

XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

“LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN LA NUEVA LEGISLACION”

TEMA 4.

Coordinador: Escribano Marcelo de Hoz

AUTORES:

Elba Maria de los Angeles FRONTINI

Tel: (0223) 494-3558. Mail: elbafrontini@gmail.com

Leandro N POSTERARO SANCHEZ

Tel: (02323)440392. Mail: info@escribaniaposteraro.com.ar

“LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN LA NUEVA LEGISLACION”

TEMA IV.

AUTORES:

Elba Maria de los Angeles FRONTINI

Leandro N POSTERARO SANCHEZ

PONENCIAS

1. La ausencia de legislación nacional, antes de la sanción del Código Civil y Comercial respecto de los Conjuntos Inmobiliarios, provocó que las provincias hayan dictado sus propias normas y disposiciones técnico-legales y que se encuadre, dentro de figuras jurídicas existentes al momento de su dictado, lo cual ha generado, en ciertos casos, serias contradicciones con el derecho de fondo.
3. El art. 1887 incluye como “nuevos derechos reales” a los “Conjuntos inmobiliarios” describiendo los objetos sobre los que recaerán los derechos y no definiendo los poderes que caracterizan al derecho real.
4. De acuerdo al encuadre dado en el nacimiento de la figura urbanística Conjuntos Inmobiliarios esta debe ser de naturaleza real, en forma obligatoria, deberá afectarse al derecho real de propiedad horizontal, pasando a denominarse *“propiedad horizontal especial”*.-.
5. Se reconoce a los conjuntos inmobiliarios la facultad de establecer en su "reglamento de propiedad horizontal" limitaciones y restricciones al dominio de los particulares dentro del conjunto, las cuales podrán incluir reglamentaciones respecto de las construcciones.
6. También regula el tema de la admisión, es decir, la posibilidad de que el conjunto (a través de los órganos que determinen sus normas estatutarias) controle -y eventualmente deniegue- el ingreso de nuevos miembros adquirentes.
7. La adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios existentes al nuevo derecho real creado deberá efectuarse en base a normativas locales claras para su aplicación. Se insta a las autoridades locales a la creación de las mismas con la imprescindible participación del notariado.

SUMARIO:

1. LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO: CONSIDERACIONES GENERALES-
ENCUADRE JURIDICO. CARACTERÍSTICAS COMUNES ENTRE LOS
CONJUNTOS INMOBILIARIOS. CREACION DE UN NUEVO DERECHO
REAL. 2. REGULACION EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL: CONJUNTOS
INMOBILIARIOS: Concepto. Características. Legislación aplicable y marco le-
gal. Adecuación de los Conjuntos inmobiliarios preexistentes. Cosas comunes y
privativas. Limitaciones y restricciones. Gastos y contribuciones. Servidumbres
y otros derechos reales. Transmisión de las unidades-Derecho de admisión.
Sanciones.

1. LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO

1. 1. CONSIDERACIONES GENERALES

A medida que las sociedades modernas se han ido complejizando y se ha introducido la idea de mejoramiento de la calidad de vida y de la racionalización en el uso de las cosas, han nacido nuevas formas de aprovechamiento de ellas, que cada vez se van haciendo mas comunes y normales. E inclusive “.....actualmente la tendencia es que el hombre a comenzado a utilizar los inmuebles en forma compartida y no exclusiva.”¹

Esto ha dado lugar al nacimiento de nuevas formas de uso de los inmuebles, con los mas diversos fines, ya sea la habitación permanente, vacacional, habitación temporaria o social, también comercial, industrial o con fines de enterramiento según practicas y costumbres religiosas.

La necesidad de descanso del hombre, de contacto con la naturaleza, de esparcimiento, de vida al aire libre en un ambiente seguro, la protección frente a la violencia de la gran urbe, así como el establecimiento de parques industriales en áreas específicas distantes de las ciudades, son algunos factores que han dado lugar en nuestro país al importante desarrollo del fenómeno de las urbanizaciones privadas.

