

UNIVERSIDAD  
**SIGLO 21**  
La Educación Evoluciona



TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN APLICADA

EL DERECHO REAL DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

EN LA PROVINCIA DE MENDOZA

Facundo Luis Rini

Abogacía

2019



### *Resumen*

Este estudio realiza un análisis sobre la aplicación del Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios que dispone el Código Civil y Comercial de la Nación en la Provincia de Mendoza. La legislación de fondo confiere a las normas administrativas locales la facultad de regir lo atinente a los usos y elementos urbanísticos de estos complejos habitacionales, por ello, en este trabajo, se observa la evolución de la normativa provincial.

Asimismo, la ley nacional manda a adecuar y unificar toda la variedad de emprendimientos urbanísticos donde coexistan derechos personales y derechos reales a lo dispuesto para la Propiedad Horizontal.

En este aspecto se analiza la problemática para su adecuación en la Provincia de Mendoza, con consideración de la jurisprudencia y doctrina específica vertida con anterioridad y posterioridad a la reforma.

En esta presentación se hace una mención sucinta de la evolución fáctica de la modalidad urbanística y su impacto en la configuración legislativa en diversos ámbitos provinciales y nacionales.

### *Palabras claves*

Conjuntos Inmobiliarios, Propiedad Horizontal Especial, barrios privados, countries, condominios, art. 2075 CCCN.

## *Abstract*

*This study carries out an analysis of the application of the Law of Real Estate Joints provided by the Civil and Commercial Code of the Nation in the Province of Mendoza. The national legislation confers on local administrative norms the power to govern the use and urban elements of these housing complexes, therefore, this work observes the evolution of the provincial regulations.*

*Likewise, the national law requires adaptation and unification of the entire variety of urban enterprises where personal rights and real rights coexist to the regulations for Horizontal Property.*

*In this regard are analyzed the issues for adaptation in the Province of Mendoza, with the consideration of jurisprudence and specific doctrine leaked before and after the reform.*

*Also, in this presentation, a succinct mention is made of the factual evolution of the urban modality and its impact on the legislative configuration in various provincial and national scopes.*

## *Key words*

*Real State Joints, Special Horizontal Property, private neighborhood, condos, countries, article 2075 National Civil and Comercial Code.*

## Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo I: Los derechos reales .....</b>	<b>13</b>
<b>I.1. El dominio y el condominio .....</b>	<b>13</b>
<b>I.2. La propiedad horizontal y la propiedad horizontal especial .....</b>	<b>14</b>
<b>I.3. Las nuevas modalidades .....</b>	<b>15</b>
<b>I.4. La coyuntura del siglo XXI .....</b>	<b>17</b>
<b>I.4.a. La problemática del interior .....</b>	<b>18</b>
<b>Conclusiones del Capítulo.....</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo II: El contexto argentino.....</b>	<b>21</b>
<b>II.1. La situación de la Provincia de Buenos Aires .....</b>	<b>22</b>
<b>II.1.a La propiedad horizontal como solución.....</b>	<b>22</b>
<b>II.1.b. Los clubes de campo .....</b>	<b>23</b>
<b>II.1.c. El Régimen de Geodesia.....</b>	<b>25</b>
<b>II.1.d. El Barrio Privado .....</b>	<b>26</b>
<b>II.1.e. El nuevo régimen del Código Civil y Comercial .....</b>	<b>27</b>
<b>II.2. La reforma del Código Civil y Comercial .....</b>	<b>28</b>
<b>II.2.a. El nuevo derecho real.....</b>	<b>28</b>
<b>II.2.b. Los conjuntos inmobiliarios. Concepto.....</b>	<b>28</b>
<b>II.2.c. Elementos y características .....</b>	<b>29</b>
<b>II.2.d. Marco legal. Obligatoriedad y adecuación. ....</b>	<b>30</b>
<b>II.2.e. Partes comunes.....</b>	<b>31</b>
<b>II.2.f. Partes privativas.....</b>	<b>31</b>
<b>II.2.g. Facultades y obligaciones del propietario .....</b>	<b>32</b>
<b>II.2.h. Localización y límites perimetrales.....</b>	<b>32</b>

II.2.i. Limitaciones y restricciones reglamentarias.....	33
II.2.j. Gastos y contribuciones.....	34
II.2.k. Cesión, admisión y servidumbres .....	34
II.2.l. Transmisión de las unidades funcionales.....	35
II.2.m. Régimen sancionatorio .....	36
<b>II.3. Análisis de la reforma del Código Civil y Comercial .....</b>	<b>37</b>
II.3.a. Terminología: .....	37
II.3.b. Características:.....	37
II.3.c. Naturaleza Jurídica: .....	37
II.3.d. Emplazamiento:.....	38
II.3.e. Unidad funcional:.....	38
II.3.f. Protección de los consumidores inmobiliarios: .....	38
II.3.g. Adecuación: .....	39
II.3.h. Competencia:.....	40
II.3.i. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio: .....	40
II.3.j. Régimen disciplinario:.....	40
II.3.k. Derecho de admisión: .....	41
II.3.l. Derechos reales de garantía:.....	41
II.3.m. Publicidad:.....	41
<b>II.4. Principales críticas .....</b>	<b>42</b>
<b>Conclusiones del Capítulo.....</b>	<b>46</b>
<i>Capítulo III: La Situación en la Provincia de Mendoza.....</i>	<i>48</i>
<b>III.1. Los antecedentes geodemográficos .....</b>	<b>48</b>
III.1.a. El Oasis productivo y la expansión del tejido urbano .....	48
III.1.b. La coyuntura del siglo XXI .....	49
<b>III.2. La evolución legislativa.....</b>	<b>51</b>



<b>III.3. La realidad fáctica ante la falta de coordinación normativa .....</b>	<b>55</b>
<b>III.3.a. Los proyectos urbanísticos y las soluciones temporales .....</b>	<b>58</b>
<b>III.3.b. La judicialización del conflicto .....</b>	<b>59</b>
<b>III.4. Las soluciones jurisprudenciales .....</b>	<b>60</b>
<b>III.4.a. La evolución .....</b>	<b>60</b>
<b>III.4.b. El fallo Barrio Dalvian .....</b>	<b>61</b>
<b>III.4.c. el fallo Astié .....</b>	<b>62</b>
<b>III.4.d. El fallo Troglia. ....</b>	<b>64</b>
<b>III.5. La postura doctrinaria .....</b>	<b>66</b>
<b>Conclusiones del Capítulo.....</b>	<b>68</b>
<b><i>Conclusión Final .....</i></b>	<b><i>70</i></b>
<b><i>Bibliografía.....</i></b>	<b><i>73</i></b>
<b>Legislación. ....</b>	<b>76</b>
<b>Jurisprudencia.....</b>	<b>77</b>

## **Introducción**

En el presente trabajo se pretende analizar la situación concreta de la implementación del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios en la Provincia de Mendoza, principalmente desde lo regulado para aquellos sistemas residenciales preexistentes, cualquiera sea su denominación. La norma nacional consagrada en el Código Civil y Comercial de la Nación, en su art. 2075, determina que aquellos complejos habitacionales preexistentes deberán adecuarse a lo allí establecido a fin de unificar todas las situaciones bajo la figura de derecho real. En la Provincia de Mendoza, ya era muy conflictiva la superposición y contradicción normativa antes de la unificación, resolviendo los tribunales mendocinos aplicar ciertos efectos derivados de la propiedad horizontal, pero sin obligar a la constitución de este tipo a los barrios privados en sí, por estar vedado por una disposición legal.

Esta coyuntura es impulsiva para el estudio en profundidad de este nuevo derecho real de conjuntos inmobiliarios teniendo presente que la coordinación normativa local ha quedado subordinada a un plan de ordenamiento territorial provincial pensado para frenar la irregular distribución del crecimiento poblacional, perjudicando mayormente las zonas productivas de Mendoza, pero también el avance sobre otras zonas geográficas no aptas para el asentamiento residencial. Este proyecto legal tiene como fin último el de crear un sistema intermunicipal para la afectación de determinadas zonas aptas para el establecimiento de emprendimientos como los Conjuntos Inmobiliarios, pero el efecto colateral de esta programación es el retardo del dictado de una norma unificadora, tan necesaria durante tanto tiempo. Es pues, necesario hacer una somera consideración del contexto normativo, doctrinario y jurisprudencial de la provincia para analizar la realidad hoy de un complejo habitacional existente, un entrelazado de derechos reales y personales, devenido en un único y novedoso derecho real, con el propósito de reflejar los conflictos suscitados por una reinterpretación de los deberes y obligaciones que se generaban antes pero que hoy se configuran a la luz de un derecho real consagrado.



¿Cómo se aplica en Mendoza el derecho real de Conjuntos Inmobiliarios ante la falta de legislación local reglamentaria integrada conforme lo dispuesto por el artículo 2075 del Cód. Civil y Comercial?

La importancia jurídica del presente estudio radica en denotar con precisión somera la necesidad del dictado de una ley integral a nivel provincial que permita un correcto encuadre de los complejos urbanísticos devenidos en conjuntos inmobiliarios desde la reforma del Código Civil, principalmente para aquellos que nacieron a la luz de otra realidad normativa contrastable con la situación actual.

Claramente, una legislación ordenada e integral en la materia de Conjuntos Inmobiliarios permitiría un mayor conocimiento social de los requisitos exigidos y de las condiciones propias de este tipo de derecho real, lo que implicaría un mayor compromiso en el cumplimiento de las obligaciones de urbanizadores, consorcios y consorcistas, y una reducción importante de la litigiosidad en el campo.

Los objetivos del trabajo podemos resumirlos como: Analizar las soluciones doctrinarias y jurisprudenciales más importantes de la provincia y estudiar cómo se aplica el derecho real de Conjuntos Inmobiliarios en Mendoza ante la ausencia de una ley integral reguladora; exponer los *leading case* en materia de Conjuntos Inmobiliarios y extraer los principios rectores aplicados por las cortes de Mendoza; detallar los antecedentes normativos existentes en la provincia de Mendoza y la virtual interpretación y coordinación integral a fin de concordar con lo establecido en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial; destacar los principales conflictos de la actualidad suscitados dentro de los Conjuntos Inmobiliarios a fin de contrastarlos con posibles soluciones jurisprudenciales y doctrinarias estudiadas.

Así mismo resumiremos las preguntas de investigación como: ¿Cuáles son los *leading case* en materia de Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Mendoza y cuáles son los principios rectores aplicados?; ¿Qué antecedentes normativos existen en la provincia de Mendoza sobre Conjuntos Inmobiliarios, cómo pueden interpretarse de manera coordinada e integral a fin de concordar con lo establecido en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial?; ¿Cuáles son los principales conflictos surgidos por la entrada en vigor del nuevo derecho real de Conjuntos Inmobiliarios? ¿Qué soluciones doctrinarias y jurisprudenciales han surgido para remediar estos conflictos?.

Atento al vertiginoso crecimiento en las últimas décadas de los desarrollos urbanísticos autodenominados Barrios Privados en la Provincia de Mendoza y la notoria ausencia de

regulación local en la materia, es necesario hacer un estudio sobre la integración del nuevo derecho real de Conjuntos Inmobiliarios a las instituciones tanto provinciales como municipales.

En este trabajo se analizarán también algunas posturas doctrinarias y jurisprudenciales vertidas como solución a las controversias generadas al momento de exigir el cumplimiento de las obligaciones propias de la situación jurídica novedosa. En ellas se tratan, entre otros derechos, el que le asiste a un consorcio de exigir el pago de expensas, o el del propietario a no respetar los parámetros de construcción cuando el Reglamento de Copropiedad no está debidamente inscripto, por no haberse cumplido con lo establecido en el art. 2075 C.C. y C.

Para lograr el fin perseguido, se utilizará una metodología de investigación volcada hacia un estudio descriptivo cualitativo fundado principalmente en el análisis documental de la doctrina y jurisprudencia en su mayoría emanada a partir del fallo “Astie c/ Grupo Brisas SRL” del año 2007 a la fecha, y sobre la legislación alusiva local, pero también de la Provincia de Buenos Aires, pionera en la temática de Barrios Privados y más evolucionada y coordinada que la mendocina. Finalmente se concluirá con una sumarización de las controversias generadas, algunas ya con decisivos jurisprudenciales dignos de ser rectores en cuanto a la interpretación legal.

A fin de poder detallar las características y efectos de esta nueva figura de Conjuntos Inmobiliarios en la Provincia de Mendoza, resulta adecuada la realización de una investigación de tipo descriptiva. *“Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis”* (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2010, 2006, 2003, 1998, 1991)<sup>1</sup>.

Se utilizará el método cualitativo en tanto la clara intención del estudio es poder analizar a fondo el espíritu del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios y su aplicación local ante la ausencia de una ley provincial de tratamiento integral. La técnica a utilizar será la del análisis documental a fin de realizar un estudio exclusivo de las fuentes aportadas para poder llegar a una conclusión ajustada de la aplicación local y fundamentos, del derecho real de Conjuntos Inmobiliarios.

---

<sup>1</sup> Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010, 2006, 2003, 1998, 1991). Metodología de la Investigación. México DF: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.



Las fuentes primarias serán: El Código Civil y Comercial de la Nación, en sus capítulos dedicados a la Propiedad Horizontal<sup>2</sup> y a los Conjuntos Inmobiliarios<sup>3</sup>; la Ley Provincial 4341 de Loteo y Fraccionamiento; el decreto provincial 3300/79 y 4903/84 de regulación de la propiedad; el Código Procesal Civil de Mendoza; el decreto provincial 471/51 de reglamentación de la ley de propiedad horizontal y otras normativas locales alusivas y el *leading case* “Consortio De Propietarios Vistalba Country C/ Troglia Gabriela Herminia P/ Ejecución De Expensas” proveniente de la Tercera cámara civil de la Pcia. de Mendoza del año 2015.

Como fuentes secundarias: Principalmente el trabajo de la Dra. Irene Pujol de Zizzias y la Dra. Martha Linares de Urrutigoity “¿Conviene adecuar los conjuntos inmobiliarios preexistentes destinados a vivienda o barrios privados?” publicado en la Ley Gran Cuyo, año 2017; otros trabajos de Zizzias y Urrutigoity y principalmente lo vertido en la materia en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP2017 sobre Propiedad Horizontal Especial.

Teniendo de base que las normativas sobre el tema se han mantenido incólumes desde los últimos cuarenta años<sup>4</sup> pero que la gran explosión comercial de los Barrios Privados se ha dado en los últimos diez años, el lapso de tiempo a estudiar es el dado desde el año 2007 a la fecha. En cuanto al nivel de estudio, cabe aclarar, que se tomarán como principal ámbito la doctrina, legislación y jurisprudencia local, provincial y municipal, sin perjuicio de poder comparar con alguna legislación extra provincial alusiva al esclarecimiento y la coordinación en cuanto a la urbanización y planificación del desarrollo de los Conjuntos Inmobiliarios.

En el capítulo I se realizará una brevísima reseña sobre la evolución jurídica de los conceptos del derecho real, principalmente orientadas a observar los antecedentes obligatorios de los conjuntos inmobiliarios modernos. Así también se hará una sucinta reseña a la situación urbanística actual general.

En el capítulo II se introducirá en pleno al análisis del desarrollo de la problemática y las soluciones normativas propuestas, ordenadas metodológicamente desde un punto de vista

---

<sup>2</sup> Artículos del 2037 al 2072 (Régimen de la Propiedad Horizontal).

<sup>3</sup> Artículos del 2073 al 2086 (Conjuntos Inmobiliarios).

<sup>4</sup> Aproximadamente desde el dictado del decreto 3300/79 el criterio ha sido siempre el de excluir la utilización de la figura de Propiedad Horizontal para la aplicación de los barrios privados, hoy Conjuntos Inmobiliarios.

cronológico analizando en primer lugar la situación de la Provincia de Buenos Aires para culminar con un análisis integral del apartado de los Conjuntos Inmobiliarios como nuevo derecho real incorporado en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Finalmente, en el capítulo III, se introduce la problemática mendocina sin pasar por alto la coyuntura sociodemográfica y ambiental, motor principal para el surgimiento de las nuevas propuestas legislativas provinciales. Se precisará cuál es la problemática sustancial y cuáles han sido los caminos y remedios aplicados localmente para paliar los litigios desde lo jurisprudencial y con la exhaustiva mirada de la prestigiosa doctrina provincial.

## Capítulo I: Los derechos reales

En el desarrollo de la vida en comunidad, el hombre fue moldeando su progreso a través del sorteo de las dificultades y los litigios, esto dio origen a una cuenca jurídica orientada a apaciguar los conflictos contemporáneos. Esa fuente de derecho fue evolucionando a medida que sus soluciones quedaban desactualizadas, provocando en la sociedad nuevas demandas de expresión legal. Esta dialéctica es lo que motiva este trabajo, para lo cual es necesario volcar algunos de los prolegómenos de los conjuntos inmobiliarios.

### I.1. El dominio y el condominio

En la historia de la humanidad, en la relación de las personas entre sí, y principalmente dentro de las ciudades, los hitos sociales fueron dejando huella. Uno de ellos, de los principales, fue la organización de un conjunto normativo evolutivo, que se va adecuando a las demandas sociales conforme surgen los conflictos. Así, en los albores de la civilización, se alumbraba el futuro con el Código Hammurabi, cuyos principales preceptos consagraban la indemnidad de la posesión (valedera como propiedad) asignando un grave castigo público a aquel que la vulnerara. Ya en Roma, el derecho de dominio fue el eje rector de un incipiente ordenamiento jurídico, al establecer un señorío exclusivo y hereditario sobre los bienes que incluían el mayor cúmulo de potestades que podía tener un *sui iuris*, el derecho a usar, gozar y consumir la cosa (*ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*).

