

Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral

POR LUANA ALBERDI IMAS (*)

Sumario: I. Introducción.— II. Conjuntos inmobiliarios.— III. Antecedentes.— IV. Concepto de clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales y clubes náuticos.— V. *Numerus clausus*. Ampliación del número de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.— VI. Análisis de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios como nuevo derecho real autónomo.— VII. El terreno, una problemática superada.— VIII. Notoria ausencia de regulación para los “pueblos privados” o “ciudades satélites”. ¿Deben considerarse enumerados dentro de los conjuntos inmobiliarios?— IX. Comparación de las estructuras del derecho real de propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios.— X. Conclusión.— XI. Bibliografía.

Resumen: El primero de agosto del año 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Es un hecho histórico y como tal tiene sus repercusiones. El presente trabajo tiene por objeto analizar la inconveniencia de ampliar el *numerus clausus* incluyendo a los conjuntos inmobiliarios como un derecho real autónomo.

Palabras clave: conjuntos inmobiliarios - *numerus clausus* - Código Civil y Comercial de la Nación.

Real estate joint. Registry perspective

Abstract: *On August, 1st 2015 the new National Civil and Commercial Code is effective. This is a historical event and therefore it will have its consequences. This paper aims to analyse the inconvenience of the extension of numerous clausus including the Country Clubs as an autonomous Real Property Right.*

Keywords: *country clubs - Numerus Clausus - National Civil and Commercial Code.*

I. Introducción

El primero de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación — C.C.C.N.— que regula las relaciones privadas de los habitantes de nuestro país como así también determinadas relaciones comerciales. Desde el año 1871, dentro del ordenamiento jurídico argentino rigió el Código Civil —C.C.— redactado por Dalmacio Vélez Sarsfield. Han sido 144 años de vigencia del Código Velezano, el cual sufrió una reforma importante, por la ley 17.711 en el año 1968.

En materia de Derechos Reales fue receptado el principio de *numerus clausus*, que limita la creación de derechos reales por parte de los particulares. Por tal, se determina que serán derechos reales solamente los que sean reconocidos en el Código Civil. Las personas no podrán crear otros diferentes, y de hacerlo, sólo valdrán como constitución de derechos personales, si como tal pudiesen valer.

A partir de la entrada en vigencia del C.C.C.N. la cantidad de derechos reales se amplió. Fueron creados nuevos derechos, entre ellos los Conjuntos Inmobiliarios que se abordará su estudio en esta investigación.

La intención de este trabajo, es determinar la conveniencia o no de crear un nuevo derecho real autónomo, cuando en verdad, el art. 2075 del nuevo Código les impone a los conjuntos inmobiliarios conformar un derecho real de “Propiedad Horizontal Especial”.

(*) Prof. Facultad de Derecho, UCALP. Adscripto al Instituto de Derecho Notarial y Registral, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, UNLP.

Será utilizado el Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado de 1998 para hacer un análisis comparativo de las dos técnicas legislativas empleadas.

II. Conjuntos inmobiliarios

Los conjuntos inmobiliarios se encuentran reconocidos como derecho real en el art. 1887 inc. D del C.C.C.N. y están regulados en el Título VI, Capítulo primero. Es en el art. 2073, donde se define a este derecho, que a diferencia del resto de los derechos reales que se determinan de acuerdo a las facultades que su titular puede ejercer sobre el objeto, aquí se lo hace mediante la descripción de los elementos perceptibles que los caracterizan.

De esta forma, es que reza el 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 asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

De esta definición se desprende la intención de los codificadores de abarcar dentro del concepto de los conjuntos inmobiliarios la más amplia acepción, reconociendo diferentes tipos de urbanizaciones, que por la finalidad u objeto tienen otro nombre y otras características no estructurales. Así, un conjunto inmobiliario puede ser un club de campo o un parque industrial. Estos últimos, responden a las nuevas formas de desarrollo relacionadas con los asentamientos industriales reunidos cerca de las zonas fabriles.

Debido a la realidad dinámica de las sociedades, se ha previsto “cualquier otro emprendimiento urbanístico” como fórmula abierta a nuevos emprendimientos que pudieran crearse a partir de la sanción de este Código.

III. Antecedentes

Las primeras experiencias de las comunidades habitacionales organizadas o lo que se conoce comúnmente como clubes de campos, datan del año 1938. En ese año, se registró por primera vez un country club en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, “La Martona S.A.”, situado en el partido de La Matanza.

Los clubes de campo surgen como una nueva forma de aprovechamiento común de los inmuebles, con la finalidad de satisfacer variados aspectos, tales como necesidades habitacionales, recreativas, comerciales e industriales. Se constituyen en extensas áreas verdes. Por un lado se localizan partes privadas, donde se construyen las casas de fin de semana o residenciales y por el otro, partes comunes donde están los sectores recreativos como piscinas, canchas, etc., con fines recreativos. En todos ellos existen calles de circulación interna que vinculan un sector con otro.