A lo largo de los últimos años, han crecido notablemente los emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, chacras y condominios; alguno de los cuales han comenzado siendo residencias de uso transitorio y ahora constituyen viviendas permanentes para las familias.

Este tipo de urbanizaciones ha creado un conjunto de relaciones patrimoniales especiales y complejas, que carecian de normas específicas que las regularan. En su análisis parecian responder, en principio, a diversas figuras jurídicas y, en consecuencia, a diversas naturalezas jurídicas.²

1.2. ENCUADRE JURÍDICO.

Estas “nuevas forma de aprovechamiento de las cosas”, no encontraba un encuadramiento específico dentro del marco normativo civil velezano.

¹ HIGHTON ELENA I. y ots. NUEVAS FORMAS DE DOMINIO pag.15 Ed Ad Hoc. Bs As.1993

² GIACOMASO Paula C y LAURENTI, M del P. URBANIZACIONES PRIVADAS ¿NUEVO DERECHO REAL? Revista Notarial n° 962 pag. 453. 2008

De acuerdo al encuadre dado en el nacimiento de la figura comercializada esta puede ser de naturaleza real, personal, o ambos; deberá contener los elementos propios del tipo elegido para que podamos diferenciar claramente a cuál estamos haciendo referencia, y ya que están dotados de características sustanciales contrapuestas recordemos que rige la autonomía de la voluntad en los derechos personales y en los derechos reales predominan las normas estatutarias de orden público.

A) Como Derecho personal se puede instrumentar: a) Un titular organiza el sistema como si fuera una prestación de servicios. b) Se constituye una sociedad que es la propietaria y los socios tienen el derecho de utilización tanto de las llamadas partes privativas como de las comunes. c) es un arrendamiento y se le agrega una prestación de servicios por parte del arrendador, como es el sistema griego y también es admitido parcialmente en la nueva ley española de tiempo compartido³.

B) Y como Derecho real se puede instrumentar así: a) El inmueble pertenece a varios propietarios en copropiedad por cuotas y entre ellos organizan el goce y uso de la finca común.. b) Cuando el edificio en general con sus instalaciones es afectado por algún derecho real de uso a favor de la comunidad de usuarios. El más común es el usufructo o el uso o la habitación (como en Portugal para la figura de Tiempo compartido); c) Encuadramiento de los aprovechamientos a la Propiedad Horizontal; d) un nuevo derecho real para la figura que se trate. Las ventajas y seguridades que confiere el derecho real son muy superiores a las que otorga el derecho personal, ya que, en principio, se minimizan los riesgos de la inversión.

El orden público gravita en forma excluyente en la determinación de cuáles son los derechos reales, les da un nombre y configuración de su esencia y contenido. Existe relación directa con la cosa, oponibilidad *erga omnes*, los requisitos formales de título suficiente y modo suficiente para su transmisión, modificación y constitución, la inscripción registral de los títulos para su oponibilidad a los terceros interesados de buena fe, y la inherencia del *ius preferendi*, el *ius persequendi*.⁴

³ Cossari, Nelson GA en La Ley 26-2-08I La ley 2008 F 1266. Tiempo Compartido: impacto de la ley 23656 sobre el sistema de Derechos Reales

⁴ ALLENDE, A. *Panorama de derechos reales*. Ed. La Ley, Buenos Aires, 1967. Pág. 18.

Recordemos que en el sistema argentino rige el NUMERUS CLAUSUS (art. 1884 CCCN) que consiste en que la ley y solo la ley crea y organiza los derechos reales, los que serán, en consecuencia, limitados y cerrados. La ley fija su contenido y les da un nombre, es decir que la ley crea el concepto de cada derecho real

Nuestro sistema impide constituir los derechos reales con arreglo a la voluntad del individuo, lo que crea una limitación a las instituciones jurídicas a disposición de los particulares, o sea, una restricción a la libre disposición jurídica.