Sobre esta simiente se erigió el sistema normativo más completo y autónomo de la época, pero que no estaba exento de conflictos. Este autosuficiente derecho de dominio también aparejaba una diversidad de interpretaciones y vulneraciones, pero sus fundamentos permanecieron incommovibles, aún hasta hoy, devenido en el concepto esencial del derecho de propiedad y del capitalismo.

Hoy sería impensable que una comisión de reforma del código penal debatiera meses sobre la aplicación o no de una condena para aquel que lesionara el derecho de propiedad,

pues con la evolución de la *civitas*, aquello ha quedado consagrado, ya, como una máxima social. Es así que los debates jurídicos de hoy se ciernen sobre materias más profundas dentro del mismo derecho de propiedad, dando por superados algunos conceptos largamente discutidos en los orígenes.

Una vez que nuestros antecesores lograron traer paz a la organización del espacio con la regulación del derecho de dominio, se les presentó un nuevo desafío, la multiplicidad de *dominus* sobre un mismo bien. En los estrados de los magistrados se fue haciendo palpable la necesidad de articular esta nueva relación entre persona y cosa. Como resultado, se ideó lo que es hoy un derecho real de condominio, con una particularidad: su existencia suponía una excepción al principio de unicidad de señorío, este singular derecho de condominio nace obligado a terminar, se concibe como un derecho temporario. Esto da cuenta de la conflictividad que subyace en la multiplicidad derechos sobre una misma cosa. Aun así, esta configuración ha permanecido durante el tiempo y ha dado lugar a solución y agravamiento de situaciones jurídicas problemáticas, en virtud de esto es que la ley otorga, salvo muy particulares excepciones, el derecho irrenunciable a dividir el condominio.

## **I.2. La propiedad horizontal y la propiedad horizontal especial**

A pesar de las advertencias dadas por la ley, las ciudades y sus habitantes desafían permanentemente los límites de la regulación jurídica, y en sintonía se desarrollaba lo que hoy se conoce como Propiedad Horizontal. Con las consideraciones sobre el condominio presentes, aparece esta figura, que conlleva en sí misma la indisolubilidad condominial sobre aquellas partes de la cosa inmueble sustanciales para la funcionalidad de las unidades de dominio exclusivo. Una vez más, la marea de conflictos anega los juzgados y es el legislador el encargado de proponer un rumbo uniforme para evitar el colapso de la convivencia. En los diversos ordenamientos jurídicos podemos observar la evolución de la regulación, así en Francia, el Código Napoleón lo reguló dentro del capítulo de las servidumbres (art. 664) y lo hizo en forma tan rudimentaria que tuvo que ser dictada una ley específica para poder sanear la problemática. En Italia, ya conocedores de este formato de construcción desde la Edad Media, incluyeron certeramente disposiciones alusivas dentro de su *Codice Civile*, en los artículos de la Propiedad y dentro de los de la Comunidad. Nuestro extinto Código Civil no receptaba la materia por lo que su autor, Dalmacio Vélez Sársfield, había podido observar hasta la fecha: “*La mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal,*



dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas” (nota art. 2617, Cód. Civil, Ley 340). Es, al decir del eminente legislador, más probable que se generen graves cuestiones entre vecinos que se solucionen los problemas de habitabilidad que esta institución propone. (Highton, 2007)<sup>5</sup>. Sin embargo, este formato de vivienda llegó para quedarse, y el legislador debió otorgar el marco jurídico exigido por la sociedad.

Con el dictado de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, se organizó este sistema urbanístico, otorgando obligaciones y derechos a sus propietarios como también a inquilinos. Se sistematizó un órgano decisorio como la Asamblea del Consorcio, uno ejecutivo como el Administrador y se les asignó responsabilidades. Esta armonía, no vacía de cuestiones jurídicas conflictivas, ha permitido el desarrollo de grandes conglomerados dentro de las ciudades argentinas.

### I.3. Las nuevas modalidades

En los suburbios de estas grandes ciudades comenzaron a aparecer diversas conformaciones urbanísticas que implicaban una gran gama de situaciones jurídicas. Son ejemplos de este tipo los Country, las Villas Deportivas, los Clubes de Campo, Clubes Náuticos, Barrios Privados, Barrios Cerrados, etc. En una descripción somera de las características son diagramaciones urbanísticas que incluyen predios amplios que ofrecen servicios distintivos como la práctica de deportes específicos como el fútbol, natación, golf, pesca etc., o varios de ellos a la vez, brindando el complejo mismo, las canchas o campos de ejercicio de la disciplina. En algunos casos, el desarrollo de la disciplina de manera profesional y activa era requisito exclusivo para poder ser miembro y gozar de las instalaciones del complejo. En otros casos, el complejo ofrece vistas recreativas, entorno agreste, o goza de floridos jardines, pero en todos los casos hay un factor en común que se reitera de manera esencial: la seguridad. Ya sea provista por un elaborado cierre perimetral o por un servicio de seguridad ejecutado por personal destinado al efecto, en la gran oferta de

---

<sup>5</sup> Highton, E. I. (2007). *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Buenos Aires: Hammurabi.

estos complejos residenciales podremos encontrar como destacado la provisión de este servicio de manera exclusiva. (Vidal-Koppmann, 2014)

Como vemos, dentro de esta gran gama de residenciales, en la mayoría hay servicios comunes por los que se tributa una cuota fija con las características similares a la expensa de la propiedad horizontal, lo que lleva a la pregunta ¿En estos reductos urbanísticos, el asociado o miembro, detenta un derecho real o un derecho personal?

Esta es en sí, la primera pregunta que ha resuelto la doctrina. En algunos de estos formatos conviven un aparente derecho de dominio con restricciones (de edificación, de uso, de disposición, etc) sobre la parte exclusiva y un derecho de condominio sobre las partes comunes, perpetuo e inescindible a las partes privativas. Tan imperfectos y excepcionados son estos derechos reales que un sector de la doctrina postuló que el encuadre jurídico era factible si se lo interpreta como un derecho personal. Y tal es la solución en muchos estados anglosajones, contoneando los límites del derecho aquellos plasmados en contrato de adquisición o membresía. Tal es el caso de los Condominios del Estado de Florida, en Estados Unidos o del régimen de los Tiempos Compartidos.

Pero en la Argentina, el concepto de derecho real ha primado y prevalecido por otras interpretaciones. Para poder reforzar esta acepción, la doctrina mayoritaria ha recurrido a la figura de la Propiedad Horizontal, otorgándole el status de derecho real de dominio a la relación directa entre el titular registral y la unidad funcional en un condominio inescindible con las partes comunes descriptas en el reglamento de copropiedad. Y esta solución tuvo un mayor éxito en algunas locaciones y uno menor en otras (es el caso de la Provincia de Mendoza) principalmente por la falta de acompañamiento legislativo.

Es en el proceso de reforma de nuestro Código Civil que se pugna por asentar definitivamente un antecedente legal para así lograr la adaptación uniforme de todos los procesos legislativos. Este concepto da lugar al alumbramiento de un nuevo derecho real, el de Conjuntos Inmobiliarios. Y la doctrina decidió, al fin, zanjar todo tipo de discusión futura y aplicar sin excepciones a todo este formato de urbanización las disposiciones atinentes a la Propiedad Horizontal con las restricciones específicas de lo establecido para los Conjuntos Inmobiliarios (art. 2075, segundo párrafo). Cierra el mencionado párrafo la frase “*a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial*”, con lo que gran parte de la doctrina actual llamará a este nuevo derecho real, “Propiedad Horizontal Especial”.

#### I.4. La coyuntura del siglo XXI

Asistimos hoy a un verdadero *boom* inmobiliario centrado en dos grandes polos, los edificios ciudadanos de gran envergadura y los complejos residenciales suburbanos del tipo *country* o barrio privado. El crecimiento de estas últimas formas de urbanización obedece a una variada gama de necesidades, primando el deseo de seguridad, los espacios verdes y el status social por encima de otras.

Explica la Arquitecta y Urbanista Sonia Vidal-Koppmann, que el “fenómeno *country*” en la Argentina, se inició en la Región Metropolitana de la Provincia de Buenos Aires a partir de los años 30, con el establecimiento del Tortugas Country Club en el Partido de Pilar y su destino era la residencia temporaria para la práctica de deportes como el Golf, Natación, Polo, etc. (Vidal-Koppmann, 2014)<sup>6</sup>

La autora conceptualiza cuatro atributos que hacen al atractivo del formato: gama social alta, privacidad, residencia permanente y seguridad. Este combo también se observa en las torres residenciales de las ciudades (v.gr. Puerto Madero), pero no aporta la cuota de “espacios verdes” de los primeros.

La evolución de los emprendimientos fue variando como su nombre y servicios. Así tenemos aquellos “Clubes de Campo”, alejados de las grandes metrópolis y con su actividad interna centrada en lo deportivo y los espacios agrestes. Originalmente no estaban pensados para residencia permanente, pero con la optimización de los servicios y equipamientos, principalmente la vertiginosa evolución de las vías de comunicación, estos complejos fueron incorporando habitantes permanentes.

Los *Countries* fueron el paso siguiente en el rediseño del urbanismo. Si bien cuentan con instalaciones deportivas y grandes jardines permanentes, el destino comercial apuntó a un sector distinto; ya no eran de exclusividad para la alta clase empresarial de las ciudades, sino más bien a una clase media alta, profesionales ciudadanos con necesidad de un “pulmón verde” y la práctica de sus deportes favoritos en un contexto de proximidad y familiar. Estos diseños se caracterizan por una mayor densidad poblacional por barrio y por el desempeño de actividades deportivas más populares que la de los Clubes de Campo.

---

<sup>6</sup> Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados : mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: IMHICIHU.

Ante la falta de respuesta habitacional a la demandante población en crecimiento de las grandes capitales, en la década del 90, el desarrollo de los complejos habitacionales se incrementó de una manera abrupta y desorganizada. En este período se alumbró una nueva modalidad residencial, el barrio cerrado, con un detrimento inversamente proporcional de los servicios, equipamientos y avalúo con respecto a la demanda. Sus características distintivas se circunscriben a cerramientos y seguridad privada, con escasos propietarios y terrenos muy pequeños. Esta opción, asequible para una gama amplia de la clase media, se convirtió en una tendencia que no respetaba ya los lineamientos originales y comenzaron a instalarse en los suburbios más próximos de las grandes ciudades.

#### **I.4.a. La problemática del interior**

En algunas ciudades, principalmente del interior del país, la falta de regulación de este tipo de emprendimientos llevó a que se instalaran aún dentro de las ciudades, llegando en algunos casos a hacer cerramientos y restricción de accesos a barrios urbanos. Ante esta masividad y desgobierno, los conflictos suscitados terminaron en los estrados judiciales, creando vertientes jurisprudenciales que fomentaban el desarrollo de estos complejos urbanos.

En las provincias de sustento agrícola la problemática es aún mayor al permitir el avance indiscriminado de las urbanizaciones sobre los terrenos fértiles productivos. Típicamente el productor agrícola ve rentable particionar su hacienda y disponerla en numerosas fracciones pequeñas destinadas a la instalación de residenciales. Esto apareja no solo el desperdicio de tierra productiva sino también la instalación de una cadena de complejos habitacionales demandantes de servicios como el agua potable en zonas donde décadas atrás se hicieron inversiones para la reutilización de aguas tratadas solo aptas para riego.

En las provincias de climas áridos, como el caso de Mendoza, los espacios fértiles y con provisión de agua son considerados Oasis Productivos, e históricamente han significado sustento para la población local. La coyuntura actual importa un cambio peligroso de sentido. El productor olivícola, vitícola y frutal ha ido reduciendo su lugar de trabajo, particularmente por la difícil situación económica de los últimos años pero también influenciado por la ganancia de capital inmediato que supone el fraccionamiento de tierras para la instalación de complejos inmobiliarios y la diversificación de la matriz productiva local.

Esta tendencia, en el particular caso de Mendoza, está provocando una crisis de servicios públicos. Existen zonas rurales donde antes había una población estable de 2.000 habitantes y se proveían servicios para esta pequeña población, y entre la década de los 70 y los años



2.000 creció a 20.000 habitantes aproximadamente. Hoy ha quedado desprovista de accesos vehiculares adecuados, transporte público suficiente, suministro de agua potable, cloacas, etc. para poder hacer frente a la demanda creciente<sup>7</sup>.

Sin querer analizar el daño social, agrícola o industrial, objeto ajeno a este trabajo, cabe destacar que este fenómeno tiene una especial implicancia en la conflictividad jurídica. Esto es lo que intentaremos reflejar en los capítulos siguientes como así también las tendencias jurisprudenciales de las cortes mendocinas.

### **Conclusiones del Capítulo**

El hombre necesita vivir en comunidad, es un ser social y se nutre y evoluciona permanentemente en la convivencia con sus pares. Pero esta práctica ha conllevado, a lo largo del desarrollo de las civilizaciones, grandes conflictos.

Estos conflictos a veces han sido generados por cuestiones de propiedad y la ley ha tenido la ardua tarea de reglar en forma imparcial la posesión de los bienes. Así, dependiendo de la exclusividad de las relaciones de poder para con los bienes utilizados por el hombre, se ha ido desarrollando un derecho real complejo y rico en soluciones.

De estas relaciones reales, se observa una tendencia a compartir el dominio sobre algunos bienes pasando del derecho de dominio al condominio, y, en una etapa más moderna, a la propiedad horizontal. Estas modalidades de dominio presentan en el tiempo una gran conflictividad y, por ende, una importante dimanación de legislación, doctrina y jurisprudencia.

Sin reparar en esta litigiosidad, los desarrollos urbanísticos han dado en las últimas décadas, un paso hacia la complejización de la materia dominial: Los conjuntos Inmobiliarios. Estos emprendimientos fusionan derechos de dominio exclusivo, pero con restricciones en su ejercicio y que habitualmente traen aparejado el goce y obligación de derechos personales, inescindibles al derecho de dominio principal, y regulados por una *paranorma* específica llamada Reglamento.

Sumado a ello, en algunas regiones, estos conjuntos inmobiliarios, se han desarrollado sin un control mayor que el de la oportunidad comercial y la demanda, generando daños

---

<sup>7</sup> Fuente: [www.deie.mendoza.gov.ar](http://www.deie.mendoza.gov.ar).

irreversibles al medio ambiente, a la matriz productiva y hasta a la provisión de servicios básicos a los demás ciudadanos de la región..

## Capítulo II: El contexto argentino

El fenómeno country se desplegó de manera dispar en la Argentina, no siendo homogénea la respuesta en todas las latitudes del país. Sin hacer una comparación de ordenamientos jurídicos en general, se observa pertinente destacar el impacto normativo en dos grandes ámbitos, el bonaerense por ser pionera en desarrollos urbanísticos e imagen de los emprendimientos del resto del país, y el nacional por ser el espacio de mejor recepción de la producción doctrinaria, consagrado en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

La inercia desarrolladora en la Provincia de Buenos Aires generó una reacción reguladora de los hoy llamados Complejos Inmobiliarios que se fue transmitiendo, en una manera más aletargada, al resto del país. Los principales conglomerados urbanos al acusar el impacto fueron dictando normativas, en la mayoría de los casos, insuficientes, vagas o contradictorias. En Mendoza, ámbito del que se ocupa este trabajo, sorprende a propios y connacionales la absoluta ausencia de legislación, otorgándole una inocua potestad reguladora a entes municipales u órganos inferiores del gobierno provincial (Dirección Provincial de Catastro).

Cuando el gobierno nacional decidió seguir los pasos de la Provincia de Buenos Aires, principalmente para lograr un cuidado homogéneo de los recursos naturales y una distribución organizada de la población, dictó el Plan Estratégico Territorial<sup>8</sup>, las provincias enroladas en la línea nacional comenzaron a dictar sus propias leyes de ordenamiento territorial. Como un efecto en cascada, lo que durante años fue un reclamo entró accidentalmente en cartera, la regulación de una eventual normativa general para los desarrollos inmobiliarios a nivel local.

---

<sup>8</sup> Decreto 1824/2004.

El auge bonaerense de los emprendimientos inmobiliarios fue acompañado de un ejercicio normativo más abundante y efectivo que en el resto del país. Aun así, esto no previno los conflictos ni la judicialización de las relaciones de convivencia dentro de los barrios, en realidad el motor de la normatividad en el aspecto inmobiliario intentó ser más reparador que previsor.

A la luz del siglo XXI, la cuna argentina de los *Countries*, todavía albergaba más caos que orden y la conflictividad estaba lejos de desaparecer. Por esto, y en consideración de la escasa, confusa o inexistente legislación al respecto en el resto del país, la comisión de reforma del Código Civil del año 1998, ya opinaba sobre un sistema de unificación y orientación sobre la figura, como desarrollaremos más adelante.

Cabe, pues, analizar someramente algunas de las normas dictadas en relación a la materia de estudio en los dos ámbitos más importantes de la aplicación, el nacional y el bonaerense. Se iniciará el análisis por la Provincia de Buenos Aires por ser la principal fuente de la legislación nacional en el tema.

## **II.1. La situación de la Provincia de Buenos Aires**

### **II.1.a La propiedad horizontal como solución**

En el afán de los constructores de los mega emprendimientos inmobiliarios de ofrecer un sistema habitacional resuelto y sin conflictos, la gran mayoría adoptó la moldura de la ley nacional de Propiedad Horizontal 13.512, pues la misma unía en forma inescindible los espacios comunes a las unidades funcionales. Sin embargo, tal práctica no carecía de vicios pues la misma ley aplicaba para construcciones o edificios haciendo su rigor, al menos, forzado.

No obstante esta virtual incompatibilidad, el régimen de la PH<sup>9</sup> funcionó y sigue funcionando para una gran variedad de emprendimientos siendo convalidado por los tribunales bonaerenses en numerosos casos<sup>10</sup>. Así, con la implementación del decreto provincial 2489/63 que reglamentó la inscripción de títulos de propiedad en el Registro de

---

<sup>9</sup> Propiedad Horizontal.

