

**Salvedades y advertencias**

Al ser un *nuevo derecho real*, no existe una base legislativa sobre la cual se puedan marcar los cambios que hubo en el CCyC, ya que -valga la redundancia- es todo nuevo, por lo que tratamos de hacer un análisis sucinto de todos los artículos del título referente a Conjuntos Inmobiliarios.

Esta ficha deberá complementarse necesariamente con la que analiza el derecho de propiedad horizontal común o propiamente dicho, atento la remisión a dicha regulación que realiza el CCyC.

**Los conjuntos inmobiliarios están tratados en los arts. 2073 a 2086 CCyC, dentro del Libro Cuarto, Título VI, Capítulo 1, que lleva el mismo nombre**

El art. 1887, inc. d), CCyC lo enumera como un *derecho real autónomo*. Es un derecho real *principal* (art. 1889 CCyC), *sobre cosa total o parcialmente propia* (art. 1888 CCyC), y que se ejerce por la posesión (art. 1891 CCyC).

El art. 2073 CCyC prescribe que son conjuntos inmobiliarios:

1. los clubes de campo;
2. barrios cerrados o privados;
3. parques industriales;
4. parques empresariales;
5. parques náuticos;
6. cualquier otro emprendimiento urbanístico, independientemente del destino que tenga.

El art. 2074 CCyC menciona los elementos característicos de estas urbanizaciones donde se solucionan varios de los problemas que arrastraba esta figura ante la ausencia de una ley de fondo que los regulara. Ellos son:

1. el cerramiento;
2. las partes comunes y privadas;
3. el estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes mencionadas en el inciso anterior;
4. lugares y bienes comunes;
5. reglamento por el que se establecen los órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos de los particulares y régimen disciplinario;
6. obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario;
7. entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas;

8. interdependencia entre las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, conformando un todo inescindible.

En cuanto al punto 7 precedente, la entidad no puede ser otra que el consorcio de propietarios por la remisión que hace el art. 2075, segundo y tercer párrafo CCyC, al derecho real de propiedad horizontal y el art. 2044 CCyC que define al consorcio como el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales. Además, el art. 148 CCyC lo incluye dentro de las personas jurídicas privadas.

El art. 2075 CCyC establece que: “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”.

En consecuencia, el emprendedor está obligado a someter al conjunto inmobiliario que cree, a partir de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, al *derecho real de propiedad horizontal especial*. Ya no se podrá organizar a los conjuntos inmobiliarios bajo la figura de un derecho personal o una mezcla de derechos reales (dominio y servidumbre, servidumbres cruzadas o dominio y condominio) o de derechos personales y derechos reales (división por geodesia y sociedad administradora de las partes comunes).

Además, dicho artículo dispone: “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Más la norma que establece la mentada adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no impone plazo para ello ni sanción por su incumplimiento. Tampoco determina el procedimiento a seguir.

#### **Cosas y partes necesariamente comunes o de uso común (arts. 2076, 2082 y 2083 CCyC)**

El art. 2076 CCyC establece que son necesariamente comunes o de uso común:

- 1.- las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación;
- 2.- áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales;
- 3.- instalaciones y servicios comunes;
- 4.- y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento.

A *contrario sensu*, el CCyC no menciona como parte necesariamente común al terreno asignado a cada unidad funcional, como sí lo hace cuando regula el derecho real de propiedad horizontal común o propiamente dicho (art. 2041, inc. a), CCyC), eliminando así una de las objeciones más importantes a la viabilidad de este derecho real para los conjuntos inmobiliarios.

El art. 2082 CCyC establece, para el caso de cesión temporaria, total o parcial, por cualquier título, del uso y goce de la unidad por parte del propietario, que: “El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros”.

Según el art. 2083 CCyC, 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 (por ejemplo: limitar el número de familiares que pueden usar y gozar al mismo tiempo los espacios comunes), así como también prever un régimen de invitados (por ejemplo: dar una ficha donde se deba individualizar con nombre, apellido y DNI a los invitados) y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes (por ejemplo: las condiciones mínimas que deben requerirse a los inquilinos), con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

También queda dispuesto que la extensión y alcance del uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser:

1. pleno, parcial o limitado;
2. temporario o permanente;
3. es siempre personal;
4. no es susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni *mortis causa*;
5. los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario (por ejemplo: abonar \$600 por el alquiler del *club house* para un evento).

### **Cosas y partes privativas (art. 2077 CCyC)**

Este artículo también elimina uno de los principales obstáculos que existían para someter a los conjuntos inmobiliarios al régimen de la propiedad horizontal al establecer que la unidad funcional que constituye una parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, debiendo reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública de modo directo o indirecto.