Como todo derecho real, implica un beneficio o una utilidad para su titular, cada derecho real queda configurado o tipificado mediante la determinación cualitativa y cuantitativa de esa utilidad.⁵

Las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, llevadas a cabo en Buenos Aires en 1987 concluyeron que:“ De acuerdo al criterio de numerus clausus adoptado por el art.2502 del código civil en general las llamadas nuevas formas de propiedad no pueden encuadrarse dentro de ninguno de los derechos reales permitidos, pues exceden los tipos rígidamente estructurados por la ley”..... “Cualquier modificación al Código Civil en materia de derechos reales, debe respetar el principio del numerus clausus por lo que la introducción de nuevos tipos debe hacerse con suma prudencia”⁶ Esa misma idea fue reiterada en las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2009 en Córdoba, de esta manera:” Debe ratificarse lo declarado por las XI Jornadas de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987), en el sentido que la creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el numerus clausus y solo deben crearse nuevos tipos cuando existe la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación fáctica en las categorías existentes”⁷

La ausencia de legislación nacional específica, provocó que las provincias en ejercicio del poder de policía inmobiliario y la facultad de regular lo atinente a la división y uso racional del suelo, el planeamiento urbano y el emprendimiento y desarrollo de urbanizaciones abiertas y cerradas, hayan dictado sus propias

Gatti y Alterini. *El Derecho Real*. Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1974, en nota 6. Págs. 74 y 75.

⁵ HIGTON ELENA y o/s. Ob.Cit pag.19.

⁶ XI JORNADA NACIONAL DE DERECHO CIVIL- Buenos Aires 1987- CONCLUSIONES COMISION 4 DERECHOS REALES

⁷ XXII JORNADA NACIONAL DE DERECHO CIVIL- Cordoba 2009 – CONCLUSIONES COMISION 5 DERECHOS REALES (por unanimidad)

normas y disposiciones técnico-legales y que se encuadre, dentro de figuras jurídicas ya existentes, a esta nueva forma de dominio, lo cual ha generado, en ciertos casos, serias contradicciones con el derecho de fondo.

En la provincia de Buenos Aires, estas urbanizaciones especiales se pueden encuadrar en dos regímenes distintos, a los cuales se ha recurrido con mayor asiduidad en la actualidad: a) Subdivisión por el Régimen de propiedad horizontal, ley 13.512 y b) Subdivisión por geodesia, decreto ley 8912/77 y decreto Ley 9404/86.

Por otro lado, en el año 1997, se sancionó el decreto 2568/97, referido a barrios cerrados, a través del cual se designó a la Subsecretaría de asuntos municipales, como autoridad competente, sancionándose luego el decreto 27/98, en el cual se disponen los requisitos, condiciones y procedimientos a seguir para conformar el complejo urbanístico como barrio cerrado.⁸

1.3. CARACTERÍSTICAS COMUNES ENTRE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

En los conjuntos inmobiliarios preocupa: 1) la validez del contrato de adquisición de derecho de propiedad o copropiedad, según el encuadre jurídico adoptado, para determinar si es válido el derecho adquirido; 2) la validez del título del vendedor; 3) la regularidad de la constitución de la entidad comercializadora y administradora en su caso.⁹

Podemos señalar que comparten generalmente las siguientes características comunes:

- Tienen un *organizador*: quien comúnmente es conocido como inversionista o desarrollador. Es él quien lleva adelante el proyecto y establece las pautas de organización del emprendimiento.

⁸ El Decreto 27/98 establece en su art. 10 que, a los fines de la conformación del barrio cerrado, puede gestionarse a través de la ley 13.512 u optar por el sistema de Geodesia ordenado por el Decreto 9404/86. En el caso de optar por el régimen de la propiedad horizontal, deberán respetarse los indicadores establecidos en el art. 52 del decreto ley 8912/77.

⁹ ABELLA Adriana CONJUNTOS INMOBILIARIOS: INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES Revista Notarial 963 2009

- Hay un *inmueble* determinado. El mismo está sujeto a un ordenamiento territorial, posee unidades funcionales o parcelas privativas y otras destinadas al uso común.¹⁰

-Hay *individuos* que son quienes adquieren o utilizan las unidades funcionales o parcelas privativas del inmueble y los servicios adicionales que se comercializan con el mismo.