<sup>10</sup> CNCiv., Sala A, 6/7/62, ED 3-823; CNCiv., Sala B, 22/7/62, ED 6-428; CCCiv., Sala F, 6/12/62, ED 6-10; CCCiv., Sala E, 6/11/62, ED 3-589; CNCiv., Sala C, 2/3/67, ED 19-123, CCCiv., Sala A, 20/7/67, ED 20-105, entre muchos

Propiedad se procedió a inscribir a los complejos inmobiliarios de entonces, en tanto las unidades funcionales se construyeran en espacios denominados “comunes” (Colman Lerner, Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios cerrados), 2016).

### **II.1.b. Los clubes de campo**

Esta práctica no siempre fue pacífica y sumado al avance de estos emprendimientos sobre las zonas no aptas para albergar grandes poblaciones, en el año 1977 se dictó el decreto ley 8912 de Ordenamiento Territorial que, entre otras normas, define por primera vez en un cuerpo legal al Club de Campo:

*“Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas: a) Esté localizada en área no urbana; b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza; c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio; d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.”<sup>11</sup>*

La definición se complementa con tres artículos más que tienden a limitar y ordenar la distribución y configuración del desarrollo de estos emprendimientos, pero con una perspectiva más demográfica o urbanizadora que jurídica. Si bien previsor y ambicioso, esta ley no despuntó soluciones en el horizonte de los clubes de campo, sino más bien una relativa angustia.

En su art. 67, el decreto ley introduce un concepto de enorme conflictividad, como analizaremos más adelante, al tratar sobre “las situaciones existentes”. La norma dice: *“En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios*

---

<sup>11</sup> Art. 64, Decreto-Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires.

*habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.”*

La perspectiva de “una misma entidad jurídica” como agrupadora de todos los propietarios generaba cierta intriga, pero aún más la posibilidad de revertir el dominio público de calles y espacios de servicios para transferirlo a esta entidad y hacerla responsable de las prestaciones, en aquellas “situaciones existentes”. Es de atención el paralelismo entre aquella posibilidad de retroactividad y la remisión forzosa a la retroactividad que establece el Código Civil y Comercial actual<sup>12</sup>, como ya analizaremos más adelante.

Aun sin avanzar sobre la incógnita de la entidad, la ley faculta a los municipios a ceder cualquier tipo de prestación de servicio a un tercero, con lo que también se transferiría el derecho tarifario sobre el mismo. Esto, ya para aquella época<sup>13</sup>, era algo controversial no otorgándole ni voz ni voto a los residentes de los establecimientos preexistentes para rechazar esta transferencia, ni estableciendo los procedimientos suficientes para regular un desgaje de la obligación estatal de prestación, si bien retiene el deber de contralor.

Como corolario, el art. 69 dicta una norma radical al respecto: “*No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.*” Este apartado, propio del tipo de ley del que se trata, fue fundamental para que las empresas urbanizadoras, ávidas de éxito comercial, dieran el paso siguiente en la evolución del sistema de urbanización.

Ante esta restricción de construcción, sumado a los intensos condicionamientos legales<sup>14</sup>, el empresario utilizó estos lineamientos para que no pudieran quedar encuadrados dentro de la ley y aprovechar así, la explotación de sectores agrícolas en devaluación, sin reparar en la proximidad de ilegal de Clubes de Campo, superficies mínimas o calidad de pozo de agua.

---

<sup>12</sup> “*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*”, art. 2075 *in fine*, Código Civil y Comercial de la Nación.

<sup>13</sup> Ya estaba en vigencia la Ley de Procedimientos Administrativos, Ley 19.549 sancionada en el año 1972.

<sup>14</sup> Ver art. 65 y 66 del decreto ley 8912/77.

### II.1.c. El Régimen de Geodesia

Surge una nueva demanda de regulación, a la que ya en épocas de plenitud democrática, responderá el gobierno bonaerense con el decreto 9404/86 reglamentando específicamente el apartado estudiado del Decreto-Ley 8912/77. La ausencia de actividad de la Legislatura provincial sigue siendo preocupante, pero a tono con la postura nacional.

Este decreto regulará ciertos aspectos, algunos muy novedosos, que contribuirán a generar una verdadera sub clasificación no exenta de controversias. Tan solo en el primer artículo ya se expresa la primera postura innovadora, respuesta a un interrogante pronunciado anteriormente: “*Los clubes de campo que se constituyan conformes al régimen específico del Decreto-Ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones: a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será **titular del dominio** de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.*”<sup>15</sup>. La figura de la “entidad” que ya marcara el decreto ley, rompe con la intriga y define sus características esenciales. A este Sistema se lo denomina aun hoy “Régimen de Geodesia”, probablemente proveniente del órgano de control de los Clubes de Campo, la Dirección de Geodesia<sup>16</sup>. Implica que una Sociedad, desde anónima hasta civil, es la propietaria exclusiva de los espacios comunes y vías de acceso, siendo los propietarios los socios de la misma y con su objeto social centrado en la administración de los espacios comunes (Pujol Zizzias & Linares de Urrutigoity, 2017).

Aun así, el sistema regulado, advierte de la eventual posibilidad de retención de las vías de circulación, constituyendo una servidumbre de paso perenne e irrevocable en beneficio de todos los residentes<sup>17</sup>, pero le otorga la facultad de convenir con el municipio para rechazar el contralor de prestación de servicios que confería el Decreto Ley 8912/77.

También relativiza las restricciones a las distancias entre Clubes de Campo otorgándole al municipio la facultad de asignar “zonas” de aptas para ello<sup>18</sup>. Esta delegación de responsabilidad ha sido repetida a lo largo del país, siendo incapaces funcionalmente los

---

<sup>15</sup> La negrita ha sido añadida.

<sup>16</sup> Art.7, inc. l del decreto 9404/86.

<sup>17</sup> Art. 1 inc. d del decreto 9404/86.

<sup>18</sup> Art.4 del decreto 9404/86.

municipios de generar tan tremendo proyecto pues el mismo artículo refiere a un “*estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta*”. La ausencia de concreción de cualquier forma de distribución y el traspaso de la responsabilidad de la provincia a entidades menos estructuradas ha generado el vacío legal suficiente para el erguimiento de los más suntuosos complejos habitacionales en zonas de gran impacto ambiental y perjudicando un desarrollo de servicios equilibrado.

#### **II.1.d. El Barrio Privado**

A pesar de la laxitud de la norma, sabidas las demoras en la aprobación de planos y la injerencia permanente del estado, los desarrolladores intentaron evitar de cualquier forma el encuadramiento como Club de Campo. Con el método de encuadre de la ley de propiedad horizontal, el auge de desarrollos siguió creciendo, pero en una forma innovadora. Ya no presentaban grandes espacios verdes o deportivos, sino meramente cerramientos y seguridad privada. Así quedaban por fuera de las descripciones de la ley al no incluir “*una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza*”<sup>19</sup> y que someramente presentara algún *amenitie*, como proveeduría, pileta o cancha de paddle, pero que no eran más que accesorios de las instalaciones no siendo suficiente para considerarlo un Club de Campo.

Como se ha descripto ya en el capítulo anterior, la característica distintiva de los *Countries* o Clubes de Campo era el contexto geográfico agreste y la media distancia de los grandes conglomerados urbanos. En los '90 surgió como boom un nuevo formato, el Barrio Privado. Y su organización fue variando desde el mega emprendimiento de más de una centena de casas a barrios de no más de quince, con la particular características de ser de residencia permanente y estar enclavados en locaciones urbanas o semi urbanas. En tangente con las normativas para el caso, no se sometían a ninguna en exclusiva y tomaban particularidades de cada una, revistiendo el reglamento, en algunos casos, la calidad de inaplicable o meramente inalcanzable.

En ese contexto y ya de manera ineludible, el gobierno provincial, una vez más, tomo la responsabilidad de regular el fenómeno ante la inacción legislativa. En el año 1998 se sanciona el decreto 27 que regulará específicamente los Barrios Privados, que lo define simplemente como “*emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante*

---

<sup>19</sup> Art. 64 inc. b del decreto ley 8912/77.

*con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento*”<sup>20</sup>. Se observa que la caracterización ya se resume solamente a dos aspectos, residencial y cerramiento, y adopta un enmarque legal que intenta ser laxo: “*Los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el artículo 52 del decreto Ley 8912/77 u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el decreto 9404/86.*”

Esta solución no aportó la paz que aparenta, pues ya en el año de dictado del decreto la enorme cantidad de emprendimientos tenían su sistema consagrado en los diversos reglamentos. La aplicación de la ley de propiedad horizontal, que se utilizó casi automáticamente, en la mayoría de los casos traía aparejado un gran inconveniente. Al decir de Colman Lerner<sup>21</sup> el gran problema que apareja la adopción de la ley de propiedad horizontal a los *countries* o barrios cerrados es que al permitir el marco regulatorio<sup>22</sup> la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires de los Proyectos de Construcción y En Construcción, luego una vez edificado, la modificación de los planos y reinscripción requiere de la conformidad de todos los propietarios, lo que en algunos casos es impracticable.

### **II.1.e. El nuevo régimen del Código Civil y Comercial**

Sumado a esto, la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, como se estudiará en el punto siguiente, manda a adecuar todos los emprendimientos preexistentes a las nuevas regulaciones sobre propiedad horizontal que ahora subyacen en su propio cuerpo. Pero el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, resolvió en una circular del año 2015 “*No tendrá acceso registral, por ser de cumplimiento imposible, la documentación de los derechos reales referidos a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes*” (Colman Lerner, Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios cerrados), 2016).

La resistencia de los Registros de la Propiedad es un hecho compartido por otros entes provinciales, que ponen a los interesados en un universo paralelo y en peor condición que con anterioridad a la reforma. Antes, la Provincia de Buenos Aires ostentaba un abanico de

---

<sup>20</sup> Art.1 decreto 27/98.

<sup>21</sup> (Colman Lerner, Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios cerrados), 2016)

<sup>22</sup> Ley nacional 13.512, decreto 2489/63, decreto 27/98 y decreto 947/2004.

posibilidades, con sus particularidades y conflictos, pero con la posibilidad de enrolar el emprendimiento tras un encuadre normativo, hoy no.

## **II.2. La reforma del Código Civil y Comercial**

### **II.2.a. El nuevo derecho real**

La necesidad de una legislación uniforme que regulara los Barrios Privados, manifiesta en la doctrina tanto de la provincia de Buenos Aires como en el resto del país, tuvo su recepción en el proyecto de reforma del Código Civil de 1998.

Este antecedente fue fundamental para la modificación y unificación del Código Civil y Comercial de la Nación en su capítulo sobre los Conjuntos Inmobiliarios.

*Artículo 1887: 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.*

Se crea así, con la finalidad de concluir con un período de vacuidad legal y ambigüedad normativa, un nuevo derecho real, obligatorio para todo el territorio de la República y con notas tipificantes exclusivas, pero con el sometimiento forzoso a los principios de la Propiedad Horizontal y a las normas rectoras locales como veremos en el artículo 2075. (Bressan & Linares de Urrutigoity, Marzo 2017).

### **II.2.b. Los conjuntos inmobiliarios. Concepto.**

*Artículo 2073: 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.*

Como analizamos, la legislación simplifica y unifica todo el variado mundo de emprendimientos, permitiendo el fácil encuadre de todas las figuras y evitando la utilización de denominaciones o fines diversos para escapar a la regulación. La redacción del artículo deja abierta a la interpretación del ciudadano y los entes rectores que emprendimientos integran este vasto universo, quedando la determinación de los mismos a cargo del artículo siguiente.

### **II.2.c. Elementos y características**

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

Si bien el artículo individualiza los elementos como cerramientos o el reglamento, ellos no son requisitos obligatorios para poder conceptualizar o encuadrar el emprendimiento en un conjunto inmobiliario. La doctrina se ha expresado largamente al respecto (Pujol de Zizzias, Linares de Urrutigoity, Bressan, Puertas de Chacón, entre otros) al remarcar que estas características no son vitales a la hora de configurar un Conjunto Inmobiliario. Sin embargo algunos ordenamientos han avanzado y malinterpretado la norma exigiéndolos como requisito vital, como ya veremos más adelante.

## II.2.d. Marco legal. Obligatoriedad y adecuación.

*Artículo 2075: Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

*Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.*

*Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.*

En un intento de organizar las divergencias y canalizar los conceptos volcados sobre el tema durante un larga período, la reforma intentó unificar el criterio, pero sin restringir ni retirar las potestades reguladoras de los entes locales. Conjuntamente termina con toda la discusión sobre el encuadre de la temática al determinar de manera ineludible la aplicación de las regulaciones para la Propiedad Horizontal incluidas en el mismo Código Civil y Comercial<sup>23</sup>, conformando un régimen novedoso, la Propiedad Horizontal Especial (ESPER, RIVERA, & MEDINA, 2014).

Asimismo, el artículo incorpora un concepto conflictivo, eje principal de este trabajo, al exigir que los conjuntos preexistentes deben adecuar a este derecho real toda su realidad jurídica. Sin embargo, no establece plazo, ni pena, ni modo, por lo que queda a estricta reglamentación de los fueros locales los requisitos y la manera de realizar la adecuación.

El artículo circunscribe esta exigencia a todos aquellos emprendimientos establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, lo que por definición dejaría obligado a una enorme cantidad de configuraciones.

---

<sup>23</sup> Arts. 2037 a 2072.

### **II.2.e. Partes comunes**

*Artículo 2076: Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento.*

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

El artículo incorpora una definición de cosas comunes enunciativo relegando en el reglamento de propiedad horizontal la posibilidad de determinar nuevos o distintos. En este capítulo particular se reabre un debate candente sobre el carácter común del suelo donde se asienta la construcción de la unidad funcional, propio del régimen de la derogada ley de Propiedad Horizontal 13.512. En el caso en cuestión, es muy difícil de sostener tal aserción pues ya con la asignación del carácter comunitario solo a las partes comunes, se cierra esa discusión (Lorenzetti, 2015).

### **II.2.f. Partes privativas**

*Artículo 2077: 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.*

En relación con lo descripto en el párrafo anterior, se le da a la parte privativa el carácter de propio, el asiento de la unidad funcional no podrá nunca ser común y además detalla las condiciones esenciales para poder determinar un espacio físico dentro un Conjunto Inmobiliario como una unidad funcional.

## **II.2.g. Facultades y obligaciones del propietario**

*Artículo 2078: 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.*

En concordancia con el art. 2080 y los arts. 2038 y 2056 del título referido a la propiedad horizontal, los derechos y obligaciones del uso de las partes privativas y comunes dentro de un Conjunto Inmobiliario se rigen en primer término por un reglamento debidamente inscripto en los Registros de Propiedad y subsidiariamente por las demás leyes. Como requisito adicional, toda interpretación del reglamento debe realizarse en miras de la convivencia, la armonía paisajística y arquitectónica y los principios ecológicos.

Aún así, nada impide que el órgano rector del conjunto, la Asamblea<sup>24</sup>, modifique por voluntad de los dos tercios alguna cláusula que considere abusiva, o hasta recurrir a la justicia para que la misma no sea exigible. (ESPER, RIVERA, & MEDINA, 2014).

## **II.2.h. Localización y límites perimetrales.**

*Artículo 2079: La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad*

Este artículo abrevia en las disposiciones bonaerenses referidas a la organización de los diversos emprendimientos y refiere a aquellas normas de ordenamientos territorial que regulan sobre la distancia que debe haber entre emprendimientos y los usos y

---

<sup>24</sup> Art. 2057, Código Civil y Comercial

reglamentaciones sobre los cerramientos. Como ya estableciera en el artículo 2075, remite la regulación de la materia a las ordenanzas municipales o catastrales, lo que en el caso de provincias como Mendoza, ha implicado un obstáculo para el comienzo de goce del derecho, como veremos más adelante.

### **II.2.i. Limitaciones y restricciones reglamentarias.**

*Artículo 2080: De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta 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.*

Este artículo amplía lo prescripto por el artículo 2078, redonda en la capacidad limitativa del reglamento, pero sometiendo su legitimidad a lo permitido por las normas administrativas locales. Asimismo confiere legitimidad exclusiva en tanto el mismo este incluido en las escrituras traslativas del derecho de propiedad horizontal especial.

Esto es de crucial importancia a la hora de comprender la situación de la provincia de Mendoza, pues el requisito fundamental para la exigibilidad del reglamento y sus términos, algunos de ellos vitales para el sostenimiento del consorcio<sup>25</sup>, dependen de la transcripción del mismo en la escritura traslativa, pero del derecho real de Conjunto Inmobiliario. Es decir, requisito fundamental para exigir el cumplimiento del reglamento, la adecuación a una propiedad Horizontal Especial, y luego la inscripción del reglamento de Propiedad Horizontal Especial en la escritura traslativa de derecho.

Este punto en particular nos permite introducir el tema principal del trabajo: si ha sido delegada la facultad de permitir la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a los organismos locales, idóneos o no, ¿cómo puede garantizar el legislador el efectivo goce del derecho consolidado por la ley de fondo?

---

<sup>25</sup> Verbigracia: la obligación de pagar expensas, la restricción de ingreso de visitantes, las limitaciones a los ruidos molestos, etc.

La problemática se complejiza aún más, cuando los entes reguladores dictan normativas de adecuación superpobladas de requisitos, algunos muy gravosos, que hacen peligrar la armonía social y jurídica dentro de un Barrio Privado devenido solo en apariencia en Conjunto Inmobiliario. Esta es la situación mendocina que desarrollaremos en el capítulo siguiente.

