las particularidades de ese derecho real, resultaría insuficiente para cubrir los requerimientos particulares de estos emprendimientos. Los establecimientos que se establezcan luego de la entrada en rigor del CCC, encontrarán en este nuevo derecho real su regulación específica de acuerdo a sus necesidades. Así mismo, se propone una necesaria modificación al art 2073, para dar una precisa definición de esta figura, y además realizar una diferenciación del derecho real específico del género, identificándolo con el nombre de “conjuntos inmobiliarios propiamente dichos”, o “en sentido estricto”, para ponerle fin a la contradicción que se genera de la interpretación, con las demás figuras, cementerio privado y tiempo compartido.

Ahora bien, con respecto al análisis de los conjuntos preexistentes, la tan discutida adecuación, bajo el imperativo art 2075, en el cual establece que todos aquellos que estuviesen regulados bajo el régimen de derecho personales o mixtos, deberán adoptar como único régimen legal, el del derecho de propiedad horizontal especial. A lo largo del desarrollo de la investigación, se han advertido las diferentes opiniones de diversos autores, por nombrar algunas de las posturas, se puede decir que parte de la doctrina alega inconstitucionalidad, con respecto de la adecuación, bajo el fundamento de que lesiona la garantía de la propiedad, y consideran que ésta afectaría a la situación jurídica consolidada. Otros autores sostienen la imposibilidad de

aplicación debido al injustificado y excesivo costo que esto implicaría. Algunos desde una postura intermedia, afirman que no sería necesario ni obligatorio transformar la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, sino que bastaría con aprobar un reglamento que satisfaga los requerimientos legales en cuanto a sus contenidos, considerando la adecuación como optativa. Y como una postura contraria, están los autores que sostienen que la aplicación es retroactiva y obligatoria, y de aplicación inmediata.

Dicho esto, a modo de ir cerrando la conclusión, corresponde expresar que no se comparte la postura de la inconstitucionalidad, ni de violación de la garantía de propiedad, ya que se entiende que el Estado, con la normativa, no está despojando ni privando a los usuarios de sus derechos patrimoniales adquiridos. Tampoco se está de acuerdo con los autores contrarios a la adecuación, que se fundan principalmente en los altos costos y los complejos trámites requeridos para llevarla a cabo debido que no resultan suficientes para considerarlo como despojo o perjudiciales al derecho de propiedad. Así mismo aquellos que consideren instar en caso concreto, un proceso judicial alegando inconstitucionalidad, hay que recordar que cargan con la prueba.

Pero sin negar esta realidad, los gastos y también seguramente demande un plazo de tiempo considerable, de esta parte, se considera importante remarcar que, a fin de cuentas, en la gran mayoría de los casos, resultará favorable, ya sea desde lo jurídico, ya que se va a contar con un marco legal especial y la seguridad jurídica que esto implica, también económicamente, ya que el valor será mayor que con la situación anterior, adquirirá independencia funcional, además de que se da la posibilidad de gravar con garantías reales como es el caso de la hipoteca, posibilidad que no existe con la titularidad de un derecho personal.

Con todo lo tratado hasta aquí, se entiende que lo que se quiere conseguir con el nuevo marco legal es armonizar la situación de los conjuntos preexistentes con la aplicación de un régimen único, otorgándoles seguridad jurídica y garantías reales, pero que hay ciertos obstáculos que son necesarios allanar para llevar esto a la realidad, es por eso, que en este trabajo final, se considera, que la solución a las dificultades e incertidumbres, sería la reglamentación de una ley complementaria, que prevea un procedimiento único de adecuación, no tan costoso y ágil, al mismo tiempo, delimite y estime un plazo razonable, y contemple las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento de la misma.

Bibliografía.

Doctrina

Abreut de Begher L. (2017) “Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación”. *Revista del notariado*. N° 929. Recuperado: 20/11/2017 <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/11/conjuntos-inmobiliarios-preexistentes-a-la-sancion-del-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion/#footnote-161507-20-backlink>

Acquarone M. T (1994) “Los clubes de campo. Utilización d la sociedad anónima para su estructuración” en Favier Dubois E, director, *Negocios parasocietarios. Ad-Hoc*, Buenos Aires.

Acquarone, M. T. (1998) “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”. Buenos Aires. Editorial Abaco de Rodolfo Depalma

Adrogué M. I. (1991) “El derecho de propiedad en la actualidad”, Buenos Aires. Abeledo Perrot.

Alberdi Ima L (2015) “Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral”. *Todo x derecho* Recuperado: 4/6/2017 todosderecho.com/archivos/f12/Civil%20IV/LosConjuntosInmobiliarios2.pdf

Alterini, J. H. (2012) “Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código”, *Academia Nacional de Derecho*. LA LEY2012-E, 898, AR/DOC/4622/2012

Alterini J. H. (2016) “Simplificación en la Prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”. *La Ley*.