- Existe una relación inescindible entre las partes privativas y los sectores comunes del inmueble en virtud de un *fin común*, siendo éste el único elemento que diferencia a estos emprendimientos inmobiliarios, a saber: barrios cerrados: vivienda; parques industriales: industrial; clubes de campo, chacras, clubes náuticos y clubes de polo: vivienda y actividades deportivas, sociales y culturales, y los tiempos compartidos: vivienda con fines turísticos.¹¹

-El destino es el que decide el nacimiento de una “comunidad voluntaria, permanente, determinada por el destino común elegido, que implica una organización estructurada afectando tanto a las partes comunes del emprendimiento como a las partes privativas”.¹²

-Es así como el *destino y la forma de organización elegida* implican el nacimiento de contratos atípicos y complejos, con elementos propios de diferentes contratos y de uniones de contratos, diferentes contratos típicos superpuestos. Todos ellos están interrelacionados y buscan una prestación o servicio predefinido, como realizar una actividad deportiva, social o cultural; el mantenimiento de espacios de circulación común, el servicio de vigilancia, de recolección de residuos, la preservación del medio ambiente.

1.4 CREACION DE UN NUEVO DERECHO REAL.

La mayoría de la doctrina reconoce las ventajas de la utilización de la Propiedad horizontal en los conjuntos inmobiliarios, en esta figura la voluntad del titular de dominio recogida en el reglamento de copropiedad aporta soluciones a algunos de los problemas que suelen presentarse.

¹⁰ MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana. “Clubes de campos y barrios cerrados. Cerramientos y vías de circulación internas, LA LEY 2005-E 1082.

¹¹ MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana. Ob. cit.

¹² TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Primera Parte Clubes de Campo, Segunda Edición actualizada y ampliada. Mayo 2005. Pág. 20.

Entre las conclusiones del ya nombrado XXII Congreso de Derecho Civil , celebrado en Cordoba en el año 2009, se dijo que:” URBANIZACIONES PRIVADAS 1. De lege lata. El regimen legal de la propiedad horizontal es el que guarda mayor afinidad para las formas coparticipativas de propiedad: clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, centros de compra, clubes nauticos, pueblos de chacras, de viñas y demás urbanizaciones privadas. Debe propugnarse una interpretación funcional y dinámica de la ley 13.512, adaptada a los nuevos tiempos, que posibilite su aplicación a las mismas. En consecuencia, es recomendable la derogación de las normas locales que impiden la aplicación de la ley de propiedad horizontal a estos complejos y del acceso registral de los reglamentos convencionales de estas urbanizaciones, con independencia de la configuración jurídica que hubiesen adoptado(UNANIMIDAD).”¹³

La Comisión V del ya relacionado Congreso de derecho Civil, concluyo:” De lege ferenda. Declaración unánime. Resulta imperioso que el Poder Legislativo de la Nación dicte normas que regulen las urbanizaciones privadas a fin de dar seguridad jurídica a los adquirentes.” Para luego dividirse las opiniones en dos despachos: “DESPACHO A. El derecho real de propiedad horizontal es el que mejor atiende a dicha finalidad. En consonancia con lo declarado por las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (San Miguel de Tucumán, 1993), se recomienda la modificación de la ley 13.512 para su mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias. DESPACHO B. A los fines de regular estas nuevas manifestaciones de propiedades coparticipativas, es menester el dictado de una ley especial que, incluyendo el derecho real de propiedad horizontal, las contemple con una tipicidad genérica, precisando en capítulos las particularidades de cada una.” En las XVII Jornadas Notariales Cordobesas de 2013 en el tema dos se concluyo: “9-El régimen de la Propiedad Horizontal reformulado resulta el marco más adecuado para la regulación de estos Conjuntos Inmobiliarios.”