Al ser la finalidad de estos emprendimientos el aprovechamiento común de los inmuebles, con el tiempo se fueron desarrollando otros similares, manteniendo la estructura del club de campo. Así pues, nacieron luego los barrios cerrados y los parques náuticos. Finalmente, en las últimas décadas se ve el surgimiento de otras figuras: como los parques industriales y empresariales.

La necesidad de una legislación específica a nivel nacional fue reclamada por la comunidad jurídica para poder brindar mayor seguridad a estos emprendimientos urbanísticos. La solución normativa la fueron brindando las provincias, en ejercicio del poder de policía que les asiste. Puede observarse un precursor marco legal en la provincia de Buenos Aires, en donde se encuentran emplazadas la mayor cantidad de estas propiedades especiales. Atendiendo a las manifiestas necesidades y requerimientos formulados tanto por los distintos municipios como por los inversores de estos emprendimientos urbanísticos, fueron sancionados el dec.-ley 8.912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y su dec. regl. 9.404/1986, el dec. 27/1998 que regula los barrios cerrados, el dec. 974/2004. Ellos le dieron el marco jurídico a estas urbanizaciones, para así elegir la forma que más se ajustara a sus intereses.

En nuestra provincia existe además, un Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, creado por el dec. 1.727/2002 donde se establece que serán las Municipalidades, en ejercicio de su responsabilidad primaria de ordenamiento territorial, las que tendrán la potestad de aprobar los clubes de campo o barrios cerrados a partir del otorgamiento de los certificados de prefactibilidad y factibilidad. Los emprendimientos que obtengan la Convalidación Técnica definitiva serán los que deban inscribirse en el mentado Registro.

El encuadre jurídico se fue canalizando a través de institutos generadores de derechos personales, reales o bien se ha hecho un uso mixto entre ambos tipos de derechos. La modalidad elegida radicó siempre en las expectativas que tiene el comercializador según la empresa que desarrolle, dependiendo de las circunstancias de mercado.

Así, se conformaron clubes de campo mediante un tipo societario elegido por el desarrollista, en general el de sociedad anónima, donde los propietarios son accionistas de la sociedad dueña del predio. A su vez, la experiencia muestra otras formas menos utilizadas como la de sociedad cooperativa o sociedades civiles.

Por otro lado, los clubes de campo que eligieron un encuadre dentro de los derechos reales han optado por diversas formas, tales como el de la Propiedad Horizontal o el de Servidumbres como lo dispone el dec. regl. 8.404/1986. Asimismo, otros derechos reales han sido constituidos, aunque en menor proporción, como el dominio y condominio; condominio con indivisión forzosa; usufructo; uso o habitación.

Asimismo, existe otra modalidad de constitución que es la mixta, donde se constituyen derechos reales como por ejemplo, el dominio para regir la relación entre la persona y su lote, más la utilización de una sociedad civil para regir las relaciones entre los diferentes dueños y el uso de las instalaciones y servicios que brinda el country club.

IV. Concepto de clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales y clubes náuticos

Los clubes de campo se caracterizan por estar sometidos a un plan urbanístico especial. Son complejos habitacionales cerrados, con numerosas parcelas. Su acceso es restringido a los propietarios de los inmuebles allí emplazados e invitados de éstos, los cuales cumplen con un régimen especial de visitas que tiende a la seguridad del emprendimiento urbanístico.

La denominación de club de campo se encuentra en el dec.-ley 8.912/1977, que legisla sobre el ordenamiento territorial y uso del suelo. Los arts. 7º inc. b y 64 lo conceptúan, como la zona residencial extraurbana “destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural”. “(...) una parte tiene instalaciones necesarias para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales (...) otra parte del área está destinada a la construcción de viviendas de uso transitorio. Está expresamente prohibida la subdivisión del área recreacional o la venta en forma independiente de las unidades del área de viviendas. Entre éstas existe una relación funcional y jurídica que las integra como un todo inescindible”.

Los barrios cerrados, de acuerdo al art. 1º del dec. 27/1998, se definen como “todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.” Las áreas de esparcimiento son mínimas en comparación a los clubes de campo. Es un requisito que los barrios cerrados estén integrados a su entorno.

Por otra parte, en la provincia de Buenos Aires se sancionó la ley 13.744 en el año 2007, que establece el régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales.

Se define a un parque industrial como una porción delimitada de la zona industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios apropiados para el desarrollo de sus actividades.

Dicha ley establece que la Administración del Agrupamiento Industrial estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio. Su registro deberá ser realizado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, previa aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación.

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

V. *Numerus clausus*. Ampliación del número de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

El número cerrado indica que sólo por ley del Congreso Nacional se pueden crear los derechos reales. No se permite la creación por parte de los particulares de nuevos derechos reales aparte de los vigentes. Por el contrario, no están privados de dicha creación los legisladores, quienes asumen tal facultad. Se recomienda que siempre y cuando se pueda encuadrar un nuevo instituto en las categorías de derechos ya existentes, éstos no sufran agregados que atenten contra el sistema de número cerrado. Sólo ante la imposibilidad estructural del mentado encuadre, cabría crear un nuevo derecho real.