### **II.2.j. Gastos y contribuciones**

*Artículo 2081: 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.*

Tenemos aquí la primera obligación ineludible del habitante de un Conjunto Inmobiliario, el pago de expensas, consolidado no ya por las disposiciones que un reglamento de propiedad horizontal establezca, sino por la ley. Surge así una obligación general innegable y demostrable solo con la existencia del Conjunto. Aun así, subsume la cuantía de las mismas a la determinación del reglamento por lo que en caso de un reglamento inexistente o viciado, faltaría el requisito de liquidez de las mismas y por ende no podrían ser exigibles hasta tanto se regularice el instrumento.

### **II.2.k. Cesión, admisión y servidumbres**

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

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

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

Estos artículos hacen trascender a la categoría de norma nacional a disposiciones que habitualmente preveían los reglamentos de propiedad horizontal establecidos para los barrios privados. La facultad de controlar el uso de los espacios comunes, la restricción de ingreso al complejo, deben siempre tener en vistas la no discriminación y la interpretación de las cláusulas de acuerdo a la moral y las buenas costumbres. (ESPER, RIVERA, & MEDINA, 2014).

### **II.2.1. Transmisión de las unidades funcionales.**

*Artículo 2085: 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.*

Nunca las disposiciones reglamentarias pueden invadir la esfera de los derechos reales en general, y en consonancia con el art. 1884<sup>26</sup> y 1906<sup>27</sup> del Código Civil y Comercial de la Nación al ser las disposiciones vertidas en este sentido de Orden Público, no pueden oponerse a la libre transmisibilidad del derecho, salvo aquellas excepciones previstas por ley.

Aún si el reglamento estableciera alguna exigibilidad o restricción que el transferente hubiera expresamente acatado y la misma se hallara expresa en las escrituras traslativas de Conjunto Inmobiliario, esta no invalidaría el acto de transmisión, sino que generaría un derecho resarcitorio por haber vulnerado la disposición reglamentaria. (ESPER, RIVERA, & MEDINA, 2014).

### **II.2.m. Régimen sancionatorio**

*Artículo 2086: 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.*

Finalmente, confiere una validez legal a la facultad disciplinaria del consorcio, regulada por el reglamento de propiedad horizontal especial e innegable aun si disposiciones locales lo prohibieran o los tribunales no lo aceptaran.

Ello, sin embargo, sigue supeditado a la validez del reglamento y por ende un reglamento sin inscripción en los registros respectivos puede ser ignorado, conllevando una desobediencia sistemática de las disposiciones reguladoras disciplinarias de un Barrio Privado devenido en Conjunto Inmobiliario.

---

<sup>26</sup> ARTICULO 1884 Código Civil y Comercial de la Nación.- 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.

<sup>27</sup> ARTICULO 1906.- Transmisibilidad. Todos los derechos reales son transmisibles, excepto disposición legal en contrario.

### **II.3. Análisis de la reforma del Código Civil y Comercial**

La XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en la Universidad Nacional de La Plata en el año 2017, trabajaron la reforma en sus puntos positivos y negativos.

En particular, las reseñas de la Jornada sobre los derechos reales recayeron exclusivamente en la Propiedad Horizontal Especial, provisionando de un importante cúmulo de estudios emanados de la más acreditada doctrina nacional.

Al respecto se analizará sucintamente lo vertido por la Comisión 7 de dicha jornada en la etapa de conclusiones (Cossari, y otros, 2017).

#### **II.3.a. Terminología:**

La Comisión ha criticado casi por unanimidad la falta de disgregación de los conjuntos inmobiliarios, confundiéndolos con otras figuras. Los cementerios privados y los tiempos compartidos se estudian bajo el mismo título pero regulan realidades jurídicas muy distintas.

*Es reprochable que el Título VI del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial (CCyC) se denomine Conjuntos Inmobiliarios, porque comprende propiedades especiales (cementerios privados y tiempo compartido) con objetos y regímenes jurídicos diversos.* (Cossari, y otros, 2017).

#### **II.3.b. Características:**

La Comisión ha criticado la inclusión de cerramiento como una característica. No considera un exclusivo al mismo, puede solo tener una delimitación ostensible para encontrar determinado el ámbito de aplicación de las normas exclusivas.

*Dentro de los elementos característicos, el cerramiento no es un requisito indispensable para la existencia de un conjunto inmobiliario (arts. 2074 y 2079). Los emprendimientos comprendidos en el art. 2073 del CCyC, pueden ser urbanos o rurales.* (Cossari, y otros, 2017).

#### **II.3.c. Naturaleza Jurídica:**

En una crítica muy dividida, un sector de la doctrina sostiene que el método utilizado es incorrecto debiendo haberse regulado lo atinente a los conjuntos inmobiliarios como a una Propiedad Horizontal Especial y por ende dentro del título que contiene a aquella. La

aplicación de esta modalidad de estudio podría haber solucionado el vacío de la prehorizontalidad en materia de conjuntos inmobiliarios.

*Los denominados conjuntos inmobiliarios en el art. 1887 inc. d) del CCyC, regulados en los arts. 2073 a 2086, no constituyen un derecho real autónomo sino una especie de derecho real de propiedad horizontal. Los denominados conjuntos inmobiliarios deben constituir un capítulo dentro de la propiedad horizontal. (Cossari, y otros, 2017).*

#### **II.3.d. Emplazamiento:**

La Comisión ha considerado que no necesariamente requiere de una unidad de título para conformar un conjunto inmobiliario. Puede perfectamente constituirse sobre más de un inmueble en tanto los límites del conjunto inmobiliario se encuentren claramente determinados.

*Los conjuntos inmobiliarios, pueden emplazarse sobre varios inmuebles, contiguos o no, siempre que funcionalmente conformen un todo no escindible (Cossari, y otros, 2017).*

#### **II.3.e. Unidad funcional:**

La Comisión ha producido una interpretación muy importante en cuanto a la definición de Unidad Funcional, extendiéndola a toda unidad susceptible de aprovechamiento. Así, las restricciones sobre la utilización de las mismas abarcan a espacios comunes que el reglamento haya omitido tratar.

*El art. 2077 que se refiere a la unidad funcional, se debe interpretar con estricta sujeción al art. 2039, que lo extiende a los “espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”, es decir que incluye las parcelas no construidas, y las no destinadas a la construcción. En consecuencia, las administraciones locales no pueden desconocer esta caracterización (Cossari, y otros, 2017).*

#### **II.3.f. Protección de los consumidores inmobiliarios:**

En concordancia con lo estudiado en el punto II.3.c, la Comisión se ve forzada a realizar una interpretación sobrestensiva, de los alcances de los principios vigentes en materia de prehorizontalidad sobre conjuntos inmobiliarios. Tal esfuerzo no sería necesario si se hubiera integrado al título de la Propiedad Horizontal.

*Las normas de prehorizontalidad del Capítulo X, del Título V, del Libro Cuarto del CCyC son de orden público. Se aplican a todos los contratos que tengan por objeto la adquisición*

*del derecho real de propiedad horizontal especial sobre unidades, salvo los supuestos expresamente excluidos. Se exhorta a la superintendencia de Seguros de la Nación a arbitrar los medios para implementar el seguro pertinente obligatorio previsto por el art. 2071 del CCyC. El régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales. (Cossari, y otros, 2017).*

### **II.3.g. Adecuación:**

Este apartado de la Crítica de la Comisión 7 es, para este trabajo, crucial. En tan solo una brevedad de tópicos desmenuza la problemática de enorme magnitud que representa para los conjuntos inmobiliarios, principalmente los asentados en la Provincia de Mendoza.

*Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos a través de derechos personales o derechos reales o por medio de la concurrencia de algunos de esos derechos entre sí, deben ajustarse funcionalmente a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial, en todo lo jurídicamente posible, entre otros lo relativo a la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios (asambleas y administración), obligaciones y ejecución de expensas, gastos y erogaciones comunes (título ejecutivo) y régimen disciplinario (art. 7 primer párrafo del CCyC).*

Claramente aquí, la Comisión pretende terminar con la problemática de la adecuación conforme las normas locales, sugiriendo que aún sin una constitución regular del conjunto, es deber de los integrantes de estos emprendimientos el amoldarse a las directrices establecidas para la Propiedad Horizontal.

*La conversión o mutación convencional de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no configurados como propiedad horizontal, requiere la unanimidad o las mayorías necesarias de los titulares de los derechos respectivos. La conversión puede ser convencional o reclamada judicialmente. La conversión no es en principio inconstitucional.*

En una profunda contradicción con el espíritu demostrado, la Comisión añade a lo dicho el requisito ineludible de la unanimidad. En una postura dividida, parte de la doctrina opina que no debiera exigirse tal extremo, pues somete el cumplimiento de un principio de orden público a la voluntad caprichosa de los copropietarios. En oposición, Puertas de Chacón<sup>28</sup> ha dicho que es un requisito de validez ineludible, pero que, ante la irrazonable falta de adhesión a la propuesta de adecuación, podría el juez suplir tal voluntad.

---

<sup>28</sup> (Puertas de Chacón & Negroni, 2017)

*Los títulos de los conjuntos inmobiliarios preexistentes que no se hayan convertido a propiedad horizontal especial no son observables por esa circunstancia. Se exhorta a los organismos municipales, provinciales y nacionales a eximir tributariamente y facilitar los actos necesarios para convertir a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al derecho de propiedad horizontal especial. (Cossari, y otros, 2017)*

La Comisión, acertadamente, prevee que el trámite de adecuación no será sencillo ni mucho menos gratuito. Por ello, eleva un reclamo de colaboración de los entes públicos para que se dicten políticas transversales de promoción e impulso a la adecuación.

### **II.3.h. Competencia:**

En este apartado tan particular, la Comisión intentará dejar en claro la priorización del derecho nacional por sobre las leyes de forma locales, pues sin perjuicio de la atribución de reglamentación que realiza el artículo 2075, la exigencia de requisitos complejos por parte de las normativas locales puede hacer peligrar el efectivo cumplimiento del derecho de orden público. Tal es, por ejemplo, la exigencia de una tasa excesivamente onerosa o la reescrituración de todas las unidades funcionales.

*Las jurisdicciones locales, bajo la invocación del ejercicio del poder de policía de acuerdo a sus competencias, no pueden alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen. (Cossari, y otros, 2017)*

### **II.3.i. Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio:**

La Comisión de forma unánime pretende aquí enfatizar sobre la similitud jurídica entre la figura de una Propiedad Horizontal Especial y una común.

*Tanto en la propiedad horizontal común como en la especial, los consorcistas responden por las deudas del consorcio en forma subsidiaria y en la proporción en que contribuyen al pago de las expensas (arts. 2046 inc.c) y 2048 del CC y C). (Cossari, y otros, 2017).*

### **II.3.j. Régimen disciplinario:**

El apartado hace una especificación sobre los principios del debido proceso administrativo, enrolado en las nuevas corrientes *Pro homine* actuales que tienen a garantizar una justa aplicación de las normas en los ámbitos no judiciales. En forma unánime, se expresan sobre la prohibición de la sanción de exclusión de un propietario, tan habitual en los regímenes de membresía de las Sociedades Anónimas del Régimen de Geodesia.

*Las sanciones deben estar específicamente establecidas en el reglamento. El ejercicio del poder disciplinario presupone para poder aplicarlas que se organice un procedimiento que asegure el derecho de defensa del presunto infractor, la posibilidad de producir prueba, la fundamentación de la decisión y la revisión judicial. En ningún caso, es admisible la sanción de exclusión de los propietarios y de las personas enunciadas en el art. 246 del CCyC. (Cossari, y otros, 2017).*

### **II.3.k. Derecho de admisión:**

La Comisión ha receptado una importante deficiencia en los regímenes preexistentes en los que los Directorios de los conjuntos se reservaban el derecho de aprobar o no la transmisión a determinado adquirente, vulnerando el más básico derecho de dominio de disponer libremente de la cosa.

*El derecho de preferencia no implica el derecho admisión. El derecho de preferencia previsto por el art 2085 del CCyC es un derecho personal y no tiene plazo de caducidad o vigencia. El derecho de preferencia no alcanza las transmisiones a parientes, a título gratuito y mortis causa.*

*El derecho de preferencia no tiene efectos reales, sino meramente personales (arts. 997 y 998 del CCyC)-derecho de daños. No se aplican a este supuesto las normas de preferencia en la compraventa que constituyen un dominio revocable. (Cossari, y otros, 2017).*

### **II.3.l. Derechos reales de garantía:**

Ante la incertidumbre de la constitución de un nuevo derecho real, la Comisión realiza una interpretación extensiva sobre las calidades de Propiedad Horizontal Especial y sus efectos sobre la constitución de otros derechos reales o afectaciones.

*Los titulares de los derechos reales de conjuntos inmobiliarios pueden constituir hipoteca y anticresis, por ser una propiedad horizontal especial. (Cossari, y otros, 2017).*

### **II.3.m. Publicidad:**

En coherencia con lo ya expuesto, la Comisión refiere a la necesidad de adecuación no solo de los conjuntos inmobiliarios preexistentes sino también de todos aquellos entes destinados a registrar, a dar publicidad a los derechos reales para que los mismos sean efectivamente tutelados por el derecho vigente.

*La importancia de la propiedad horizontal especial (en todas sus especies) requiere una publicidad registral eficiente. (Cossari, y otros, 2017).*

#### **II.4. Principales críticas**

En un estudio muy sincrético, acotado a la temática en tratamiento, se encuentran algunos trabajos de juristas muy acreditados vertidos en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en la Universidad Nacional de La Plata en el año 2017.

El Dr. Bressan, sugiere:

*“La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios preexistentes prevista en el art. 2075 CCCN es una opción superadora que no debe ser modificada” (Bressan P. , 2017)*

Este concepto, la adecuación obligatoria, ha generado una gran cantidad de ponencias en estas Jornadas, en la mayoría de los casos a favor de la constitucionalidad del principio. Un gran número de juristas sostienen que debe ser conservada esta obligación, sin perjuicio del emplazamiento a los municipios y entidades registrales a que faciliten y promuevan la adopción de la figura y sus efectos.

Bressan justifica su postura en el argumento de la unificación jurídica dentro de un solo derecho real. El legislador crea una figura novedosa, distintiva, que pone fin a la pluralidad de situaciones, como vimos en el capítulo anterior. Este variopinto jurídico se originó en la necesidad de dar solución al vacío generado por la ausencia o retardo de la ley en regular la situación. Hoy, ya con un régimen general nacional, sería contraproducente permitir la opción de adopción, subsistiendo regímenes conflictivos y vulneradores de derechos. En definitiva, quién vea vulnerado su derecho constitucional tendrá la posibilidad de demostrarlo judicialmente.

Continúa Bressan refiriendo como gran problemática la del requerimiento de la unanimidad de voluntades para poder adecuar el conjunto inmobiliario preexistente, siendo en estos casos la judicialización la única alternativa posible. (Bressan P. , 2017).

En sintonía, concluye el autor proponiendo que la adecuación de un conjunto inmobiliario preexistente desde lo institucional debe ser eximida de contribuciones, tasas y cualquier otro trámite, aún registral, que dificulte la tarea del Estado de unificar bajo la misma regulación a todo emprendimiento preexistente. (Bressan P. , 2017).

Este jurista no opina en soledad, al respecto en las mismas Jornadas de Derecho Civil acompañan otros autores en igual postura:

*Se requerirá la unanimidad de los socios reunidos en Asamblea, para proceder a la disolución de la sociedad, y adjudicación en especie del patrimonio societario. Deberían intervenir diversos profesionales, como los contadores, síndicos, agrimensores y escribanos, para lograr la adecuación estructural, previo pago de honorarios y aranceles fiscales, de por sí muy onerosos, y debería realizarse no solo la escritura pública de afectación al régimen de conjuntos inmobiliarios, sino también la de cada una de las unidades funcionales que componen el complejo. Deberán pagar por la adecuación una suma dineraria en concepto de honorarios profesionales, sellados e impuestos, que igualará al costo de una nueva adquisición, o aún una cifra mayor. En estos casos se observa más que una imposibilidad jurídica de adecuación al nuevo régimen, un escollo económico derivado de los costos que ello implica, por lo que se debería contar con alguna normativa legal que prevea la exención impositiva para la adjudicación de bienes a los socios que ya eran “dueños” de unidades funcionales del emprendimiento urbanístico. (Abreut de Bergher, 2017)*

*Ante una eventual y necesariamente urgente reforma del cuerpo normativo se sugiere la supresión de tal disposición. (por la última parte del art. 2075 CCyCN). Ello, primeramente, en virtud de que se conculcaría derechos de propiedad adquiridos en virtud del principio de irretroactividad de la aplicación de la norma (art. 7 CCyCN y 17 CN). Además tal enunciado se considera de muy difícil aplicación práctica, y a todo evento, acarrearía elevados costos económicos para propietarios de unidades funcionales de inmobiliarios. (De Rosa & Abadie, 2017)*

Con maestría, Linares de Urrutigoity, sostiene que si bien el Código Civil y Comercial de la Nación ha facultado la reglamentación de las disposiciones de referencia al fuero local (arts. 1970, 2073, 2075)<sup>29</sup>, esta normativa tendrá siempre como límite el respeto de la *esencia*

---

<sup>29</sup> Art. 1970: Normas administrativas. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción

Art. 2073: Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos

de la disposición de fondo que reglamenta. La autora trae en alusión un fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, recordado como “Las Mañanitas SA”<sup>30</sup> en la que el tribunal se expresó de la siguiente manera:

*“Si bien es indiscutible que los estados provinciales han conservado las facultades atinentes a la determinación de los fines de interés público que justifican la sanción de sus leyes (artículos 121, 122 y 124 de la Constitución Nacional), y que las restricciones que se imponen al dominio privado sólo en base a ese interés general son regidas por el derecho administrativo (artículo 2611 del Código Civil), también lo es que las provincias, bajo la invocación del ejercicio de esas facultades, no pueden alterar la esencia de los institutos regulados por los códigos de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalizan... El derecho de propiedad, la regulación del dominio, no es un instituto propio del derecho público local, sino un derecho tan general que ha justificado su regulación desde la Nación mediante la atribución que al efecto le fue conferida al legislador nacional por medio del artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional”.*

Así las exigencias de las normativas locales que condicionaran la adecuación o existencia de un conjunto inmobiliario o que de alguna manera restringieran la facultad de goce de los beneficios que la ley dispone para aquellos residentes de estos emprendimientos, serían repugnantes al principio de supremacía legal y así inconstitucionales. (Linares de Urrutigoity, 2017).