2. REGULACION EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

2. 1. REGULACION GENERAL DE LOS DERECHOS REALES.

¹³ XXII JORNADA NACIONAL DE DERECHO CIVIL- Cordoba 2009

El Código Civil y Comercial, regula a los Derechos Reales en el Libro IV., a partir del artículo 1882, en el cual da el concepto de derechos reales como “El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.”

El Nuevo ordenamiento define el derecho real teniendo en cuenta su esencia, como “poder jurídico”. “Se ha tomado del Proyecto de 1998 la definición de derecho real, aunque a fin de completar el concepto y ponderando alguna crítica se agregó que el poder jurídico se ejerce en forma autónoma.”¹⁴.

El Poder jurídico al que hace referencia, “ consiste en un señorío de voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad..... se ejerce directamente sobre su objeto pues se coincide con el criterio de Freitas, según el cual no hay obligación que corresponda a derechos reales” (art. 868 de Espoco) adoptado a la letra por Velez en el art. 497.”¹⁵

En consecuencia el derecho real reúne las siguientes características: a) Es un poder jurídico. b) Su estructura está impuesta por la ley (v. art. 1884). c) Recae sobre un objeto, precisado en el art. 1883. d) Se ejerce en forma autónoma, esto es, de manera directa e inmediata sobre el objeto. e) Atribuye las facultades de persecución y preferencia definidas en el artículo 1886.

La Dra Highton prosigue su análisis en la diferencia entre los derechos reales y los derechos personales, pues en las obligaciones hacemos referencia a la “facultad” del acreedor, el objeto inmediato en ellas consiste en una prestación, es decir un hecho lícito y posible; mientras que en los derechos reales la esencia es ese “poder” ese “señorío” que se ejerce en forma directa y autónoma sobre el objeto.

En el art. 1884, prosigue con el sistema de *numerus clausus* al decir:” 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.”

¹⁴ Fundamentos del Anteproyecto de unificación de la legislación civil y comercial.

¹⁵ HIGHTON ELENA I. PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERAL EN MATERIA DE DERECHOS REALES. – Proyecto de Código Civil y Comercial- I Revista de Derecho Privado y Comunitario- Rubinzal – Culzoni Editores. Santa Fe enero 2013 pag.586

Debemos hacer notar que no todas las normas sobre derechos reales son de orden publico, sino solo las que lo hacen “sustancialmente”, por ello los autores del nuevo ordenamiento consideraron necesario determinar que normas sobre los derechos reales son imperativas y no supletorias. De ahí que el art. 1884 nos diga que tienen carácter de orden publico todas las que se refieran a la naturaleza del contenido del cada derecho real, las referidas a la determinación de los elementos que los componen y lo que se encuentre relacionado con adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción del derecho.

La última parte del articulo hace referencia a la nulidad de constituir un derecho real no previsto en la ley o que modifique su estructura.

En el art. 1887, enumera los derechos reales reconocidos por la legislación y entre ellos incluye: e) los conjuntos inmobiliarios; f) el tiempo compartido; g) el cementerio privado; “

Es decir, incluye como “nuevos derechos reales” a los también denominadas urbanizaciones privadas y que llama “Conjuntos inmobiliarios” y separadamente incorpora al Tiempo compartido y a los cementerios privados.

2. 2. CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

En el Código civil y comercial, el Título VII es el dedicado a los "Conjuntos inmobiliarios", Capítulo 1 ("Conjuntos inmobiliarios" -arts. 2073 al 2086 inclusive).

2.2.1 Concepto.

En el art. 2073 designa "conjuntos inmobiliarios" a 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"

Se observa no son definiciones de los poderes que caracterizan al derecho real, sino descripciones de los objetos sobre los que esos derechos reales recaerían. Tal vez no sea sólo un error metodológico, pues aunque se los designe como derechos reales y sobre cosa propia, lo cierto es que se culmina brindando la opción de que no lo sean, como luego analizaremos.