El criterio del *numerus clausus* es imperante en las legislaciones comparadas. Nuestro codificador, en la nota al art. 2502 del C.C., hace referencia al Derecho Romano, donde no se reconocían más que un pequeño número de derechos reales y especialmente determinados. A continuación, en la misma nota cuenta los inconvenientes que se suscitaron en la Edad Media donde la mayoría de los estados de Europa permitían la amplia creación de derechos reales. En efecto, siempre se han explicado los trastornos provocados por la multiplicidad de derechos reales en cabeza de diferentes personas sobre una misma cosa.

Así pues, es reconocido que las tierras se tornaban improductivas por la falta de interés por parte de su dueño, puesto que para ejercer su derecho tenía que lidiar con los derechos de otras personas, siendo sus intereses contrapuestos y confusos, creando situaciones de lo más complejas.

Vélez nos introduce en el estudio que realizara del derecho comparado y refuerza la idea de lo desfavorable que resultó ser la multiplicidad de derechos reales, siendo una fuente fecunda de complicaciones y pleitos; esto perjudicó la libre circulación de las propiedades y la explotación de esas tierras, que como corolario se veían desmejoradas.

Naturalmente, en un estado de derecho como el nuestro, que ha adoptado un sistema democrático, son los legisladores quienes tienen a su cargo la creación de las leyes. Ahora bien, esta facultad debe ser desempeñada con la más absoluta prudencia.

Es importante mantener un ordenamiento jurídico con pocos derechos reales. Esto no significa negar la existencia de aquellos que se necesitan, porque utilizar otra figura haría forzar la estructura de la misma para darle un marco jurídico a aquel que aún no lo tenga. Sin embargo, se entiende que el legislador debe actuar con estricta moderación al incorporar nuevos derechos reales.

Debe remarcar la importancia social, política y económica que tienen los derechos reales y debido a la adopción del *numerus clausus* es impropia la creación de nuevos derechos reales cuando por tener estructuras similares puede un instituto registrarse por las normas de un derecho real autónomo.

Es preciso tener en cuenta la postura hoy imperante de la comunidad jurídica, que fuera planteada en reiterados debates tales como: en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de los años 1987, 1993, 2009 donde llegan a la conclusión de no ampliar el *numerus clausus* cuando las estructuras de dos institutos se asimilan.

En la Jornada Notarial Bonaerense de Necochea (2009), se ratifica lo declarado por las XI Jornadas Nacionales de Derecho civil, Buenos Aires, 1987, y XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Córdoba 2009), en el sentido que la creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el *numerus clausus* y sólo deben crearse nuevos tipos cuando existe la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación fáctica en las categorías existentes.

La Comisión Reformadora, integrada por los Doctores Ricardo Luis Lorenzetti, Elena Highton y Aída Kemelmajer de Carlucci, tomó la postura contraria en materia de derechos reales, al ampliar el *numerus clausus* incorporando derechos tales como: la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie.

VI. Análisis de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios como nuevo derecho real autónomo

Luego de varios proyectos, valiosos debates doctrinarios, Jornadas de Derechos Civiles, Jornadas Notariales como así también Registrales, que apuntaron a diferentes soluciones sobre el adecuado marco legal que debía regir a las propiedades especiales, la postura que comenzará a regir en nuestro ordenamiento jurídico será, ampliar el *numerus clausus* y considerar a los conjuntos inmobiliarios como un nuevo derecho real.

Dentro del C.C.C.N., en el Libro Cuarto, dedicado a los Derechos Reales, se encontrará a partir del mes de agosto de 2015, la normativa especial que regulará las relaciones que nazcan a partir de la constitución de conjuntos inmobiliarios y de los preexistentes a la entrada en vigencia del mencionado Código.

Ante este acontecimiento histórico, es importante analizar la conveniencia o no de la creación de un nuevo derecho real. Al profundizar en el estudio de las llamadas Propiedades Especiales, sus causa-fuentes y la manera en que se los estructura, se advierte que bien pueden ser considerados una sub-especie de otro derecho real, la Propiedad Horizontal, en vez de crearse un derecho real autónomo.

De hecho, es el propio articulado del Título VI del C.C.C.N. al regular los conjuntos inmobiliarios, que los llama Propiedades Horizontales Especiales y por tal exige la adecuación y sometimiento de estos emprendimientos a la normativa del derecho real de Propiedad Horizontal, establecida en el Título V del Libro Cuarto.

VI.1. Particular análisis del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación

VI.1.1. Primer párrafo del art. 2075

Merece un particular análisis el art. 2075 del C.C.C.N. Su redacción se distingue en tres párrafos diferentes donde se establecen las distintas pautas a tener en cuenta en lo referido al marco legal de este derecho real autónomo.

Así, en el primer párrafo dice que “todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”.