En una postura opuesta, las Dras. Puertas de Chacón y Negroni, comparten los lineamientos vertidos hasta ahora con la excepción del punto recientemente estudiado al concluir que habrá un cúmulo de emprendimientos no adecuables, pues establecida la normativa administrativa queda inamovible la obligación de cumplir los requisitos

---

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

Art. 2075: Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

<sup>30</sup> CSJN, L. 314. XL. ORIGINARIO. Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza. SENTENCIA 4 de Agosto de 2009. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Magistrados: Mayoría: Fayt, Petracchi, Maqueda, Zaffaroni Voto: Disidencia: Highton de Nolasco, Argibay Abstención: Lorenzetti. Id SAIJ: FA09000080

administrativos, judicializables solo cuando estos superen la normal racionalidad. Mas aun, aceptan las autoras, que el requisito de la unanimidad de propietarios es un requisito válido y propio de ser exigido, a pesar de la calificación de excesivo por gran parte de la doctrina.

*“Existen casos en los que se encuentra comprometido el interés público, porque en algunas provincias estas urbanizaciones cerradas se han organizado bajo las normas del loteo con donación de las calles al municipio, pero se ha convenido el cierre del barrio y el acceso restringido, a cambio de que los propietarios de los lotes del barrio se hagan cargo de la prestación de servicios municipales. Estos supuestos tienen obstáculos prácticamente insalvables para lograr la adecuación estructural del complejo inmobiliario a la propiedad horizontal especial porque se requerirá una desafectación de la dominicalidad.”* (Puertas de Chacón & Negroni, 2017).

Estas prestigiosas juristas reconocen un vacío, contraproducente a los fines legales y aceptan la subsistencia de regímenes dispares, en tanto mantengan la armonía jurídica, retroalimentados por una inoportuna legislación local que se desentiende del problema individual del propietario o consorcio que no logra enmarcarse, como veremos en el capítulo siguiente.

En los dichos de Gapel Redcozub (Gapel Redcozub, 2017) no estamos frente a un conflicto con la inviolabilidad del derecho de propiedad consagrado en el art. 17 de la Constitución Nacional<sup>31</sup>, sino más bien de la interpretación de la garantía del art. 28<sup>32</sup>, el Principio de Razonabilidad. En sintonía con lo expresado por Bressan y Linares de Urrutigoity, sostiene que el último apartado del art. 2075 no puede entenderse como una privación del derecho o un perjuicio por una reducción de la propiedad, ni siquiera cuando se establezcan costosos y prolongados trámites para hacerse con el derecho.

Ahora bien, en la Provincia de Mendoza, la cerrazón normativa y la ausencia del dictado de una ley integradora que regule tanto la constitución como la adecuación desde la óptica

---

<sup>31</sup> 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 Artículo 4°. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie.

<sup>32</sup> Art. 28 CN: Los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos, no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio.

tributaria, registral, catastral, administrativa disciplinaria, etc. ha ocasionado, como expresara Puertas de Chacón, un vacío que hace imposible de adecuar a algunos emprendimientos, con el agravante de que, también por defectos normativos, estos no pudieron ser constituidos como propiedad horizontal a la luz de las normativa derogada. Todo ello se analizará en el capítulo siguiente.

### **Conclusiones del Capítulo**

Es un rasgo innegable de la modernidad la necesidad de los habitantes de las ciudades de consumir naturaleza, esparcimiento, deportes pero sin dejar de ser ciudadanos.

Los placeres de la vida agreste, su apacibilidad y desestructuración, la integración de la actividad deportiva especializada o, aún, la necesidad de seguridad y privacidad, todo ello en fusión inescindible con las comodidades de la ciudad es una promesa idílica que se ha ido materializando a la par del desarrollo de las tecnologías, principalmente en las vías de comunicación.

En un primer momento fue de exclusivo beneplácito de la clase alta, hoy ya es alcanzable por un sector de la población no tan exclusivo. Al quedar al alcance de una masa social más populosa, la oferta se hizo masiva de forma abrupta y este gran crecimiento se dio sin una planificación sistemática que protegiera el medio ambiente o los espacios agro industriales.

Es deber del derecho proponer una manera de organización, de control y de convivencia que haga apto este sistema de desarrollo urbanístico para una gran masa demográfica dispuesta a trasladar sus consumos y necesidades a los conjuntos inmobiliarios.

La Provincia de Buenos Aires albergó los primeros experimentos urbanísticos del país y fue testigo del éxito arrasador de estos emprendimientos, como así también víctima de la falta de organización y previsión. Ante el advertimiento de ello, desde las reparticiones gubernamentales se dictaron reglamentaciones a la actividad comercial, sin lograr un efecto positivo notorio y con una aplicación desordenada.

Este fenómeno generó en la doctrina especializada la idea de una normativa unificada, una conceptualización de los conjuntos inmobiliarios para producir un conjunto de soluciones a los conflictos convivenciales y jurídicos. Así, tal proyecto se concretó al fin con el advenimiento del Código Civil y Comercial de la Nación, que conceptualiza, sintetiza y



define el régimen a aplicar, sin dar posibilidad a encuadres jurídicos diversos al de la Propiedad Horizontal.

Este marco legal, sin embargo, no es perfecto y la misma doctrina se ha encargado de puntualizar sus defectos a los fines de poder complementarse con una reglamentación adecuada y de carácter local.

La finalidad intrínseca de este capítulo es delinear el marco jurídico preexistente de los conjuntos inmobiliarios, descubrir su adaptación a las nuevas necesidades, y denunciar sus deficiencias.

### **Capítulo III: La Situación en la Provincia de Mendoza**

Como hemos venido anticipando, la Provincia de Mendoza presenta ciertas particularidades que hacen de la aplicación del derecho real de conjuntos inmobiliarios un desafío.

Se intentará volcar un panorama de la coyuntura legislativa provincial, como así también la problemática social y demográfica que ha dado origen la situación de estudio.

#### **III.1. Los antecedentes geodemográficos**

##### **III.1.a. El Oasis productivo y la expansión del tejido urbano**

El desarrollo de los Conjuntos Inmobiliarios implica necesariamente la ocupación de una vasta superficie que quedará afectada a destinos no productivos sino de residencia. Aún cuando estos protejan o fomenten el desarrollo de flora autóctona o de algún aspecto natural, estarán consumiendo territorio que será definitiva y permanentemente desafectado del concepto de producción.

En el interior del país, existen regiones con una coyuntura productiva de emergencia, de escasez, y perder aún una pequeña parte de esa capacidad económica implica en forma inmediata la pauperización de un sector social. Esto, en algunos casos, se da sin poder percibirse a tiempo y en el caso de los conjuntos inmobiliarios es la realidad actual.

La Provincia de Mendoza cuenta con un vasto territorio matizado por una importante cadena montañosa, zonas desérticas y semi desérticas y escasos espacios fértiles aptos para el

cultivo. Estos espacios son denominados “Oasis Productivos” y habitualmente se distribuyen a lo largo de los cauces hidrográficos más importantes. (Vich & Gudiño)<sup>33</sup>.

De problemática similar a otros conglomerados urbanos, en Mendoza la ciudad se expandió hacia sus ciudades contiguas generando lo que hoy se conoce como Gran Mendoza. Situada en la cuenca del Río Mendoza, este conglomerado concentra la mayor actividad económica y comercial de la provincia. Asimismo, el Gran Mendoza comprende también la mayor cantidad de industrias de la región. (Dirección General de Escuelas. Universidad Nacional de Cuyo, 2006).

El crecimiento de este conglomerado urbano ha sido caracterizado por la falta de planificación. Actualmente su implicancia directa recae en las malas condiciones de convivencia suscitando conflictos por el enorme caudal de tráfico a los principales polos comerciales y gubernamentales, ocasionados por el desplazamiento de las zonas residenciales a las periferias. (Pérez Hualde, Emili, & Martín, 2014).

El crecimiento del conglomerado urbano, descontrolado y sin regular, no pudo avanzar ni hacia el oeste ni el norte, por ser zonas áridas y escarpadas, sino hacia el sur y el este, valle fértil y zona principalmente de producción agrícola.

Esta situación, en los albores del siglo XXI, produjo como contraste, una inversión de la tradicional migración del campo a las ciudades. Las ciudades más alejadas del núcleo urbano provincial, los conglomerados secundarios, comenzaron a recibir este afluente demográfico al permitir el desarrollo de perspectivas diversas, con otros acomodamientos como seguridad y parquización, los Conjuntos Inmobiliarios.

### **III.1.b. La coyuntura del siglo XXI**

Históricamente, los asentamientos humanos, hoy devenidos en ciudades fueron siguiendo la eventual provisión de agua. Así las cuencas de los principales ríos mendocinos (Mendoza, Diamante, Atuel, Tunuyán) albergan las principales concentraciones poblacionales mendocinas, pero a la vez también la principal actividad agrícola ganadera. A diferencia de otras provincias, en Mendoza, la zona rural productiva se amalgama con la zona industrial en una especie de gran suburbio ciudadano. Con el crecimiento poblacional, las zonas urbanas han

---

<sup>33</sup> Vich, A., & Gudiño, M. E. (s.f.). Amenazas naturales de origen hídrico en el centro-oeste árido de Argentina. Diagnóstico y estrategias para su mitigación y control en el Gran San Juan y Gran Mendoza. San Juan: Zeta Editores. Editorial Fundación Nacional de San Juan.

desplazado las zonas industriales invadiendo los pocos espacios calificados para la agricultura y ganadería. Sobre las principales cuencas hidrográficas de Mendoza, se asientan no solo las principales ciudades sino también la más importante actividad económica provincial.

Sin embargo, el crecimiento geográfico de las ciudades de Mendoza se ha ido refrenando en el tiempo principalmente por los límites naturales de la región. Hacia el oeste, se ubica la cordillera y el piedemonte por lo que la urbanización hacia aquella zona se ha limitado por los altos costos de urbanización. La aridez del norte y noreste de la provincia tampoco ha colaborado al crecimiento de esta región. Por ende, las grandes cuencas del Río Mendoza y Tunuyán solo pudieron crecer hacia las zonas cultivables. En comparación el desarrollo de los segundos centros urbanos, o de las concentraciones menores ha sido mucho mayor que las de las grandes ciudades. La existencia de plenitud de servicios y de espacios aptos para la urbanización tanto en costos como en ausencia de restricciones fueron un gran fomento de los emprendimientos urbanísticos en estudio, y la medida del auge de estos es el mayor desarrollo de las vías de comunicación como autopistas o accesos metropolitanos (Gutiérrez de Manchón & Furlán de Civit, 2005).

En estos últimos años, el gran crecimiento de estos segundos centros urbanos ha propendido a conectar con las grandes ciudades configurando un tejido inescindible, expulsando a la zona industrial hacia los nuevos suburbios, la zona agrícola.

La coyuntura económica también ha jugado su gran papel en esta situación. El agravamiento de la situación financiera del país en el mercado internacional ha influenciado al empresario de una provincia con un modelo agroproductivo arcaico y desfinanciado para que cambie su modo de vida. Así, una gran cantidad de productores agrícolas, observando el avance de los emprendimientos inmobiliarios sobre la zona rural descubrieron una posibilidad para salir del estancamiento y comenzaron con el fraccionamiento de cientos de hectáreas destinadas a producción olivícola, vitícola, frutihortícola o ganadera, para ser transformadas en un centenar de microemprendimientos inmobiliarios. Esta coyuntura, además del conflicto productivo, genera una enorme demanda de servicios en una zona no apta, no pudiendo los municipios sustentar los nuevos asentamientos. En algunos casos, hay conjuntos inmobiliarios instalados hace más de veinte años que no tienen conexión con la red de agua potable. Esta particularidad y la falta de planificación del crecimiento poblacional han dado lugar a un problema en crecimiento. (Consejo Asesor Permanente, Universidad Nacional de Cuyo - Secretaría de Extensión Universitaria, 2004)



En suma a lo dicho, cabe agregar que la Provincia de Mendoza es una zona altamente sísmica por lo que la solución de grandes complejos de Propiedad Horizontal dentro de las ciudades no ha sido una posibilidad. La desinversión en servicios públicos, creciente en las últimas décadas, también ha generado que de los asentamientos urbanos ya existentes se disperse la población invirtiendo, en algunos casos específicos, la tendencia histórica de las migraciones a las grandes ciudades.

### III.2. La evolución legislativa

Con el dictado de la ley nacional de Propiedad Horizontal 13.512, se aportaba un marco legal plausible y práctico para encuadrar los emprendimientos urbanísticos en auge. Como vimos, en Provincia de Buenos Aires fue una alternativa válida, que mixturada con otras soluciones, propusieron un camino seguro en miras a una futura ley de cohesión reglamentaria en la materia. De hecho, el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación no exige adecuación alguna para aquellos emprendimientos que ya hubieran adoptado este régimen en sus reglamentos. (Pujol de Zizzias, Propiedad Horizontal Especial y Conjuntos Inmobiliarios, 2017).

En Mendoza, la regulación principal en el tema la dicta el decreto 471 del año 1951 que reglamentó la ley de propiedad horizontal en la provincia con sus paulatinas modificaciones y adecuaciones. Pero a raíz de la proliferación de la modalidad urbanística de barrios cerrados y variantes, los conflictos comenzaron a surgir, las lagunas jurídicas incrementaron la problemática y los tribunales comenzaron a aplicar la doctrina; principalmente la rectora en provincia de Buenos Aires (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2008)<sup>34</sup>. La solución de Buenos Aires fue más efectiva en tanto se encuadraron perfectamente con el régimen de propiedad horizontal o en el régimen de Geodesia a través de la Ley de Uso del Suelo 9.812 y los Decretos 9404/86 y 27/98 (Mariani de Vidal & Abella, 2015)<sup>35</sup>.

En el vacío legal de la Provincia de Mendoza y ante la aplicación de soluciones parcializadas, los urbanizadores y consorcios comenzaron a volcar sus inquietudes hacia el Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección Provincial de Catastro con la intención de circunscribir el cúmulo de obligaciones y derechos tan particular de los Barrios Privados a la

---

<sup>34</sup> Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2008). Barrios privados y otros conjuntos inmobiliarios en Mendoza. "¿Son útiles las soluciones de Buenos Aires en Mendoza? La Ley Gran Cuyo, 313.

<sup>35</sup> Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2015). Conjuntos Inmobiliarios En El Código Civil Y Comercial Con Especial Referencia A Los Preexistentes. La ley

regulación específica de la propiedad horizontal. En el año 1979, la Dirección Provincial de Catastro dicta la resolución 3300 que restringe el acceso a la a la ley de propiedad horizontal solo a unidades de un mismo edificio, excluyendo expresamente a los barrios cerrados (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2009)<sup>36</sup>.

El decreto 3300/79, en sus considerandos, expresamente infiere:

*“Que la extensiva aplicación de la propiedad horizontal a casos de edificios independientes y que constituyen verdaderas viviendas individuales, hasta que se sustraiga del encuadramiento legal que corresponde, a terrenos de considerables dimensiones y que deben regirse por las leyes de fraccionamiento vigentes. Que al tratarse de edificios independientes y con salida directa a la vía pública, poseen en la práctica un funcionamiento totalmente independiente y propio del dominio no incluido como horizontal. Que la errónea aplicación del sistema hace que los propietarios carezcan de conciencia del régimen de propiedad horizontal y realicen mejoras u otros actos de dominio sin tener en cuenta los efectos legales de ellos respecto del reglamento de copropiedad y la proporción que les cabe en ese sistema especial de dominio.”*

El Gobierno de Mendoza, a través de su Dirección Provincial de Catastro, previó la imposibilidad de configuración de estos emprendimientos a través de la regulación típica de la Propiedad Horizontal, acto que iba en sentido contrario, ya para el año 1979, a la tendencia de Buenos Aires, pionera en estas lides. Así, el artículo 1 del decreto de referencia expresa:

*“Artículo 1° - El artículo 1° de la Ley Nacional N° 13.512 es de aplicación únicamente para departamentos o pisos de un solo edificio y no para edificios independientes, aún cuando sus muros divisorios sean comunes o poseen algún servicio común que no afecte su independencia funcional”*

Para lograr una interpretación contextualizada del dictado de esta normativa, cabe decir que ese mismo año, en mayo, se sancionaba el Decreto Ley 4.341<sup>37</sup>, más conocida como

---

<sup>36</sup> Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2009). Los complejos urbanísticos privados: Hacia una interpretación dinámica de la ley 13.512. La Ley Gran Cuyo.

<sup>37</sup> Se dictó un Decreto Ley, pues gobernaba por ese tiempo Jorge Sixto Fernández como Interventor de Mendoza del Proceso de Reorganización Nacional, y la Constitución de Mendoza, y por ende la Legislatura Provincial estaban suspendidas. Esto no es un dato menor, ya que estas normativas tan urgentes y necesarias fueron dictadas sin el procedimiento analítico que hubiera podido impregnar de perspectiva circunstanciada al proyecto.