A los clubes de campo y barrios privados residenciales, la doctrina los designa y caracteriza por contar con un "área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o a construirse) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a la práctica de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible, vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria"¹⁶

En cuanto a los parques industriales y los centros de compras (que también son urbanizaciones privadas), tienen elementos comunes con los clubes de campo, barrios cerrados o de chacras, distinguiéndose aquéllos por el destino, industrial en los primeros y comercial en los segundos, siendo diferentes la clase de infraestructura y el equipamiento de las áreas comunes y los servicios que se prestan y también su regulación desde la óptica del derecho público.¹⁷

Un concepto más general los denomina *Urbanizaciones especiales* " al sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real, con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes"¹⁸

2.2.2. Características

En el art. 2074 da las características: "ARTÍCULO 2074.- Características. 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

¹⁶ ABELLA ADRIANA, MARIANI DE VIDAL, M. CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS –Editorial Healiasta- Bs As. 2009, pag. 21

¹⁷ Idem.

¹⁸ SCOTTI Edgardo O. Complejos Urbanísticos o urbanizaciones especiales" ED, t.199-743.

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”.

El artículo en estudio indica de manera no taxativa, cuáles son los elementos que integran los conjuntos inmobiliarios, a saber:

a) El cerramiento perimetral, que puede ser con muros o cercos vivos, y que cumple dos funciones primordiales, como son, por un lado, marcar los límites físicos de la urbanización o emprendimiento inmobiliario y por el otro, controlar el ingreso y egreso de las personas a éste;

Se trata de la determinación física del inmueble sometido al régimen de conjuntos inmobiliarios, sea a través de cerramientos artificiales (muros, alambrados, etc) o naturales.

Sabemos que el cerramiento se ha vinculado con la seguridad de los emprendimientos, ante la creciente inseguridad de los conurbanos.

¿Es el cerramiento perimetral un carácter esencial de los conjuntos inmobiliarios?:

La respuesta afirmativa parece imponerse, con lo cual quedarían fuera de la aplicación del nuevo derecho real aquellas urbanizaciones que se hubieren instrumentado bajo la ley 13512 o el actual sistema de propiedad horizontal como unidades funcionales a construir, tal como muchas normas locales autorizan (por ej decreto 2489/63 de Pcia. Bs As).

El constante aumento del precio de la tierra ha generado numerosos casos de subdivisiones efectuadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal a construir en zonas urbanas o complementarias que así se han constituido debido al atraso de las municipalidades respectivas en la aprobación de nuevos códigos de ordenamiento urbano.

Se trata, en la mayoría de los supuestos, de verdaderos “loteos” instrumentados en Propiedad Horizontal a construir y en los cuales casi la totalidad de los mismos constituyen urbanizaciones abiertas en donde cada propietario accede a su unidad de manera directa e independiente desde la vía pública.

Si analizamos el art. 2073 parecería que pudiesen estar incluidos en el sistema de Conjuntos Inmobiliarios, al referirse a “... cualquier otro emprendimiento ur-

banístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria...”.

Sin embargo el art. 2074 expresa dentro de los elementos característicos (esenciales) de los Conjuntos Inmobiliarios se encuentra el cerramiento perimetral, con lo cual estas urbanizaciones que, destacamos como existentes en gran número, no estarían incluidas en la posibilidad de establecer el terreno de cada unidad funcional como parte privativa, como otorga el régimen de Conjuntos Inmobiliarios.

De Lege Ferenda:

En consecuencia, proponemos la modificación del artículo 2074 del Código Civil y Comercial excluyendo al cerramiento como un carácter esencial de los conjuntos inmobiliarios, a los efectos de permitir la utilización del derecho real para aquellas urbanizaciones cuyas unidades funcionales tienen acceso a la vía pública en forma independiente.

b) La existencia de partes privativas (y por ende, de uso y goce exclusivo de sus titulares, en atención al destino que se haya fijado al instalarse el complejo vivienda , comercio, oficina, industria, etc.) y comunes (a las que pueden acceder todo los miembros de la urbanización en pie de igualdad, en tanto contribuyan a su mantenimiento y conservación: club house, plazas, canchas para la práctica de deportes, caballerizas, piscinas, amarraderos, garitas de vigilancia, las vías de circulación interna del complejo, etc.),