Andorno, L. (2005) “Clubes de campo (countries)”. Mendoza. Ediciones Jurídicas Cuyo

Bellotti M. L. (2006) “Urbanizaciones cerradas residenciales. Perspectivas de derecho urbanístico y de Derecho Civil.” *Iera edición*. Córdoba. Editorial Advocatus.

Bressán P E, Linares De Urrutigoity M (2017) Una interpretación jurídica del concepto de conjuntos inmobiliarios. *Revista del notariado*. Recuperado: 5/7/2017

<http://www.revista-notariado.org.ar/2017/03/conjuntos-inmobiliarios-objeto-y-estructura-legal-sus-caracteristicas-esenciales-y-sus-notas-contingentes/>

Calegari de Grosso L. E (2017) “Conjuntos inmobiliarios. Las urbanizaciones privadas en la ley 26.994” *Iera edición*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Editorial Astrea.

Campagnucci de Caso, R. H. (2017) “Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del Código Civil y Comercial” Publicado en La Ley 27/03/2017, Cita Online: AR/DOC/772/2017.

Causse, F. Pettis, C. R. (2016) “Derechos Reales” en la colección Incidencias del Código Civil y Comercial. Buenos Aires. Ed. Hammurabi.

Colman Lerner H (2006). “Nuevas formas de dominio: clubes de campo, barrios cerrados y countries” en DJ, 08/03/2006

Colman Lerner H (2017) Propiedad horizontal especial (countries y barrios cerrados). *Revista del notariado n°926*. Recuperado: 5/7/2017 <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/03/propiedad-horizontal-especial-countries-y-barrios-cerrados/>

Culaciati M. M. (2015) “Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26994)”. Director Kiper C. Buenos Aires. Editorial Rubinzabal- Culzoni

De Hoz M. (2002) “Conjuntos inmobiliarios: barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones especiales” en *Revista de derecho privado y comunitario.*, Santa Fe. Editorial Rubinzal-Culzoni.

Di Chiazza I. G (2011) “Cobro ejecutivo de expensas de clubes de campo y barrios cerrados” *SAIJ*. Recuperado: 7/5/2017 <http://www.saij.gob.ar/ivan-di-chiazza-cobro-ejecutivo-expensas-clubes-campo-barrios-cerrados-dacfl10018-2011-04-01/1234567890abcdefg810011fcanirtcod?q=%20%20autor%3AIV%20C1N%20AND%20autor%3AG.%20AND%20autor%3ADI%20AND%20autor%3ACHIAZZA&o=6&f=Total%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina%7CFecha%7COrganismo%7CPublicacion%7CTribunal%7CTema%7CEstado%20de%20Vigencia%7CAutor%7CJurisdiccion%7Cn&t=12>.

Favier Dubois, E (2016) “Los clubes de campo preexistentes bajo forma de S.A: adecuación al código civil y normas de aplicación inmediata” III Congreso Nacional sobre Aspectos Empresarios. Mar del Plata.

Frontini E. M .A, Posteraro Sánchez L.N (2016) “Los Conjuntos Inmobiliarios en la nueva legislación” *XXII Jornada Notarial Argentina*. Recuperado: 7/8/2017

<http://32jna.colegio-escribanos.org.ar/wp-content/uploads/Tema-IV-10-Frontini-Posteraro.pdf>

Gapel Redcozub G. (2017) “El deber de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistente ¿es constitucional?” *XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Recuperado: 20/3/2018 <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Gapel-Redcozub-Guillermo.pdf>

Gurfinkel de Wendy, L. N. (2015) comentario al art. 1884. “Rivera- Medina, Código Civil y Comercial Comentado.” *I era edición*. La Ley.

Highton, E, Álvarez Juliá, L y Lambois, S (1987) “Nuevas formas de dominio, Clubes de Campo. Cementerios y Cementerios privados. Tiempo compartido o multipropiedad”. Buenos Aires.

Kemelmajer de Carlucci, A (1999) “Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el sistema jurídico latinoamericano”. Lima, Perú. Ed. Cultural Cuzco S.A.

Kemelmajer de Carlucci, A (2015) “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”. Santa Fe. Editorial Rubinzal-Culzoni.

Kiper C. (2015) “Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26994)”. Buenos Aires. Editorial Rubinzabal- Culzoni.

Kiper C. (2015) comentario al art 1887 en “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”. Director Lorenzetti R. *I era edición*. Santa Fe. Rubinzal-Culzoni.

Lorenzetti R. L (1999). “Tratado de los contratos”. Santa Fe .Editorial Rubinzal-Culzoni.