“Ley de Loteos”. Esta normativa regulaba todo lo atinente a las divisiones de terrenos urbanos o semiurbanos:

*“Artículo 1.- Todo loteo o fraccionamiento de terreno de características urbanas o suburbanas a realizarse en el territorio de la provincia, con o sin edificación queda sujeto a las prescripciones de la presente ley. Entiéndase por fraccionamiento, toda división en dos o más fracciones de un inmueble con frente a calle pública existente y por loteo la división en dos o más lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.”*

Así la doctrina ha dicho que la limitación infundada a la aplicación de los preceptos de la Propiedad Horizontal a los incipientes conjuntos inmobiliarios tenía por fin intentar controlar la evasión a la Ley de Loteos por parte de los emprendedores (Pujol Zizzias & Linares de Urrutigoity, 2017). Esta ley construyó un régimen burocrático de importantes dimensiones, consagrando un ente rector, el “Consejo de Loteos”<sup>38</sup>, un órgano hipertrófico en sus funciones, absoluta autoridad de visado de planos y facultad disciplinarias sobre emprendedores y profesionales actuantes.

Tal es la envergadura de este procedimiento, que en su art. 6 dispone:

*“Por todo loteo deberán donarse a la municipalidad u organismo correspondiente, las superficies destinadas a calles, ensanches, avenidas, caminos para peatones, ochavas y espacios libres establecidos en el artículo 26 de esta ley. Si se trata de fraccionamientos, deberá donarse las superficies destinadas a ensanche de calles si los hubiere. Se presume destinada a eludir las obligaciones de este artículo la realización de sucesivos loteos menores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) que fueren parte de un mismo título, efectuados por el propietario u otros propietarios por transferencias realizadas en un lapso de cinco (5) años. En ambos casos el consejo de loteos podrá exigir las donaciones omitidas o las indemnizaciones que correspondan.”; y el art. 26: “Todo loteo cuya superficie exceda los veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>.) Deberá contar con una extensión que pueda destinarse a equipamiento escolar, asistencial, de seguridad, recreativa u otros destinos que fueren necesarios (...)”.*

Es notorio el excesivo rigor a la hora de exigir requisitos para la configuración de estas urbanizaciones. Esto ha provocado un sinfín de artilugios para evitar el encuadre,

---

<sup>38</sup> Art. 40, siguientes y concordantes del Decreto ley 4341.

principalmente el erguimiento de condominios con concesiones de uso exclusivo, pero con enormes conflictos a la hora de exigir la subdivisión del mismo (Lara & Pujol, 2017).

Los complejos inmobiliarios existentes debieron adaptar sus exigencias a los formatos más sólidos al alcance. Así consolidaron meros condominios, servidumbres de paso vinculadas al derecho real de dominio o hasta propiedades rurales, todas ellas con la conjunción de derechos reales y personales inescindibles, aglutinados por un reglamento de condominio. Aun así, la matriz urbanística siguió en auge al punto de hacer colapsar las zonas rurales y fértiles de la provincia, escasas por geografía, permitiéndolo el vacío normativo local y la incompatibilidad nacional (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2009).

Con el advenimiento del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, atento a la modificación de lo relativo a los Conjuntos Inmobiliarios se dictaron la Resolución General A.T.M.<sup>39</sup>. N° 59 y la Resolución General A.T.M. N° 71. La primera normativa regula todo lo atinente al sistema de registración de la Propiedad Horizontal Especial, estableciendo requisitos y procedimientos para poder conformar este tipo de emprendimiento en los términos del CCC.

Asimismo, la RGATM N°71 regula lo pertinente a la adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes, fijando algunos requisitos dignos de análisis en razón de una potencial incompatibilidad con la ley de fondo.

*“Artículo 3° - Para proceder a dicha adecuación, el profesional actuante deberá iniciar expediente en la Administración Tributaria Mendoza, el que deberá contener:*

- El documento que acredite la voluntad de la unanimidad de los propietarios.*
- Solicitud de Instrucciones y Estudio de Título por cada una de las parcelas involucradas en la adecuación.*
- Copia del plano de Loteo o Fraccionamiento visado por la Dirección General de Catastro que se desea adecuar o de todos los planos visados involucrados en caso de procesos sucesivos, incluso las Mensuras efectuadas por transmisiones de dominio posteriores a la visación del plano que dio origen al emprendimiento.*
- Certificación del Derecho de Riego por cada una de las parcelas involucradas en la adecuación.*

---

<sup>39</sup> Siglas para Administración Tributaria Mendoza, ente que absorbió a la Dirección General de Rentas y a la Dirección Provincial de Catastro.

- *Copia de CUIT/CUIL de los propietarios de cada parcela.*

- *Memoria Descriptiva del método de cálculo utilizado en la adecuación a Propiedad Horizontal Especial.*

- *Planilla General de Adecuación a Propiedad Horizontal Especial, conforme al formato indicado en el Anexo I, en formato papel.”*

Como vemos, la normativa exige la unanimidad de voluntades de adecuar y un estudio de títulos por cada una de las parcelas. Estos requisitos, en algunas situaciones son prácticamente de imposible cumplimiento y pueden implicar una onerosidad inaudita, más para un propietario que ha realizado ya una importante inversión y sin embargo no logra consolidar su derecho real, antes de dominio hoy de conjunto inmobiliario.

Los legisladores han acusado recibo de este conflicto pero todas las intenciones reguladoras han quedado subsumidas en el plan de ordenamiento territorial, un proyecto normativo<sup>40</sup> que incluye un plexo amplio de disposiciones del orden provincial y municipal encauzado a organizar la dispersión demográfica y el uso del suelo fértil, escaso ypreciado, pero cuyo cronograma de integración puede ser demasiado extenso hasta que oportunamente se consagre la regulación necesaria (Pérez Hualde, Emili, & Martín, 2014)<sup>41</sup>.

### **III.3. La realidad fáctica ante la falta de coordinación normativa**

En la práctica cotidiana, las soluciones e intentos de regular estos emprendimientos ha redundado en un franco y concreto fracaso. Hoy se acumulan los conflictos en virtud de la falta de ropaje jurídico de las relaciones de dominio dentro de estas urbanizaciones paralegales y las reparticiones administrativas se enjugan las manos desconociendo los reclamos sin aportar ningún tipo de alternativa.

La perenne ausencia de intervención legislativa en la materia es resonante y los derechos vulnerados solo encuentran satisfacción a través del penoso camino judicial donde transcurren irremediamente estos procesos de vindicación del derecho de dominio.

---

<sup>40</sup> Ley 8051 de Ordenamiento Territorial y uso de suelo y la Ley 8999, Plan de Ordenamiento Territorial entre otras.

<sup>41</sup> Pérez Hualde, A., Emili, E., & Martín, L. A. (2014). Dimensiones jurídicas del ordenamiento territorial con especial referencia a la Ley de Mendoza. Mendoza: EDIUNC.

Antes de la entrada en vigencia del nuevo código, la situación provincial no era menos que caótica. La gran mayoría de los emprendedores de barrios privados, imposibilitados de cualquier otro remedio iniciaban la venta del complejo ofertando un derecho de uso de las unidades privativas exclusivo con restricciones de acceso a no residentes y utilización exclusiva de los *amenities* a cambio del pago de expensas periódicas. Pero en realidad, lo que transferían era un derecho de condominio de indivisión forzosa, no por convenio de voluntades sino por requisitos de cumplimiento imposible. Cuando el adquirente acudía al Municipio o repartición pública a realizar la denuncia y/o reclamo, la respuesta era nula, hasta que no se cumplieran los requisitos exigidos por el ente público al urbanizador, no se concedería la facultad de gozar del derecho de dominio.

Dejan, así, a la deriva jurídica a los contribuyentes cuando la misma ley 4341 pone en cabeza del Consejo de Loteos la obligación de sancionar al emprendedor que oferte a la venta lotes o fracciones que no cumplan con los requisitos previos.

*Art. 11.- Quienes enajenaren lotes de un loteo que no cuenta con la aprobación definitiva correspondiente (artículo 7) y los intermediarios y escribanos actuantes serán reprimidos con multas de doscientos setenta mil pesos (\$ 270.000) a dos millones setecientos mil pesos (\$ 2.700.000). El responsable del loteo que realice o permita realizar construcciones en los lotes resultantes, sin contar con la aprobación definitiva, será reprimido con multas de novecientos mil pesos (\$ 900.000) a nueve millones de pesos (\$ 9.000.000).*

*Art. 12.- Será reprimido con multa de cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$ 450.000) a cuatro millones quinientos mil pesos (\$ 4.500.000) el que ordenare publicidad en contravención a lo dispuesto en el artículo 10 y el agente de publicidad que la ejecute*

Los profesionales consultados a estos efectos se ven en la imposibilidad de coligar con el resultado requerido pues desde la consulta del particular adquirente y tenedor de un derecho personal disfrazado de real, no puede lograr constreñir al emprendedor a que cumpla con las disposiciones de ley cuando son de cumplimiento casi imposible<sup>42</sup> quedando solo expedito el resarcimiento económico<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> V.gr.: La ley de loteos exige determinadas dimensiones de las calles internas del barrio las que pudieran ser de imposible regularización por haber vendido el urbanizador las propiedades aledañas sin el retiro pertinente.

<sup>43</sup> En algunos casos, esto tampoco tiene vocación de justicia. Puede darse la situación de que quien reclama la inscripción registral de su derecho de dominio exclusivo haya realizado obras de magnitud en el lote y cuando

Asimismo, cuando el emprendedor, a veces devenido fiduciario en virtud de un complejo Fideicomiso Inmobiliario se queda sin recursos legales para reclamar la regularización de sus trámites para así cumplir con los términos contractuales, nada puede reclamársele a la entidad rectora que permitió que el emprendimiento avanzara consecuentemente, esperando pacientemente a que el interesado presentara el primer plano para expresar sus objeciones. En estos casos, la resolución también se torna imposible pues conforme los usos y costumbre comerciales es probable que el emprendedor hay realizado una venta masiva de lotes antes de avanzar con la tramitación de los visados. Esto es así atento a que la excesiva onerosidad de los trámites y gabelas administrativas fuerzan al urbanizador a realizar una preventa para conseguir el dinero necesario.

En ambos ejemplos el resultado es el mismo, un cuello de botella en las que el mayor perjudicado es el particular que puso sus expectativas, en casos, todo su patrimonio en conseguir una vivienda dentro de un barrio privado.

Como se dijo ya, las soluciones precarias adoptadas son condominios atados a restricciones reglamentarias plasmadas en instrumentos de dudosa exigibilidad y nula publicidad. Acompañadas con prácticas profesionales y notariales, en casos inescrupulosas, coexisten tantos reglamentos como autoridades de consorcio han ejercido, y el cobro de expensas como las normas de convivencia terminan inexorablemente judicializados.

El alumbramiento de la legislación nacional unificadora y normalizadora pudo haber sido una gran bocanada de aire para todos estos ciudadanos agobiados, pero las disposiciones para legales una vez más lo impiden. Tal vez, para quién hoy decida invertir en un Conjunto Inmobiliario, sea más fácil pues puede exigir como requisito indispensable para la transacción, la constancia de constitución del emprendimiento en los términos de la Propiedad Horizontal Especial (conf. RGATM N°59). Pero para aquel propietario con derechos precarios, concedidos por convenios municipales, la adecuación puede ser la promesa de nada, nada mejor, nada distinto.

Así en el caso de un Conjunto Inmobiliario preexistente, donde cohabitan mas de doscientos titulares de unidades funcionales, la facultad de un solo titular de exigir la adecuación implica una inversión enorme por todos sus convivientes sumada a la expresión

---

requiera la acción por evicción deba reintegrar el terreno con lo que haya dentro, no recibiendo una indemnización equiparable a una vivienda disponible para su habitabilidad en la misma zona y dentro de un conjunto inmobiliario, pues no es lo que él tiene.

de voluntad de cada uno. Esto es imposible y se restringe las aplicaciones de la ley para este ciudadano.

Sumado a ello, en las normativas internas de los Registros de la Propiedad Inmueble, las técnicas para poder registrar una adecuación de Conjunto Inmobiliario preexistente implican una rematriculación de todo el complejo, con sus correspondientes unidades funcionales. Esto implica un cambio desde un cambio de nomenclatura catastral hasta una reescrituración de todas las unidades funcionales a costa y cargo de cada titular. Una vez más, un requisito de cumplimiento imposible.

Y aún logrando compensar la falta de unanimidad con la voluntad judicial, como un sector de la doctrina sugiere, el costeo de la operación puede ser algo inalcanzable para quién pretende hacer su derecho.

### **III.3.a. Los proyectos urbanísticos y las soluciones temporales**

En general, las urbanizaciones preexistentes están configuradas como condominios con parcelamientos de cinco mil metros cuadrados o más afectados entre si por servidumbres de paso. Se cohesionan a través de un reglamento de convivencia que, en los casos más prolijos, ha sido transcripto en las escrituras condominiales lo que le brinda la publicidad necesaria.

En otros casos se ha resuelto por aplicar en lo posible la Ley de Loteos y Fraccionamiento resultando en donaciones de todas las vías de acceso, algunos o todos los espacios verdes y celebrando un convenio con la municipalidad por el que se permite el cerramiento del complejo y la facultad de restringir el acceso al mismo. En algunos casos, le han dado al reglamento estado de Ordenanza Municipal a los fines de cristalizar sus disposiciones y hacerlas exigibles.

Algunos complejos han celebrado un convenio de servicios irrenunciable por el que se otorgan algunas prestaciones como provisión de agua potable desde una fuente lejana y que una Sociedad Anónima posee todas las instalaciones de bombeo y distribución. En otros casos se transfirieron a título de dominio exclusivo parcelas internas pero se mantiene un condominio de indivisión forzosa sobre las vías de circulación y los espacios comunes.

En fin, todos los sistemas en vigencia actual son deficientes y generan una gran conflictividad por lo que las soluciones permitidas están lejos de ser las idóneas.

### III.3.b. La judicialización del conflicto

Entre los casos más recurrentes tenemos, por supuesto, la obligación al pago de las expensas. Esta obligación se presenta como una carga indispensable para el cumplimiento de los servicios más esenciales del conjunto inmobiliario, como lo es la contratación del servicio seguridad privada. Habitualmente hay un desconocimiento de parte del consorcista del canon de expensa o a veces el incumplimiento se da en el contexto de un reclamo del tipo *exceptio non adimpletu contractu* o excepción de incumplimiento por considerar el obligado que el consorcio no ejecuta su contraprestación con diligencia.

Este tipo de deuda son reconocidos en las legislaciones procesales como con carácter ejecutivo, lo que permite al consorcio exigir el cumplimiento de la expensa en un tiempo judicial veloz y con instancias probatorias muy abreviadas. Básicamente hace del título de expensas, una vez cumplidos los requisitos que el reglamento establece, un documento autosuficiente. Una gran cantidad de jurisprudencia versa sobre las calidades del título, como veremos más adelante.

Otro caso habitual es la aplicación de las sanciones prescriptas por el reglamento, en el que esencialmente no se regula el procedimiento y el sancionado se niega a cumplir por desconocer, en suma, la legitimidad del instrumento rector.

En la mayoría de los casos, la conflictividad proviene de la falta de inscripción del reglamento de Copropiedad o Convivencia en los registros pertinentes. Como hemos analizado previamente, esto se debe a que la ley impide que al reglamento se lo interprete como uno de Propiedad Horizontal y por ende se prohíbe su inscripción en el mismo.

Desde la otra perspectiva, para los consorcios resulta muy gravoso lograr aplicar los términos del reglamento que versan sobre las restricciones a la construcción dentro del complejo. Los consorcios no pueden exigir el derribo de lo construido en violación de la norma interna y cuando acuden a los tribunales generalmente fallan en contra de estas pretensiones, salvo en los casos de ruina, concediéndole únicamente la facultad de constituir una multa permanente hasta que el titular de la unidad funcional decida adecuarse a la normativa.

En todos los casos analizados, la adecuación y conformación de un conjunto inmobiliario lo hace beneficiario de todos los derechos conferidos para este derecho real y la gran mayoría de estos reclamos se extinguirían por tener un fundamento en la ley.

### **III.4. Las soluciones jurisprudenciales**

Los tribunales han sido el asiento final del conflicto haciendo los magistrados de legisladores del caso particular. Es pues por la vía de la jurisprudencia que las opiniones doctrinarias han tenido cabida y fuerza interpretativa para resolver en los casos puntuales de controversias en ocasión de un Barrio Privado.

Se hará una mención somera de los principales conceptos jurisprudenciales vertidos y un , también breve, análisis de la adecuación en el tiempo del criterio de las cortes a las necesidades de los particulares.

#### **III.4.a. La evolución**

En un primer momento se puede apreciar como los tribunales le daban el mayor peso a los términos legales sin observar la coordinación normativa ni la rigurosidad de los extremos exigidos por la ley.

*Conforme la ley de Loteos N° 3596 el propietario no puede iniciar la venta de los lotes mientras no se haya aprobado la ejecución del fraccionamiento y comunicado a la Dirección de Registros Públicos. El vendedor incurrió en violación de esta ley porque no contaba con la aprobación del loteo, en consecuencia, incurrió en mora respecto de la obligación de otorgar escritura pública. No funciona en autos la exceptio non adimpleti contractus. Se hace lugar a la demanda por escrituración. (1° Cámara en lo Civil, Primera Circ. – “Administración definitiva suc. Aniceto Pérez Villa, Alberto Luis escrituración, 1988, ls146-112).*

Podemos observar, el rigor de los términos legales en contra sentido a los usos comerciales y como notoria (tan solo a nueve años de la entrada en vigencia de la ley de loteos) la postura inerte del Consejo de Loteos al momento de evitar perjuicios a particulares. La inacción de los entes público ha jugado un papel importante en la conflictividad sobre la materia.