Se comprende la remisión a las normas administrativas locales debido a que son las provincias a través del poder de policía las que regulan lo relativo al ordenamiento del suelo. Igualmente, son los municipios los que están en relación más directa con los efectos que pudiera tener el emplazamiento de un conjunto inmobiliario en determinada zona y los efectos a nivel urbanístico, ecológico, etc.

Esta parte del artículo recoge la experiencia de la provincia de Buenos Aires, donde a través del dec.-ley 8.912/1977 en el art. 3º, se establecen los principios rectores en materia de ordenamiento territorial por los que la provincia está obligada a velar. Más adelante, en el art. 70, se establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal.

En esta provincia, como ya hemos descripto y a donde remitimos al lector por cuestiones de brevedad, existe una normativa que reguló la existencia de todos los emprendimientos que fueron creándose desde la década del cuarenta. Aunque no satisfacía la seguridad jurídica que reclamaron siempre los promotores de estos emprendimientos, ha sido un gran aporte para resolver y enmarcar procedimientos relativos a la conformación de los conjuntos inmobiliarios.

VI.1.2. Segundo párrafo del art. 2075. Comparación con el Código Civil unificado con el Comercial proyectado en 1998

En el segundo párrafo del art. 2075 se encuentra una remisión que hace considerar la inconveniencia de haber incluido a los conjuntos inmobiliarios en la nómina de los derechos reales. La norma expresa: “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”.

Conforme este artículo, los conjuntos inmobiliarios son por un lado un nuevo derecho real (de acuerdo a estar enunciados en el art. 1887 donde se enumera de forma taxativa cuáles son derechos reales en este Código) y a la vez una sub-categoría del derecho real de propiedad horizontal, conminando a todo promotor de propiedades especiales a conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Así pues, se deberá utilizar la misma metodología del régimen de propiedad horizontal y su marco legal para regir la vida de las propiedades especiales.

Con la finalidad de analizar la técnica legislativa utilizada en el C.C.C.N. para normar las nuevas formas de propiedad, se hará una breve referencia al Código Civil y Comercial proyectado en 1998. La gran e importante diferencia radica en que éste último no consideraba a los conjuntos inmobiliarios como derechos reales autónomos. Por supuesto contemplaba estas propiedades especiales, y por tal, estableció un título que servía de acápite para estructurar un régimen legislativo en particular.

Así pues, dedica el Proyecto de 1998 el Libro V a los Derechos Reales y en el Título VII contempla las Propiedades Especiales, diferenciando dos institutos. En el primer artículo, regula los conjuntos inmobiliarios y en el siguiente al tiempo compartido. Lo acertado de esta técnica es que legisla estos emprendimientos dentro del Libro dedicado a los derechos reales. Tal como se desprende de la Nota de Elevación del mentado proyecto, se dispone de esta manera, porque se piensa que con las adecuaciones pertinentes, la propiedad horizontal es el marco más apropiado para el desenvolvimiento de todas las propiedades especiales.

Sin embargo, no exige que siempre se adopte la figura de la propiedad horizontal, sino que deja librado a los comercializadores la opción de sujetarse al régimen de los derechos personales si lo prefieren.

La realidad demuestra que de acuerdo a la dinámica del mercado, se han generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica —con consecuencia y efectos positivos en materia de empleo—. Este fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos, recepciona una demanda acorde a nuevas realidades socioculturales.

Por tal, es importante que el legislador tenga en cuenta que los conjuntos inmobiliarios son una figura compleja. Reúnen por un lado a desarrollistas, que son los promotores de estos complejos, quienes trabajan acorde a las reglas de mercado. Por otro, a aquellas personas que compran su inmueble en clubes de campo por ejemplo, también llamados consumidores. Entonces, se entiende que estas propiedades deben tener un sustento en la legislación de fondo, pero hoy más que nunca, ya que se fusionan las normas de derecho civil y comercial en un mismo Código, y no deben olvidarse las pautas que siempre imperan en materia comercial: la oferta y demanda del mercado.

El término conjuntos inmobiliarios, incluye diversas variantes según la finalidad del emprendimiento. En efecto, se refiere a clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, las ciudades satélites, centros comerciales y demás figuras a crearse. Todos estos tipos de

conjuntos inmobiliarios quedan sujetos al marco del derecho real de propiedad horizontal. Por los diferentes objetivos que cada uno tiene en miras, se cree que así se desatienden las variadas formas de constitución de la empresa.

Cuanto menos flexibles son las normas que regulan la constitución y vida de los conjuntos inmobiliarios, más se entorpece el mercado que las promueve.

Por la elasticidad que propone el Proyecto de 1998, al contemplar un marco jurídico especial para estas modernas formas de propiedad y a su vez la asimilación a la propiedad horizontal, se sostiene que esta técnica es superior a la del C.C.C.N. Con ciertas matizaciones en el derecho de propiedad horizontal, el proyecto de 1998 deja abierta la posibilidad de constituirse como tal, como derecho personal o tomando aspectos de ambos derechos (mixtos). Se deja librado a la voluntad del desarrollista la opción del tipo de régimen, teniendo en miras las diferentes finalidades, sociales, económicas y comerciales que tenga la inversión a desarrollarse. Este proyecto de una forma más amplia fijó los lineamientos a los que debían someterse los promotores de estos sistemas.