Lorenzetti, R. L. (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Tomo IX. Pág. 621. Santa Fe Editorial Rubinzabal- Culzoni.

Luna D. G (2017) “Conjuntos inmobiliarios: autonomía aparente, excesiva y desacertada normativa con una finalidad relevante a los fines de interpretar el controvertido tema de la adecuación”. *XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Recuperado: 20/3/2018 <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Luna-Daniel-Germ%C3%A1n-I-Conjuntos-inmobiliarios-autonom%C3%ADa-aparente-excesiva-y-desacertada-normativa-con-una-finalidad-relevante-a-los-fines-de-Comisi%C3%B3n-7.pdf>

Mariani de Vidal, M. y Abella, A. N. (2015), “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, publicado en: La Ley 08/04/2015. Cita Online: AR/DOC/677/2015

Massiccioni S. M (2016) “Artículo 2075 del código civil y comercial de la nación. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Su alcance.” *XXXII Jornada Notarial Argentina*. Recuperado: 10/6/2017 <http://32jna.colegio-escribanos.org.ar/wp-content/uploads/Tema-IV-14-Massiccioni.pdf>.

Moisset de Espanés L (2015) “Las reformas en materia de derechos reales.” *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba*. Recuperado: 23/7/2017 <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artlasreformasenmateriadederechosreales>

Molina Quiroga E. (2015) “Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación: conjuntos inmobiliarios y cementerios privados.” *SAIJ* Recuperado: 7/5/2017 <http://www.saij.gov.ar/eduardo-molina-quiroyga-nuevos-derechos-reales-codigo-civil-comercial-conjuntos-inmobiliarios-cementerios-privados-dacf150341-2015-04-29/123456789-0abc-defg1430-51fcanirtcod>

Molina Quiroga E. (2015) “Reformas en derechos reales del Código Civil y Comercial de la Nación.” *Nuevo código civil.com*. Recuperado 7/5/2017 <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/05/Reformas-en-derechos-reales-del-C%C3%B3digo-Civil-y-Comercial-de-la-Naci%C3%B3n-1%C2%AA-Parte.-Por-Eduardo-Molina-Quiroga.pdf>

Nissen R. A. (1993) “Ley de sociedades comerciales” *2da edición*. Buenos Aires. Editorial Abaco.

Nissen, R. A. (2015) “La situación jurídica de los «clubes de campo» luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad”, en *El Derecho*, UCA. Buenos Aires.

Puerta de Chacón A Negróni M L (2016) “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial”, publicado en: La Ley 04/05/2016, Cita Online: AR/DOC/976/2016

Reina Tatiere, G (2004) “Las denominadas nuevas formas de dominio. Revisión conceptual y perspectivas de futuro. Barrios privados y clubes de campo. Emprendimientos turísticos y comerciales. Cementerios privados”. *El Derecho*, Buenos Aires.

Saucedo R. J (2010) “Los clubes de campo, como urbanizaciones cerradas con fines residenciales” Lexis 0003/015192.

Szmuch, M. G. (2016) “Adecuación operativa y programática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, cómo y cuándo?, publicado en: *Revista Código Civil y Comercial Thomson Reuters*. Cita Online: AR/DOC/1731/2016.

Teitelbaum H. (2017) “Conjuntos inmobiliarios y la polémica adecuación. La espada de Damocles” *Revista del notariado* n° 928. Recuperado 10/10/2017 <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/conjuntos-inmobiliarios-y-la-polemica-adecuacion-la-espada-de-damocles/>

Tranchini de Di Marco M. H. (2012) “Comentarios a la regulación de los conjuntos inmobiliarios” Recuperado 15/6/2017 http://ccycn.congreso.gov.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/024_MARCELA_TRANCHINI.pdf

Legislaciones.

Código Civil de la República Argentina (2010) Buenos Aires. La Ley

Código Civil y Comercial de la Nación Comentado (2015) tomo 5(1882 a 2276) Caramelo G, Picasso S, Herrera M. *Ira edición*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Infojus* Recuperado: 13/5/2017 http://www.saij.gov.ar/docsf/codigocomentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf

Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. (2015) Rivera J. C, Medina G. *Ira edición*. La Ley

Constitución de la Nación Argentina. (1994). *INFOLEG* Recuperado: 10/5/2017 <http://servicios.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>

Decreto 2489/63 Propiedad horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos. Pcia de Buenos Aires. Recuperado: 11/7/2017 <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/63-2489.html>

Decreto 9404/86 Clubes de campo. Regulación de su constitución. La Plata. Recuperado: 11/7/2017 <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/86-9404.html>