*La recurrente no se ha visto privada del dominio de la franja de inmueble cuya indemnización persigue; tampoco de su posesión; la misma continúa siendo aprovechable agronómicamente; resulta imposible proyectar y menos realizar un loteo urbano sobre aquélla. Por ello, considero incorrecto que para determinar el perjuicio que puede haberle ocasionado el actuar de los demandados, se le indemnice con el valor que tendría la franja de ser vendida como lotes urbanos. (2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, Pcia.*

*de Mendoza, “VIDELA ZAPATA, PEDRO COOP. VIV. ALTA MZA. LTDA. SUMARIO”, 1993, LS083-326)*

Como vimos en el capítulo anterior, el fallo citado, reconoce la imposibilidad del adquirente, vulnerado en su confianza, de constituir una vivienda urbana, por lo que le reconoce también el derecho a perseguir una indemnización. Pero nunca podrá realmente obtener una satisfacción acorde a sus expectativas (el valor equivalente al de un lote urbanizable), pues es de imposible cumplimiento, debiendo limitar su pretensión al valor equiparable a un lote rural. Una vez más se asienta el jurista sobre el principio, en ocasiones injustos, de que la ley se presume conocida por todos.

#### **III.4.b. El fallo Barrio Dalvian**

En un segundo momento jurisprudencial, la gran acumulación de reclamos similares generó la necesidad de una postura judicial coordinada y orientativa para los jueces de primera instancia. Y ello fue propicio al analizar el caso del Barrio Dalvian, pionero en este tipo de emprendimientos dentro del Gran Mendoza.

*Los lotes fueron vendidos antes de que se completara la urbanización y ello originó la necesidad de que la loteadora prestara los servicios esenciales para la habitabilidad, celebrando inicialmente un acuerdo contractual con cada uno de los adquirentes. (...) Es cierto que conforme los antecedentes obrantes en autos y no es una cuestión debatida, sino por el contrario, reconocida por las municipalidades en conflicto, se tiene por cierto que éstas no han prestado nunca los servicios de agua potable y cloaca, ni en Dalvian ni en ninguno de los barrios existentes bajo su jurisdicción y que en el conjunto urbano Los Cerros siempre han sido prestados desde el inicio del trámite administrativo por la firma loteadora, pese a los intentos de donación de las instalaciones que ha formulado el operador y que en la práctica tampoco se concretaron a favor de las municipalidades en cuestión.- (Suprema Corte De Justicia De Mendoza- Sala N° 2, CORTE EN PLENO, “ENTE PROVINCIAL DEL AGUA Y DEL SANEAMIENTO (E.P.A.S.) MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS Y OTRA CONFLICTO”, 2002, LS311-202)*

En este extenso fallo, la Suprema Corte de Justicia de Mendoza, integrada en ese entonces por Juristas de la talla de Kemelmajer de Carlucci, sienta un gran antecedente, en pleno, en la materia de estudio. Atento a la inacción de cada entidad pública involucrada, y a la iniciativa del emprendedor de brindar la mayor cantidad de servicios posibles, se le concede la potestad de continuar con la prestación de los mismos, principalmente el suministro del agua potable,

sin perjuicio de la intromisión de los Entes Reguladores para garantizar la calidad del servicio y la razonabilidad de las tarifas. En el caso es importante destacar que el agua en la Provincia de Mendoza es un recurso precioso y se guarda un celo activo desde las reparticiones públicas para cuidar su uso y evitar el derroche y la contaminación. Cabe también la aclaración, el Barrio Dalvian es el conjunto inmobiliario icónico del Gran Mendoza, siendo el primer emprendimiento en erigirse en los suburbios de la Ciudad de Mendoza y modelo a seguir para todas las futuras urbanizaciones del Gran Mendoza.

#### **III.4.c. el fallo Astié**

Una instancia superadora desde lo jurisprudencial fue la marcada por esta postura de la Cámara Civil en la que reconoce en la adquisición de una propiedad afectada a un régimen de conjunto inmobiliario una naturaleza particular y compleja que supera la materia legislada. Como se observa, es un fallo visionario, enriquecido en sus considerandos por una gran interpretación de la problemática local.

*Los contratos de los denominados conjuntos inmobiliarios crean para las partes obligaciones indivisibles. No son una simple compraventa de inmuebles, sino que en ellos que se concretan nuevos tipos de obligaciones que incluyen propiedad exclusiva sobre lotes y la participación en sectores, espacios, bienes y servicios comunes formando ambos sectores una unidad o todo inescindible desde el punto de vista jurídico funcional, con obligaciones respecto al pago de mantenimiento y funcionamiento de los servicios comunes, regulación de los derechos de admisión y exclusión, existencia de un reglamento que establece pautas de convivencia, incluyendo normativa edilicia y sanciones disciplinarias, y restricciones y limitaciones de las facultades de los copropietarios que se establecen en miras al bien comunitario. De tal modo no pueden adecuarse a la pauta de que, aún mediando resolución del contrato, algunas prestaciones quedaran firmes. (3° Cam. civil Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza “Astie Sergio Eduardo C/ Grupo Brisa SRL P/ Rescisión De Contrato”, 2007, L.S. 116-031)*

Este fallo marcó un punto de inicio en la jurisprudencia y es el principal faro en la materia para los jueces de primera instancia obligados a resolver sobre estas lides. En este resolutive se reconoce a la legislación local vigente a la fecha como un obstáculo para una aplicación

más pacífica de lo que ya en ese momento era una tendencia al conflicto como los llamados Barrios Privados. En esta pieza de jurisprudencia se identifica al sistema de urbanización como un conjunto inescindible de derechos personales y derechos reales y que como tal debe armonizarse la legislación a fin de lograr reducir la conflictividad entre titulares, pero mientras tanto las obligaciones nacientes deberán quedar subsumidas a la mayor flexibilidad del Reglamento de Convivencia o Condominio que rija en el complejo habitacional.

*En un meduloso trabajo, las profesoras Martha LINARES de URRUTIGOITY e Irene PUJOL de ZIZZIAS (“Barrios privados y otros conjuntos inmobiliarios en Mendoza ¿Son útiles las soluciones de Buenos Aires en Mendoza?”, public. en LL Gran Cuyo 2008, mayo, p. 313; y junio, p. 422) recuerdan que en Mendoza mediante los Decretos provinciales 3300/79 y 4903/84 se ha prohibido de manera indirecta la utilización del sistema de la Ley 13.512 (de Propiedad Horizontal) para los “barrios privados y afines” con el imperativo de no sustraer la aplicación de la mencionada Ley (de Loteos y fraccionamientos) a los terrenos de considerables dimensiones. (...) Los derechos de “acceso y tránsito restringido”, otorgados por el municipio a los propietarios de un barrio cerrado o privado, constituyen un derecho real administrativo de uso especial (Suprema Corte De Justicia De Mendoza- Sala N° 1, “LEYES, RAUL ALBERTO C/ MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ S/ A.P.A.”, 2014, Expte: 106.125, Fojas: 286)*

En este último fallo, vemos que la misma Suprema Corte de Justicia de Mendoza, con una composición distinta al fallo Dalvian, vuelve sobre sus pasos concediendo prioridad a la letra de la ley por sobre la apariencia jurídica, pero acusa recibo de las dificultades de regulación y de la discordancia de la doctrina con las “soluciones mendocinas”.

*Corresponde la admisión de la excepción de falta de legitimación sustancial pasiva planteada por la propietaria de un inmueble ubicado en un loteo en cuanto la accionada no forma parte de la Asociación de Propietarios del complejo ya que adquirió el inmueble con anterioridad a su constitución y no suscribió ni el Estatuto ni el Reglamento Interno. No habiéndose probado que la demandada se sometió al régimen dispuesto por la asociación, mal puede imponérseles los deberes de contribución dispuestos en el estatuto y en el reglamento.(2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “ASOC. DE PROP. JARDINES SANTA OLIVA C/ MUÑOZ NORA ADRIANA”, 2015, LS139).*

En este resolutivo podemos analizar, que el tribunal intenta hacer primar el principio de la apariencia jurídica pero el mismo cede ante los derechos adquiridos. Sin perjuicio de ello,

cabe aclarar que si se le otorga la facultad de apartarse del plexo normativa destinado a organizar el complejo, esto será tanto para las obligaciones como para los derechos, no pudiendo luego exigir el cumplimiento en virtud de la Teoría de los Actos Propios.

#### **III.4.d. El fallo Troglia.**

Ya en esta instancia, las posturas jurisprudenciales se fundan de lleno en la novedosa doctrina vertida, preopinando sobre la idoneidad del régimen de Propiedad Horizontal para regular la materia de los Conjuntos Inmobiliarios y describe las taras normativas mendocinas para poder dar un paso hacia la organización definitiva.

*Contraría la Teoría de los actos propios quien al adherirse al reglamento de propietarios de un barrio privado aceptó la creación de un consorcio de propietarios y luego intenta desconocer más allá de la figura jurídica que le quepa. (...)*

*En los barrios privados o emprendimientos similares para todas aquellas cuestiones que no tienen una regulación específica tanto la doctrina como el Código Civil y Comercial de la Nación hacen un reenvío a la normativa de Propiedad horizontal (...)*

*El cese del mandato del administrador en los barrios privados no se produce ipso facto por el vencimiento del plazo legal. (...) Para saber quién es el administrador del barrio privado del que el demandado forma parte no se necesita ninguna publicidad especial, pues él debe tener conocimiento de las asambleas que se celebran y de lo que en ella se resuelve. (...) El propietario de un inmueble en un barrio privado no puede con una sola afirmación negar el carácter de administrador que se atribuye el firmante del certificado de deuda, pues está obligado a interiorizarse de las decisiones que hacen al funcionamiento y designación de administrador. (2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “CONSORCIO DE PROPIETARIOS VISTALBA COUNTRY C/ TROGLIA GABRIELA HERMINIA P/ EJECUCION DE EXPENSAS”, 2015, LS155-55).*

El fallo “Vistalba Country c/ Troglia” ha encauzado una línea interpretativa uniforme con la dispuesta antes de la entrada en vigor del CCCN. En él hace valer las disposiciones del Reglamento de Copropiedad con la vigencia propia de un reglamento de propiedad horizontal. Aún en las circunstancias que pudieran darse de ausencia de ciertos requisitos registrales o la no adecuación a la pauta nacional de fondo por comprender que en la provincia no está maduro aún el sistema normativo. También le han otorgado al título de expensas generado por el consorcio de un Barrio Privado, la calidad de título ejecutivo, en



paridad al título de expensas propio de la Propiedad Horizontal; dado por la analogía particular entre ambos. Esto lleva ínsito la interpretación en sincronía con lo propuesto por el CCCN, inclusive en los efectos de la situación jurídica generada.

*Constituye título que habilita la vía ejecutiva, el crédito por expensas comunes provenientes de barrios privados -conjuntos inmobiliarios- atento la analogía que guarda con el crédito por expensas comunes de los edificios sujetos a propiedad horizontal del art. 228 bis C.P.C. (...) El certificado de deuda por expensas comunes provenientes de barrios privados -conjuntos inmobiliarios- constituye un título ejecutivo de naturaleza compleja que necesita ser integrado por otros instrumentos. (3° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “CONSORCIO DE PROPIETARIOS VISTALBA COUNTRY C/ SANTAMARIA, MARIA ELCIRA LEONOR P/ EJEC. DE EXPENSAS”, 2015, LS140-242).*

En este fallo, ya vemos en plena actividad el antecedente analizado de “Astie” pues en el caso concreto concede la petición de la actora y por analogía normativa se hace una paridad en los requisitos exigidos para un título por ejecución de expensas de una Propiedad Horizontal con un Conjunto Inmobiliario.

*La calidad de miembro de una asociación se adquiere por la participación en el acto de fundación o por incorporación posterior. La calidad de propietario de un lote ubicado dentro de un complejo que no se ha constituido como barrio privado no lo convierte en "asociado" de la Asociación. (4° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “ASOC. DE PROP. JARDINES DE SANTA OLIVA C/DIEZ, ELBA ELOÍSA P/COBRO DE PESOS”, 2015).*

En esta ocasión, la Cámara de Apelaciones nro. 4 se manifestó sobre la imposibilidad de aplicación del sistema de Buenos Aires a través de las soluciones brindadas por el Régimen de Geodesia o aun por el sistema de las Asociaciones. Expresamente desvincula el constreñimiento a los términos de un Reglamento interno de una Asociación por el solo hecho de ser propietario de una parcela dentro de un complejo. Sin perjuicio de ello, el particular se somete a los que esté inserto en sus escrituras traslativas, por el principio “*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habere*”, según la cual nadie puede transferir a otro más derecho del que él mismo tiene (Sansón Rodríguez, 2007).<sup>44</sup>

*En los conjuntos inmobiliarios la importancia del cobro regular de las expensas es tal que, en la práctica inmobiliaria, los reglamentos suscriptos por los dueños de parcelas,*

---

<sup>44</sup> Fuente: “<https://dialnet.unirioja.es>”

*disponen la posibilidad de que el certificado de deuda junto con otros instrumentos pueda ser considerado como un título ejecutivo. (2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “EMPRENDIMIENTOS BONA TERRA S.A. C/ MARMOLEJO MARIA CRISTINA P/ EJEC. TIPICA”, 2017).*

Como corolario, con la mayor corriente jurisprudencia en consonancia, la importancia de las expensas para la vida de un Conjunto Inmobiliario es de tal magnitud que le otorgan al certificado de deuda la calidad de título ejecutivo para poder perseguir con celeridad el cobro y así aportar a las tareas de mantenimiento y provisión de servicios que realiza el consorcio.

### **III.5. La postura doctrinaria**

El legislador en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) asigna el deber de regular sobre los elementos urbanísticos, ubicación, delimitación, etc., a las disposiciones administrativas locales o municipales y asume que con tal asignación queda a salvo cualquier controversia (Pujol de Zizzias, 2017)<sup>45</sup>. Lejos de ello, las situaciones jurídicas nacidas al abrigo de una regulación válida anterior entran en conflicto con la máxima determinada por el marco legal dado por el articulado del CCCN y la doctrina ya no comparte un criterio pacífico sobre la constitucionalidad de la manda (Mariani de Vidal & Abella, 2015)<sup>46</sup>.

La doctrina mayormente seguida brinda ciertos lineamientos a tener en cuenta como posibles soluciones, si bien es absolutamente concordante sobre la necesidad del dictado de una ley específica sobre propiedad horizontal especial (Pujol de Zizzias, 2017). El *leading case* “Astie Sergio Eduardo C/ Grupo Brisa SRL”<sup>47</sup> del año 2007 marcó una bisagra interpretativa, donde reconoce a la legislación local vigente a la fecha como un obstáculo para una aplicación más pacífica de lo que ya en ese momento era una tendencia al conflicto como los llamados Barrios Privados. Así, comienza una etapa de proliferación de doctrina y jurisprudencia que otorgará cada vez mayor poder constrictivo al Reglamento de

---

<sup>45</sup> PUJOL DE ZIZZIAS, I. (2017). Propiedad Horizontal Especial y Conjuntos Inmobiliarios. Comisión 7, Propiedad Horizontal Especial, XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP2017, Recuperado de: <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Pujol-Irene-Propiedad-horizontal-especial-y-conjuntos-inmobiliarios-Comisión-7.pdf>.

<sup>46</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, Suplemento de LL 8-4-2015.

<sup>47</sup> 3° Cam. civil Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza “Astie Sergio Eduardo C/ Grupo Brisa SRL P/ Rescisión De Contrato”, L.S. 116-031 (2007).

Copropiedad, como en una propiedad horizontal, pero sin permitir cumplir con las formalidades registrales de la figura ni con su tutela *ab initio*.

La notoria escasez de normas locales obliga a centrar el estudio en unas pocas de ordenanzas, resoluciones, decretos y leyes provinciales; es por ello conveniente extender el análisis a alguna norma de la Provincia de Buenos Aires, por haber sido pionera en brindar soluciones normativas<sup>48</sup> en el tema aun con anterioridad al dictado del CCCN.

En Mendoza, la regulación principal en el tema la dicta el decreto 471 del año 1951 que reglamentó la ley de propiedad horizontal en la provincia con sus paulatinas modificaciones y adecuaciones. Pero a raíz de la proliferación de la modalidad urbanística de barrios cerrados y variantes, los conflictos comenzaron a surgir, las lagunas jurídicas incrementaron la problemática y los tribunales comenzaron a aplicar la doctrina; principalmente la rectora en provincia de Buenos Aires (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2008)<sup>49</sup>. La solución de Buenos Aires fue más efectiva en tanto se encuadraron perfectamente con el régimen de propiedad horizontal o en el régimen de Geodesia a través de la Ley de Uso del Suelo 9.812 y los Decretos 9404/86 y 27/98 (Mariani de Vidal & Abella, 2015)<sup>50</sup>.

En el vacío legal de la Provincia de Mendoza y ante la aplicación de soluciones parcializadas, los urbanizadores y consorcios comenzaron a volcar sus inquietudes hacia el Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección Provincial de Catastro con la intención de circunscribir el cúmulo de obligaciones y derechos tan particular de los Barrios Privados a la regulación específica de la propiedad horizontal. En el año 1979, la Dirección Provincial de Catastro dicta la resolución 3300 que restringe el acceso a la a la ley de propiedad horizontal solo a unidades de un mismo edificio, excluyendo expresamente a los barrios cerrados (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2009)<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> Dec. Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial; Dec. 2661/78, Ley 9078 sobre el régimen de propaganda, etc., todas normas de la Pcia de Buenos Aires.

<sup>49</sup> Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2008). Barrios privados y otros conjuntos inmobiliarios en Mendoza. "¿Son útiles las soluciones de Buenos Aires en Mendoza? La Ley Gran Cuyo, 313.

<sup>50</sup> Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2015). Conjuntos Inmobiliarios En El Código Civil Y Comercial Con Especial Referencia A Los Preexistentes. La ley

<sup>51</sup> Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2009). Los complejos urbanísticos privados: Hacia una interpretación dinámica de la ley 13.512. La Ley Gran Cuyo.

Los complejos inmobiliarios existentes debieron adaptar sus exigencias a los formatos más sólidos al alcance. Así consolidaron meros condominios, servidumbres de paso vinculadas al derecho real de dominio o hasta propiedades rurales, todas ellas con la conjunción de derechos reales y personales inescindibles, aglutinados por un reglamento de condominio. Aun así, la matriz urbanística siguió en auge al punto de hacer colapsar las zonas rurales y fértiles de la provincia, escasas por geografía, permitiéndolo el vacío normativo local y la incompatibilidad nacional (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2009).