### **Reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario**

De acuerdo a lo dispuesto en los arts. 2075, 2078, 2080, 2082 y 2083 CCyC, corresponde su otorgamiento.

### **Facultades y obligaciones de los propietarios (art. 2078 CCyC)**

Marco para el ejercicio de los derechos del propietario:

- la ley, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad y administración del conjunto inmobiliario;
- teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

### **Limitaciones y restricciones reglamentarias (art. 2080 CCyC) y sanciones (art. 2086 CCyC)**

El reglamento de propiedad horizontal puede establecer:

1. limitaciones edilicias o de otra índole;
2. crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares;
3. fijar reglas de convivencia.

Todo ello en miras al beneficio de la “comunidad urbanística”; vale decir, teniendo en cuenta las normas administrativas aplicables (Código de Planeamiento Urbano, zonificación del terreno del conjunto inmobiliario, restricciones edilicias).

Al referirse a limitaciones edilicias, estas podrán ser de tipo arquitectónico (por ejemplo: prohibir la instalación de casas prefabricadas o construida con determinados materiales).

**Sanciones:** el art. 2086 CCyC dispone que: “Ante las 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”. Es decir, los propietarios están sujetos a las sanciones disciplinarias que prevea el reglamento a los fines de hacer cumplir el mismo de acuerdo a la finalidad del conjunto inmobiliario.

El poder disciplinario estará a cargo del consorcio de propietarios. Las mismas deben encuadrarse dentro de los límites de lo razonable, asegurando siempre a los infractores el derecho de defensa y dejando abierta,

asimismo, la vía interna y hasta la judicial -por tratarse de un derecho constitucional inviolable-.

- Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial (art. 2080 CCyC).

-El 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.

### **Gastos y contribuciones (arts. 2081 y 2074 CCyC)**

Los arts. 2081 y 2074 CCyC obligan a los propietarios al pago de las expensas, gastos y erogaciones comunes para el mantenimiento, administración y funcionamiento del conjunto inmobiliario, en la proporción que, a tal efecto, establece el reglamento de propiedad horizontal. El Capítulo I de “Conjuntos inmobiliarios” no dispone que el certificado de deuda por expensas y gastos y erogaciones comunes sea título ejecutivo.

Pero cabe remitirse al art. 2048 CCyC sobre el derecho de propiedad horizontal común: “El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existiese, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”. Respecto del privilegio para el cobro, el crédito por expensas tiene privilegio especial de acuerdo a lo establecido por el art. 2582, inc. a) CCyC.

### **Servidumbres y otros derechos reales (art. 2084 CCyC)**

Este artículo permite, con arreglo a las normas administrativas aplicables, que se establezcan servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos (por ejemplo: para lograr un mejor drenaje de terrenos inundables, vías de acceso y de comunicación, utilización de determinados espacios comunes de otros conjuntos inmobiliarios aledaños, etc.). Dichas decisiones importan una modificación al reglamento que exige la mayoría propia para tal reforma, según lo prevea este instrumento.

### **Transmisión de unidades. El derecho de admisión y preferencia (art. 2085 CCyC)**

El CCyC aborda el tema del derecho de admisión, dándole su legitimidad si prevé limitaciones y no impide la libre transmisión, de conformidad con lo previsto en el art. 1972 CCyC (es nula la cláusula de no transmitir a persona alguna el dominio de una cosa determinada o de no constituir sobre ella otros derechos reales, siendo válida si se refiere a persona o personas determinadas).

Como cláusula limitativa, puede establecerse un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

### **Normas provinciales y municipales aplicables (art. 2079 principalmente, también arts. 2073, 2075, 2080 y 2084 CCyC)**

El art. 2079 dispone que: “La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables”. Las provincias y los municipios son los que, a través de sus normas, decidirán en función de un plan de ordenamiento territorial el lugar donde podrán desarrollarse estos conjuntos inmobiliarios, teniendo en cuenta para ello el destino de los mismos, las necesidades de la población, la dirección de la extensión del ejido urbano, entre otros.

Por otro lado dispone que “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” (verbigracia: material a utilizar, altura, forestación, ubicación de los accesos, sector público y privado del emprendimiento).

Estos artículos reconocen la importancia de sujetar estas instituciones civiles a las reglas de derecho público, ya sea provincial o municipal, en todo cuanto es esfera de interés general (por ejemplo: uso del suelo, cerramiento, servicios, vías de acceso y circulación).