Decreto-ley 27/98 Barrios cerrados. Pcia de Buenos Aires. Recuperado: 11/7/2017 <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/98-27.html>

Decreto-ley 8912/77 Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo. Pcia de Buenos Aires. Recuperado: 11/7/2017 <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

Ley 13512 Propiedad Horizontal. *INFOLEG* Recuperado: 11/7/2017 <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

Ley 13744 Régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales. Pcia de Buenos Aires. Recuperado: 11/7/2017 <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-13744.html>

Ley 19550 Sociedades comerciales. Recuperado: 16/7/2017 <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/25553/texact.htm>

Ley 19724 Ley de prehorizontalidad. Recuperado: 16/7/2017 <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/185000-189999/189951/norma.htm>

Ley 20337 Ley de cooperativas. Recuperado: 16/7/2017 <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/18462/texact.htm>

Ordenanza N° 8606 Urbanizaciones Residenciales Especiales. (1991) Ciudad de Córdoba. Recuperado: 11/7/2017 http://static.cordoba.gov.ar/pdf/87ff95ad-5f06-4113-8917-ee80465c596f/ORD_8606.pdf

Proyecto de Código Civil y Comercial (2012) [Versión electrónica] *SAIJ*. Recuperado: 20/7/2017 <http://www.saij.gob.ar/proyecto-codigo-civil-comercial-nacion-mensaje-poder-ejecutivo-nacional-884-2012-ministerio-justicia-derechos-humanos-nacion-ld00003-2012-08/123456789-0abc-defg-gh3-0000dlsorbil>

Jurisprudencia.

CS Fallo del 1-II-2002, “Gorosito Juan R. c. Riva S. A. y otros”, ídem en: Fallos 298: 472

CNCom., sala A, 29/08/2002, "Club El Carmen S.A. c. Francone, Luis Enrique", Abeledo Perrot Online, Lexis n° 11/35944.

CNCiv., sala B, 11/11/2004, "Chacras del Molino S.A. c. Villalba, Gloria", DJ 2005-1, 275 - IMP. 2005-A, 885; La Ley Online: AR/JUR/3908/2004.

CSJN 21/10/3013 "Grupo Clarín S.A. y otros c. Poder Ejecutivo de la Nación y otros s. Acción meramente declarativa". Recuperado: 20/3/2018 <http://www.colabogados.org.ar/larevista/imprimir.php?id=164&pag=14&origen=>

CSJN, 23/10/2007, "Club de Campo Haras del Sur SA c/ Simone, Pablo s/ ejecutivo" *Nuevo código civil*. Recuperado: 16/7/2017 <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/06/Sentencia-15.pdf>

CNCiv., sala C, 29/05/2008, "Chacras de la Alameda S.A. c. Auil, Héctor E.", Recuperado: 10/9/2017 <http://www.saij.gob.ar/camara-nacional-apelaciones-civil-nacional-ciudad-autonoma-buenos-aires-chacras-alameda-sa-auil-hector-fa08987901-2008-05-29/123456789-109-7898-0ots-eupmocsollaf>

CNCom., sala D, 18/12/2008, "Barrio Cerrado Los Pilares c. Álvarez, Vicente Juan Alfonso", *SAIJ* Recuperado: 16/7/2017 <http://www.saij.gob.ar/camara-nacional-apelaciones-comercial-nacional-ciudad-autonoma-buenos-aires-barrio-cerrado-pilares-alvarez-vicente-juan-alfonso-otro-ejecutivo-fa16130065-2016-02-12/123456789-560-0316-1ots-eupmocsollaf?>

CNCom., sala D, 09/06/2010, "Chacras Del Paraná Club de Campo SA c. Manes, Pedro Gastón" Recuperado:10/9/2017 <http://www.saij.gob.ar/camara-nacional-apelaciones-comercial-nacional-ciudad-autonoma-buenos-aires-chacras-parana-club-campo-sa-manes-pedro-gaston-fa10999168-2010-06-09/123456789-861-9990-1ots-eupmocsollaf>

CNCiv., Sala A, 28/8/2015, "Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas" Recuperado: 10/9/2017 <http://www.ijeditores.com.ar/pop.php?option=articulo&Hash=f45bb96909813ba15fda5688dc158dc6>

CNCiv., Sala G, 3/4/2017, "C. D. C. H. D. S. II SA c/ A., S. C. y otro s/ ejecución de expensas". Recuperado: 10/9/2017 http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2017/11/RDN_929_pdf.pdf

CNCiv., Sala M, 8/6/2017, "Hernández, Fernando Alberto y otros c/ Boca Ratón Country Life SA s/ adecuación del reglamento de copropiedad" Recuperado: 12/10/2017 <https://ar.vlex.com/vid/hernandez-fernando-alberto-c-682395085>