Es necesario hacer hincapié en la comprensión de los autores del proyecto de 1998, en materia del *numerus clausus* y la cantidad de derechos reales a reconocer, puesto que no incorporan a los conjuntos inmobiliarios como derechos reales autónomos, como tampoco a los cementerios privados. Estos últimos se encuentran regulados en el articulado de los conjuntos inmobiliarios, y a ambas figuras se les da tratamiento como propiedades especiales dentro del Libro V, Título VII.

Se sostiene que las nombradas figuras por su parecido a la estructura de la propiedad horizontal bien podrían haber seguido el lineamiento del proyecto de 1998, en vez de ser reconocidas como derechos reales. Este apartamiento no hace más que alargar la enumeración de dichos derechos pero no la enriquece, puesto que sus estructuras son tan similares que se ha decidido que contemplen el marco legal del derecho de propiedad horizontal y también reciban un nombre afín a tal derecho real: propiedades horizontales especiales.

Ahora bien, un punto de convergencia en el tratamiento de los conjuntos inmobiliarios entre el nuevo código y el proyecto de 1998 es la manera de normarlos con una fórmula amplia y abarcadora. Así ambos hacen referencia a los clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales y luego consignan cualquier otro emprendimiento urbanístico o entidades similares según cada texto.

Se enfatiza el concepto amplio de las propiedades especiales; por un lado pueden comprender el hogar residencial de una familia, temporal o permanente y por otro muy distinto ser parques industriales, o centros de compras, destinados a un fin netamente comercial. Por las marcadas diferencias según la finalidad/objeto a lo que apunten, se cree que el sistema de los conjuntos inmobiliarios debe estar abierto a las variables individuales de cada uno de ellos y por ende a la elección de la figura jurídica que mejor responda al funcionamiento de la entidad. Una norma estricta que dictamine que todo emprendimiento debe someterse a los preceptos de los derechos reales parece no tener en cuenta las particularidades propias de cada inversión, que según la finalidad perseguida los distingue a unos de otros.

Hubiera sido una mejor alternativa, dejar al promotor la opción de elegir el sistema que mejor se adapte a su negocio, teniendo en miras las circunstancias que el mercado impone según la época y las circunstancias negociales. Debe comprenderse que estas nuevas modalidades de propiedades nacen por el impulso de iniciativas privadas. Por esta razón, debiera revisarse en un futuro —si es que se enmienda este C.C.C.N.— que por nacer estos emprendimientos como negocios en la faz de los contratos comerciales, serán los fenómenos sociales y la economía de mercado y consumo, las que colaboren con el desarrollo de estas propiedades especiales. La forma más ajustada al cumplimiento de sus finalidades será la elección de un marco jurídico, que no siempre configure a los conjuntos inmobiliarios como derechos reales. Esto, sin perjuicio de reconocer la intervención del Estado cuando sea necesario, por ejemplo desde la faz administrativa.

El imponer como regla la sujeción al marco legal de la propiedad horizontal, puede ser disvalioso. Esto es así, por las peculiaridades en cuanto a la organización y funcionamiento que tienen los conjuntos

inmobiliarios. Quien emprende una empresa de gran magnitud tiene que tener el mayor abanico de posibilidades legales a su alcance para elegir la que mejor se adapte a su negocio.

Si bien la práctica ha demostrado que el marco legal más elegido ha sido el de la propiedad horizontal, no es en vano tener en cuenta que muchas otras propiedades especiales se han organizado bajo la modalidad de sociedades, no observándose ninguna práctica imprudente que el derecho tenga necesariamente y de forma imperativa intervenir y amparar.

VI.1.3 Tercer párrafo del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación

En la redacción final del nuevo C.C.C.N., se conmina a todos los emprendimientos urbanísticos a adecuarse al nuevo marco legal, teniendo que adaptar sus normas a la figura de derecho real, tal como lo prevé el art. 2075, último párrafo. Éste concluye en párrafo aparte: “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”.

Dicha circunstancia, parece muy engorrosa para llevar a la práctica. La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios que hayan elegido sujetarse a las normas de los derechos personales o mixtos, deberán reformularse como derecho real, tomando la figura de la propiedad horizontal. Es imperante tener en cuenta los conocimientos de la práctica registral, y lo dificultoso que ha sido siempre para los countries llevar a cabo modificaciones en los respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración, cuando han elegido la modalidad de propiedad horizontal.

Al recordar simplemente la existencia de centros poblacionales que tienen una cantidad de habitantes tan o más grandes que un partido de la provincia de Buenos Aires pone de manifiesto que la adecuación que obliga el C.C.C.N. será de cumplimiento imposible en la práctica.