A la luz de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación se evidencian, una vez más, los vacíos normativos provinciales y la rigidez de algunas instituciones para aceptar y adecuar sus ordenamientos para aplicar el naciente régimen de la Propiedad Horizontal Especial. (Pujol de Zizzias & Urrutigoity, 2017)<sup>52</sup>. Los legisladores han acusado recibo de este conflicto pero todas las intenciones reguladoras han quedado subsumidas en el plan de ordenamiento territorial, un proyecto normativo<sup>53</sup> que incluye un plexo amplio de disposiciones del orden provincial y municipal encauzado a organizar la dispersión demográfica y el uso del suelo fértil, escaso y preciado, pero cuyo cronograma de integración puede ser demasiado extenso hasta que oportunamente se consagre la regulación necesaria (Pérez Hualde, Emili, & Martín, 2014)<sup>54</sup>.

### **Conclusiones del Capítulo**

La Provincia de Mendoza posee un modelo agroproductivo arcaico, deficiente, y principalmente, frágil. Erigido sobre una zona desértica, este sistema económico agrícola ganadero depende exclusivamente de las zonas fértiles y de los escasos ríos mendocinos. Y coincidentemente, también la población residente.

Este dato demográfico no es menor, pues si el crecimiento poblacional se desconcentra hacia los suburbios, inevitablemente las periferias de las grandes ciudades crecen por sobre los oasis productivos.

---

<sup>52</sup> Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2017); “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios. Barrios Privados. Con especial referencia a la Provincia de Mendoza”. La Ley Gran Cuyo.

<sup>53</sup> Ley 8051 de Ordenamiento Territorial y uso de suelo y la Ley 8999, Plan de Ordenamiento Territorial entre otras.

<sup>54</sup> Pérez Hualde, A., Emili, E., & Martín, L. A. (2014). Dimensiones jurídicas del ordenamiento territorial con especial referencia a la Ley de Mendoza. Mendoza: EDIUNC.



El fenómeno de análisis, los conjuntos inmobiliarios, es el ejemplo por excelencia de esta degradación del uso del suelo. Las deficiencias normativas provinciales han permitido esta problemática, otorgando el control a los municipios o departamentos administrativos no idóneos, que dictaron resoluciones y ordenanzas contradictorias e imprecisas y permitiendo excepciones en numerosos casos.

La imposibilidad material de adopción del sistema de Propiedad Horizontal para los conjuntos inmobiliarios, sumó a la problemática geodemográfica, todos los problemas jurídicos de la falta de encuadre normativo de estos emprendimientos.

Como sucedió en Buenos Aires, la conflictividad no hizo decaer el desarrollo de los conjuntos inmobiliarios, llegando a un boom comercial en solo un par de décadas, transformando el fenómeno en una masa de conflictos muy importante. La solución, ante la inacción legislativa, recayó en los tribunales, generando hoy la principal fuente de interpretación de soluciones a los conflictos suscitados por estos emprendimientos.

Los desaciertos normativos son de tal envergadura que aun hoy, con un Código Civil y Comercial integrado por normas exclusivas en la materia, es imposible aplicar los principios de la Propiedad Horizontal a los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes.

Es por ello, que es de urgente necesidad el dictado de una ley provincial que reglamente el derecho consagrado por el Código Civil y Comercial, derogando toda normativa inferior que se contraponga a lo dispuesto y regulando de manera exclusiva, tanto la conformación de los Conjuntos Inmobiliarios nuevos, como la adecuación de los preexistentes, respetando los derechos subjetivos adquirido.

## **Conclusión Final**

Conforme hemos podido demostrar, la normativa dictada en pos de regular la urbanización de loteos ha sido, cuando menos, insuficiente. Un procedimiento burocrático intenso y tributación a gran escala son la amalgama perfecta para que los emprendedores decidieran descartar la opción propuesta.

Esto no fue un error por exploración o por inexperiencia, pues como vimos, en la Provincia de Buenos Aires la aplicación de las restricciones y exigencias para constituir un Club de Campo impartidas por el decreto ley 8912/77 hicieron que los emprendedores evitaran con tecnicismos el encuadre en la norma. Con la importante salvedad de que el Gobierno de Buenos Aires fue dictando decretos reguladores tras cada innovación urbanística.

A la situación de desregulación local se fue sumando el boom comercial de los Barrios Privados haciendo de Mendoza la segunda provincia, luego de Buenos Aires, en cantidad de desarrollos urbanísticos. Pero la conflictividad se fue incrementando de manera inmanejable, al punto de saturar la actividad judicial sin solución.

Con el advenimiento de la normativa nacional, la oportunidad de clarificación quedó trunca con el dictado de las normativas catastrales referidas<sup>55</sup>. Los requisitos para la adecuación son tan exigentes y onerosos que deja a los particulares en la misma situación de incertidumbre que antes.

---

<sup>55</sup> RGATM 59/16 y 71/15.



Con el estudio de las posturas doctrinarias podemos concluir que, si bien la mayoría cree que la reforma en el tema de conjuntos inmobiliarios ha sido un gran logro, la situación en Mendoza depende exclusivamente de su aplicación por parte de los órganos administrativos.

La exigencia de la unanimidad de voluntades para adecuar a una Propiedad Horizontal Especial es un requisito que hace impracticable la transición. Y aun con la supletoriedad judicial, los gastos a erogar hacen a la excesiva onerosidad del trámite.

La adecuación implica, entre otras cosas, poder consagrar el reglamento de Copropiedad y Administración otorgándole la tan necesaria publicidad. Sumado a ello, la consagración dentro de la ley nacional de obligaciones como la de contribuir con los gastos de mantenimiento, o la faculta del consorcio de aplicar sanciones son una mejora importante para los complejos urbanísticos.

En suma, la Provincia de Mendoza, necesita una ley reguladora del proceso, que contemple tanto la constitución como la adecuación de los conjuntos inmobiliarios, garantizando el alcance del derecho real a través de la constitución de la Propiedad Horizontal Especial para cualquier particular que lo requiera.

La adecuación debiera ser un mero trámite cuando ya el municipio ha concedido su venia para el funcionamiento del conjunto inmobiliario. La donación de los espacios de circulación, así como los espacios de equipamiento no debiera ser excusa para la constitución de una PHE en virtud de la revisión de los convenios acordados entre Barrio y Ente Público pudiendo el municipio devolver lo donado previamente o la Dirección de Catastro permitir el uso privado de los espacios públicos dentro de los conjuntos inmobiliarios, todo ello con la finalidad de cumplir con las normas de Orden Público.

Hasta tanto no se permita una adecuación sencilla de los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes no se podrá dar cumplimiento con el fin primero de la reforma, la unificación. Subsistirán diversos sistemas generando una inseguridad jurídica al respecto y una estigmatización de todos aquellos Conjuntos Inmobiliarios anteriores a la reforma.

El proceso legislativo iniciado por la ley de Ordenamiento Territorial en Mendoza promete generar la norma necesaria, pero un proyecto de esta envergadura conlleva un tiempo de formación largo y las necesidades esperan atención desde hace tiempo. En este momento, el estado de evolución del proyecto esta esperando que se complete la fase municipal desde donde se categorizará el suelo de cada departamento en zonas que permitan o no asentamientos urbanos. Para ello, cada municipio ha dictado decretos y ordenanzas que

prohíben la aprobación de nuevos emprendimientos hasta terminado el proyecto y coloca a aquellos en vías de regularización en la urgencia de concretar sus permisos bajo pena de paralización por larga data de sus trámites.

Esto ha colocado a los Conjuntos Inmobiliarios irregulares en una penosa situación, mucho más grave que antes, pues los municipios a través de sus variadas oficinas burocráticas, no aprueban los planos de hidráulica, de electromecánica o de impacto ambiental y sanitario impidiéndole al particular tener servicios esenciales en sus parcelas, algunas con grandes inversiones realizadas.

Este actuar administrativo ha sido una práctica habitual, utilizando la ley en defensa de su inacción, desconoce la problemática de sus ciudadanos sin proponer medios alternativos o precarios de resolución de conflictos. Así pues, se han permitido asentamientos en cauces secos, pero en zonas aluvionales, o instalaciones de aglomerados en sectores donde la napa freática está muy cerca de la superficie lo que implica una contaminación directa a través de los pozos sépticos del agua potable que se distribuye a los mismos residentes.

En todos los casos de análisis, aún en los jurisprudenciales, se denota una falta del Estado en accionar. No solo desde su facultad de contralor sino desde su impronta reglamentadora, dejando de manifiesto un profundo desinterés sostenido por años en los barrios privados y su organización.

Esto ha generado hoy un grave perjuicio para la actividad económica de la provincia, en muchos casos irreparable. Pero todavía puede preverse el crecimiento organizado y armónico, respetando por sobre todas las cosas la preservación del agua, por demás escasa.

## Bibliografía

- Abreut de Bergher, L. (2017). *Conjuntos inmobiliarios preexistentes*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Abreut-de-Begher-Liliana-Comisi%C3%B3n-7.pdf>
- Bressan, P. (2017). *Adecuación de conjuntos inmobiliarios*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Bressan-Pablo-Enrique-I.pdf>
- Bressan, P. E., & Linares de Urrutigoity, M. (Marzo 2017). Una interpretación jurídica del concepto de conjuntos inmobiliarios. *Revista del Notariado*, Recuperado de: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/03/conjuntos-inmobiliarios-objeto-y-estructura-legal-sus-caracteristicas-esenciales-y-sus-notas-contingentes/>.
- Colman Lerner, H. (2015). *Conjuntos Inmobiliarios (Countries y Barrios Cerrados)*. Buenos Aires: Di Lalla.
- Colman Lerner, H. (2016). *Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios cerrados)*. Buenos Aires: Di Lalla.
- Consejo Asesor Permanente, Universidad Nacional de Cuyo - Secretaría de Extensión Universitaria. (2004). <http://www.uncuyo.edu.ar>. Obtenido de Marco Estratégico Mendoza 2012: [http://www.uncuyo.edu.ar/relaciones\\_institucionales/upload/diagnostico-socio-cultural-presentacion.pdf](http://www.uncuyo.edu.ar/relaciones_institucionales/upload/diagnostico-socio-cultural-presentacion.pdf)
- Cossari, N., Corna, Pablo, Franchini, M. F., Puerta de Chacón, A., Vázquez, G., De Rosa, C., . . . Pujol, I. (2017). *Comisión n° 7. Derechos reales: Propiedad horizontal especial. Conclusiones*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/10/COMISION-N%C2%B0-7.pdf>

- De Rosa, D., & Abadie, D. (2017). *Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/De-Rosa-Diego-y-Abadie-Diego-G.E.-Comisi%C3%B3n-7.pdf>
- Dirección General de Escuelas. Universidad Nacional de Cuyo. (2006). *Geografía de Mendoza. Huellas de nuestra identidad*. Obtenido de Capítulo 8 Geosistema Urbano. Urbanización. Competencia del uso del suelo: <http://www.mendoza.edu.ar/geografia-de-mendoza/>
- ESPER, M., RIVERA, J. C., & MEDINA, G. (2014). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Buenos Aires: La Ley.
- Gapel Redcozub, G. (2017). *El deber de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes... ¿es constitucional?* Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Gapel-Redcozub-Guillermo.pdf>
- Gutiérrez de Manchón, M. J., & Furlán de Civit, M. E. (mayo/Junio de 2005). *PROBLEMAS URBANOS DE UNA METRÓPOLI REGIONAL: MENDOZA - CONICET*. Obtenido de <http://www.cyta.com.ar/>: [http://www.cyta.com.ar/suplementos/gecon/articulos/articulos\\_archivos/v4n4\\_geo\\_n3a2.htm](http://www.cyta.com.ar/suplementos/gecon/articulos/articulos_archivos/v4n4_geo_n3a2.htm)
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010, 2006, 2003, 1998, 1991). *Metodología de la Investigación*. México DF: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Highton, E. I. (2007). *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Buenos Aires: Hammurabi.
- Lara, A. J., & Pujol, I. (2017). La regulación de los conjuntos inmobiliarios en el Plan de ordenamiento Territorial. *VI Seminario Internacional de Ordenamiento Territorial*, [http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/10862/07e2larapujol.pdf](http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/10862/07e2larapujol.pdf).
- Linares de Urrutigoity, M. (2017). *Afectación a Propiedad Horizontal Especial*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Linares-de-Urrutigoity-Martha-II-Comisi%C3%B3n-7.pdf>
- Lorenzetti, R. L. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni.



- Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2015). CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS PREEXISTENTES. *La ley*.
- Pérez Hualde, A., Emili, E., & Martín, L. A. (2014). *Dimensiones jurídicas del ordenamiento territorial con especial referencia a la Ley de Mendoza*. Mendoza: EDIUNC.
- Puertas de Chacón, A., & Negroni, M. L. (2017). *ADECUACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES*. Obtenido de <http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Puerta-de-Chac%C3%B3n-Alicia-y-Negroni-Mar%C3%ADa-Laura.pdf>
- Pujol de Zizzias, I. (2017). Propiedad Horizontal Especial y Conjuntos Inmobiliarios. *Comisión 7, Propiedad Horizontal Especial, XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, UNLP2017*,.
- Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2008). Barrios privados y otros conjuntos inmobiliarios en Mendoza. "¿Son útiles las soluciones de Buenos Aires en Mendoza?" *La Ley Gran Cuyo*, 313.
- Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2009). Los complejos urbanísticos privados: Hacia una interpretación dinámica de la ley 13.512. *La Ley Gran Cuyo*.
- Pujol de Zizzias, I., & Urrutigoity, M. (2017). ¿CONVIENE ADECUAR LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES DESTINADOS A VIVIENDA O BARRIOS PRIVADOS? *La Ley Gran Cuyo*.
- Pujol Zizzias, I., & Linares de Urrutigoity, M. (2017). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios. Barrios privados. Con especial referencia a la provincia de Mendoza. *LLGran Cuyo2017 (julio)*, 1.
- Sansón Rodríguez, M. V. (2007). *Revista General de Derecho Romano*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6309951>
- Vich, A., & Gudiño, M. E. (s.f.). *Amenazas naturales de origen hídrico en el centro-oeste árido de Argentina. Diagnóstico y estrategias para su mitigación y control en el Gran San Juan y Gran Mendoza*. San Juan: Zeta Editores. Editorial Fundación Nacional de San Juan.
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados : mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: IMHICIHU.

Weingarten, C., & Ghersi, C. (2015). *Consortio de Propietarios, Propiedad Horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires: Ediciones D&D .

### **Legislación.**

Código Civil y Comercial de la Nación.

Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y su decreto reglamentario 18.734/49.

Ley 17801 Registro de Propiedad.

Ley de la Provincia de Mendoza 8051 de Ordenamiento Territorial y uso de suelo.

Ley de la Provincia de Mendoza 8999, Plan de Ordenamiento Territorial.

Ley de la Provincia de Mendoza 8236 de reglamentación del Registro de Propiedad.

Ley de la Provincia de Mendoza 4341 de Loteo y Fraccionamiento.

Decreto de la Provincia de Mendoza 3300/79.

Decreto de la Provincia de Mendoza 4903/84 de regulación de la propiedad horizontal.

Decreto de la Provincia de Mendoza 471/51 de reglamentación de la ley de propiedad horizontal.

Resolución General de Catastro (RGC) 59/2016 de Propiedad Horizontal Especial

Resolución General de la Administración Tributaria Mendoza (RGATM) 71/2015 sobre la reglamentación del derecho real de propiedad horizontal; ordenanzas municipales sobre zonificación.

## Jurisprudencia

3° Cam. civil Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza “Consortio De Propietarios Vistalba Country C/ Troglia Gabriela Herminia P/ Ejecución De Expensas”, L.S. 155-55 (2015).

2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza; “Consortio De Propietarios Vistalba Country C/ Santamaria, María Elcira Leonor P/ Ejec. De Expensas”, L.S. 140-242 (2015).

3° Cam. civil Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza “Astie Sergio Eduardo C/ Grupo Brisa SRL P/ Rescisión De Contrato”, L.S. 116-031 (2007).

1° Cámara en lo Civil, Primera Circ. – “Administración definitiva suc. Aniceto Pérez Villa, Alberto Luis escrituración, 1988, ls146-112

2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, Pcia. de Mendoza, “VIDELA ZAPATA, PEDRO COOP. VIV. ALTA MZA. LTDA. SUMARIO”, 1993, LS083-326

2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “ASOC. DE PROP. JARDINES SANTA OLIVA C/ MUÑOZ NORA ADRIANA”, 2015, LS139

4° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “ASOC. DE PROP. JARDINES DE SANTA OLIVA C/DIEZ, ELBA ELOÍSA P/COBRO DE PESOS”, 2015

2° Cam. Civil, Primera Circ. Judicial, “EMPRENDIMIENTOS BONA TERRA S.A. C/ MARMOLEJO MARIA CRISTINA P/ EJEC. TIPICA”, 2017

Suprema Corte De Justicia De Mendoza- Sala N° 2, CORTE EN PLENO, “ENTE PROVINCIAL DEL AGUA Y DEL SANEAMIENTO (E.P.A.S.) MUNICIPALIDAD DE LAS HERAS Y OTRA CONFLICTO”, 2002, LS311-202

Suprema Corte De Justicia De Mendoza- Sala N° 1, “LEYES, RAUL ALBERTO C/ MUNICIPALIDAD DE GODOY CRUZ S/ A.P.A.”, 2014, Expte: 106.125, Fojas: 286

CSJN, L. 314. XL. ORIGINARIO. “Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza”. 4 de Agosto de 2009. Id SAJJ: FA09000080