Para hacer hincapié en esta imposición que resulta inviable, se dará un ejemplo de la práctica registral. En el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, donde se utiliza la técnica de matriculación de acuerdo a folios reales, se observa que el 50% de los barrios cerrados o clubes de campo han optado por subdividir la tierra bajo el régimen de propiedad horizontal (1).

Los dueños de esas unidades funcionales tienen la posibilidad de constituir o transmitir derechos reales en función del cumplimiento del art. 6º del dec. 2.489/1963. De esta forma se eximen de cumplir con la norma general de la ley 13.512 que regula que debe estar construido el edificio para poder realizar cualquier mutación relativa a los derechos reales.

El conocido artículo sexto permite la mutación del derecho real cuando el edificio en su totalidad aún no se encuentra edificado, pero la unidad objeto de la mutación real reúne según los casos, una de dos condiciones. La primera es que la unidad de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, constituya un cuerpo independiente de edificación. Esto significa que se podrá constituir, transferir, declarar, modificar o extinguir derechos reales, si constituyen cuerpos independientes de edificación y aún no se encuentran construidos o están en la etapa de construcción. El segundo supuesto es que las unidades de dominio exclusivo no tengan independencia constructiva pero el edificio que está en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo.

Del 70% de esos emprendimientos, se observa que las transmisiones que se realizan la mayoría lo hacen invocando este inciso, lo que nos demuestra que aún no se encuentra finalizada la obra.

(1) Datos tomados de acuerdo a la experiencia registral de la autora y consultado con quien fuera por once años consecutivo Subdirectora de Servicios Registrales del registro de la Propiedad Inmueble. A la fecha actual se considera que un 5% de los conjuntos inmobiliarios se rigen de acuerdo a tipos societarios. Otro 45% hacen la subdivisión de acuerdo al dec.-ley 8.912/1977, y el restante 50% afectan a ley 13.512.

Ahora bien, la realidad extrarregistral nos demuestra que muchas veces sí se han finalizado las edificaciones, pero que aún no se han reflejado en el ámbito registral tales circunstancias. Si se tiene en cuenta que los titulares de estas unidades funcionales, son personas de nivel económico medio-alto u alto, se debe descartar la idea de que no han hecho los trámites pertinentes para poner en regla la situación físico-jurídica de sus inmuebles por cuestiones económicas.

Descartado pues tal impedimento, es preciso entender la idiosincrasia del argentino, el cual no antepone a sus preocupaciones la actualización del estado constructivo de su residencia y su correcto reflejo registral. Muchas veces este también resulta ser un mecanismo de evasión de impuestos. Ahora bien, si está dispuesto por ley que se deben declarar las ampliaciones de los inmuebles; si una vez terminada la construcción se tienen que adecuar los planos y reglamentos y su cumplimiento no es realizado, ¿qué esperanza se puede albergar en la adecuación obligatoria de los countries preexistentes al régimen de propiedad horizontal especial?

No puede negarse que sí ingresan documentos a registrar bajo la modalidad del dec. 947/2004 por el cual se incorpora el art. 6° bis (trámite por el que se da por finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades) pero también, es clave el momento en el cual lo hacen. Esto es cuando por el juego de otra norma legal ven obstaculizado el derecho de disposición de la unidad.

Se conoce que las situaciones mencionadas en el párrafo anterior aparecen muchísimos años después de haberse construido la residencia, por tal no puede dejar de intuirse que la situación física ya había cambiado. Estaba terminada su construcción y el propietario vivía en su vivienda mucho tiempo antes del reflejo registral. Se observa que sólo se cumple con la ley cuando se va a transmitir el dominio y el agrimensor, cuya labor es solicitada de acuerdo a las leyes locales, advierte que existe una mansión de amplias dimensiones y de la documentación simplemente surge que su estado es a construir muchas veces, o en el mejor de los casos en construcción.

Si son conocidos estos retardos, que muchas veces representan décadas, para dar reflejo registral a la situación extrarregistral ¿qué se puede esperar de esta adecuación imperativa a la cual se van a ver obligados todos los nuevos centros de población que se hayan acogido a las normas de los derechos personales o mixtos?

Una cosa muy distinta y acorde a la realidad y a los problemas prácticos que se suscitarán, hubiera sido, que aquellos emprendimientos urbanísticos preexistentes a la sanción del nuevo C.C.C.N. conservaran el marco legal elegido y que sólo fuese obligatorio regirse por las normas de la propiedad especial a los nuevos conjuntos inmobiliarios por desarrollarse.

De esta forma, con esta fastidiosa adecuación, se sospecha que se deben haber desvanecido todas las ilusiones que pudieran tener los promotores, desarrollistas, comercializadores que se dedican a construir este tipo de emprendimientos. Si por un lado deseaban tener un marco legal que los ampare, y a la vez que los conjuntos inmobiliarios sean considerados derechos reales, esta adecuación imperativa resta toda felicidad.

De todas maneras, para aminorar el efecto caótico que esta adecuación produce, debe resaltarse que nada dice el código acerca del plazo en el cual debe ser realizada ni sanción alguna para aquellos emprendimientos que no cumplan con la ley. Será otra norma la que lo reglamente, que se entiende no será de dictado inmediato por razones políticas.

VII. El terreno, una problemática superada

En cuanto a la problemática que radicaba en el condominio que pesaba sobre el terreno, el proyecto de 1998 había encontrado una fórmula más simple y ajustada para dar solución a este inconveniente. Un tema de lo más controvertido, siempre fue la particularidad que debían soportar todos los titulares de las unidades funcionales de los conjuntos inmobiliarios afectados a propiedad horizontal, donde en vez de ser titulares exclusivos de su parcela lo eran de la totalidad del predio por un porcentual proindiviso.

El proyecto de 1998 resolvió tal problemática de forma expresa, al incorporar en párrafo aparte que “en los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal (...) sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común”.

El C.C.C.N. también resuelve este tema, diciendo en el art. 2076 que “son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación (...)”. El artículo de forma extensa analiza otras cosas que deben considerarse de uso comunitario, sin incluir a las partes privativas. Es así que debe entenderse por exclusión que la parcela con destino a vivienda es de propiedad exclusiva.

A nivel provincial, igualmente se había encontrado la solución al no deseado condominio del terreno, en consecuencia en el dec. 947/2004 en su art. 6º ter decretó: “A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común”.

VIII. Notoria ausencia de regulación para los “pueblos privados” o “ciudades satélites”. ¿Deben considerarse enumerados dentro de los conjuntos inmobiliarios?

Es desafortunada la técnica utilizada por el art. 2073 del C.C.C.N. al enumerar los diferentes supuestos comprendidos dentro de los conjuntos inmobiliarios y excluir a los pueblos privados o ciudades satélites de dicha enunciación. Si bien en el anteproyecto la redacción era distinta, pues sí estaban nombrados los pueblos privados y los barrios chacras hoy su ausencia es notoria.

Ante este cambio, es preciso preguntarse si la enumeración del art. 2073, donde constan las diferentes modalidades de los conjuntos inmobiliarios es taxativa o simplemente ejemplificativa. Por la fórmula abierta que adopta al final del último supuesto contemplado (los parques náuticos) diciendo “o cualquier otro emprendimiento urbanístico”, se estima que la enumeración es meramente ejemplificativa.

Para graficar cuál es el emprendimiento que fue quitado, se hará una descripción de la más conocida de las ciudades satélites, o como a los promotores les gusta denominarlas, Ciudad Pueblo Nordelta (en la provincia de Buenos Aires).

Este emprendimiento cuenta con 1600 hectáreas. Se compone de once barrios cerrados en el partido de Tigre que juntos conforman Nordelta. Algunas de sus comodidades son comunes a los barrios cerrados, como ser el alumbrado de calles, ingreso vigilado, instalaciones deportivas, canchas de golf, etc. Al lindar con el río, tiene actividades de recreación acuáticas, muelles y rampas. No obstante, otras comodidades son de mayor excentricidad y lujo, tales como un club house totalmente equipado, escuela primaria, colegio secundario y hasta una delegación de la Universidad de Belgrano para el estudio universitario. Cuenta con áreas de compras y servicios (shoppings), transporte privado, servicios subterráneos, y médicos especializados, como ser, pediatras.

A su vez, ofrece la más amplia variedad de construcciones, como casas con embarcaderos propios y otras de menor valor llamadas “dormis”. Estos últimos, son edificios de pocos pisos, generalmente sólo de cuatro. A su vez, existen edificaciones al estilo de torres residenciales de veinte pisos aproximadamente.

El régimen jurídico adoptado no es uniforme. Para algunos sectores se utilizó la división en parcelas por Geodesia (dec. 9.404/1986) y para otros la afectación a la ley 13.512.

Esta Ciudad Pueblo tiene más de 100.000 habitantes lo que hace de Nordelta un emprendimiento más grande que varios partidos de la provincia de Buenos Aires, como por ejemplo Gral. Alvear con no más de 20.000 habitantes.

Nordelta, como tantos otros countries, no permite el ingreso del Estado a su emprendimiento. Esto trae aparejado toda falta de vigilancia sobre su administración, es decir, cómo se recauda, qué destino

tiene ese dinero, etc. (2). Por este factor, es que recibe el nombre de ciudades satélites, debido a que no tienen ningún control estatal. Esta situación es muy criticada, porque atenta contra el principio de igualdad. Toda vez que los municipios deben cumplir reglas de orden público y rendir cuentas, estas ciudades pueblos no tienen más vigilancia que sus propios reglamentos. El problema se suscita por la envergadura de este emprendimiento.

Si tenemos en cuenta que el nuevo Código ha utilizado la fórmula de comprimir los artículos y eliminar cualquier repetición que pudiese encontrarse en su articulado ¿debemos asentir ante el interrogante de si están sujetos los pueblos privados a las normas de los conjuntos inmobiliarios? ¿Será que ser nombrados hace incuestionable que no podrán apartarse de las normas de los conjuntos inmobiliarios? Se dejan abiertos estos cuestionamientos apelando a la brevedad de este trabajo.

IX. Comparación de las estructuras del derecho real de propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios

Con el fin de una aproximación a la postura acerca de la inconveniencia de la inclusión de los conjuntos inmobiliarios como derecho real autónomo, por no contar con una estructura diferente al de propiedad horizontal se hará una comparación entre ellas.

Todos los propietarios que vivan en un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal se registrarán por las normas estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y por los reglamentos internos que se dicten. Los habitantes de los conjuntos inmobiliarios también cuentan con un Reglamento de Propiedad Horizontal y prevén un régimen disciplinario como las normas que contienen los reglamentos internos.

En cuanto a sus órganos, ambos derechos reales se rigen por los mismos órganos, como ser la toma de decisiones a través de asambleas y tienen un consorcio con personalidad jurídica, como lo exige el art. 2074 del Capítulo de conjuntos inmobiliarios, al nombrar las características "(...) entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas". Ambos deben nombrar una persona física o jurídica como administrador y pueden optar por el Consejo de Propietarios.

A su vez, las dos modalidades reúnen la característica de tener partes privadas y otras de uso común. En la redacción del art. 2042, dentro de la normativa de propiedad horizontal ejemplifica las cosas que son comunes a todos los propietarios, aunque no indispensables. De tal manera enumera a la piscina, al solárium, al gimnasio, al lavadero, al salón de usos múltiples, etc. Téngase en cuenta que estas comodidades son propias de los barrios cerrados y de los clubes de campo que suman además otros servicios.

Es estructural la característica del encerramiento para las propiedades especiales. Los edificios por estar emplazados en zonas urbanas también deben encerrarse.

Ambos tienen la obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes (expensas).

Tanto la propiedad horizontal como los conjuntos inmobiliarios cuentan con sectores privados y otros comunes, que son interdependientes y conforman un todo no escindible.

La diferencia a remarcar es que, mientras el terreno en la propiedad horizontal es de propiedad común de los copropietarios, en los conjuntos inmobiliarios sólo son comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación, acceso y comunicación.

(2) Nótese que tampoco permite la entrada de la policía bonaerense, así retarda la entrada de la fuerza pública cuando es necesaria por alguna investigación precisa, como ser casos de robos, suicidios y/u homicidios, inclusive delitos relacionados con el narcotráfico, que la vigilancia privada del emprendimiento carece de recursos y legitimación para intervenir.

X. Conclusión

A modo de conclusión, se resalta que no se comparte la técnica legislativa adoptada al incluir en la nómina de los derechos reales a los conjuntos inmobiliarios. Del análisis formulado no se desprende que la estructura de estos últimos difiera del derecho real de propiedad horizontal. La creación arbitraria de nuevos derechos reales atenta contra el *numerus clausus* adoptado por Vélez tanto como por la comisión reformadora. Se sugiere que en el caso de una revisión del impacto que produzca en la sociedad esta forma de normar a los conjuntos inmobiliarios, se meritúe la posibilidad de ser regulados dentro de los derechos reales como una propiedad especial, asimilándola al régimen de propiedad horizontal sin quitar la posibilidad de organizarse bajo regímenes personales o mixtos. Como corolario se evitará la imposible adecuación de los emprendimientos preexistentes a las normas de la propiedad horizontal.

XI. Bibliografía

CULACIATI, Martin, Miguel (2013). *Conjuntos Inmobiliarios. Régimen Vigente y regulación Proyectada*. AP/DOC/920/2013. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

PRATESI, Juan Carlos (2014). *Conjuntos Inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el Código Civil y Comercial de la Nación* [online]. Disponible en http://www.eldial.com/nuevo/archivo-doctrina_nuevo.asp?base=50&id=7773&t=d.

TRANCHINI, Marcela H. (2010). "Propiedades especiales. Urbanizaciones cerradas (clubes de campo y barrios cerrados) parques industriales, cementerios privados y tiempo compartido". EN: LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge H. *Derecho civil. Tratado de los derechos reales*, 2ª ed. ampliada y actualizada. Buenos Aires: La Ley y Ediar.

TRANCHINI, Marcela H. (2012). "Consideraciones sobre los conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el Proyecto del Código Civil y Comercial 2012. ¿Nuevos derechos reales para pocos?". EN: SJA 2012/10/17-71; JA 2012-IV.

ALTERINI, Jorge (2011). "Previsiones normativas contenidas en el proyecto de unificación del año 1998. Proyecto de urbanizaciones especiales", EN: *Revista del notariado*, n. 903, p. 197.

Legislación

Dec.-ley 8.912/1977. Lexis LBUEDY8912_1987.

Dec. 947/2004 Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 18/05/2004.

Dec. 2.489/1963 Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 13/03/1963.

Dec. 9.404/1986 Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 24/12/1986.

Dec. 27/1998 Boletín Oficial de la República Argentina, Buenos Aires, 07/01/1998. ♦

Fecha de recepción: 01-04-2015

Fecha de aceptación: 06-09-2015