La unidad particular está constituida por una zona de terreno limitada y que, en principio no puede ser subdividida. A su vez partes privativas y comunes constituyen un todo inescindible; por lo cual no podrá enajenarse la unidad sin los derechos de copropiedad respecto de las partes comunes, ni viceversa.

c) Las partes comunes se encuentran sometidas a un estado de indivisión forzoso y perpetuo, de manera que no es menester efectuar pacto alguno en la materia (sea para prolongar dicha indivisión o para derogarla);

d) La relación de inescindibilidad e interdependencia jurídico funcional a que se hallan sometidas las partes comunes, con respecto a las de uso privado, de forma tal que no se puedan transferir las unas sin las otras, ni quepa la posibilidad de excusarse de abonar los gastos que irroque la conservación y el man-

tenimiento de las primeras, alegando que se hará abandono de éstas o que no se las va a usar en el caso concreto;

e) La creación de una entidad con personería jurídica que agrupe a todos los propietarios de las partes privativas, que se ocupará de gestionar el desarrollo y funcionamiento del complejo, y en su caso, de su administración efectiva y de aplicar las sanciones a quienes infrinjan las reglas de convivencia dentro de éste;

f) Reglamento: que establezca los derechos y obligaciones de quienes acceden al sistema como titulares de derechos reales o personales sobre las partes privativas y de uso particular, las restricciones de los derechos de éstos, la estructura orgánica de aquél (alusiva al régimen de la administración, a los órganos con potestad disciplinaria, a las comisiones asesoras o de contralor del desempeño del administrador, etc.) que permitan su funcionamiento;

Se trata de un contrato de adhesión, de carácter plurilateral de organización del conjunto inmobiliario por el cual se van a identificar las partes comunes y privativas, los deberes y derechos de cada propietario, se podrán establecer restricciones edilicias y de convivencia, derechos de preferencias, derechos sancionatorios.

El Reglamento debe autoabastecerse y ser completo, con lo cual será función del notario indagar los requerimientos de los creadores del conjunto inmobiliario a efectos de su completa redacción.

g) La obligatoriedad por parte de quienes se sumen al complejo de contribuir con los gastos y cargas comunes que se fijen en el reglamento y en su caso, por la administración del complejo.

2.2.3. Legislación aplicable y Marco Legal

2.2.3.1. Legislación aplicable. El art. 2075 deriva a las jurisdicciones locales los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos privatísticos y, concordemente, el art. 2079 enfatiza que "la localización de los conjuntos inmobiliarios dependerá de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables".

Los límites perimetrales del conjunto inmobiliario y el control de acceso a él podrán materializarse mediante cerramientos perimetrales, con sujeción a

cuanto establezcan las reglamentaciones provinciales o municipales, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad (art. 2078).

2.2.3.2. Marco Legal. La segunda parte del art. 2075 determina el marco legal de la figura: “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.”

a) Este artículo fue modificado luego de la intervención del Poder Ejecutivo al artículo 2075 del Proyecto 2012 decía: Cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título VI de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales derechos personales”

Es decir que de acuerdo al Proyecto se permitía que cuando se constituya jurídicamente la urbanización se pudiera elegir entre configurarlo como derecho personal, como derecho real o como una combinación de ambos, dando espacio, entonces para la autonomía de la voluntad del llamado “emprendedor” quien no es otro que el organizador y comercializador de la urbanización. En esta posibilidad de elección se el legislador tenía en cuenta la realidad de las organizaciones de estas urbanizaciones actualmente existentes en el país. Pero esta posibilidad llevaba a las mismas dudas y reflexiones ya realizadas por la doctrina, sobre la seguridad que brinda el ser un derecho real y “libertad y flexibilidad ” que surge de considerarlo un derecho personal.

b) El art 2075 vigente no da lugar a la posibilidad de elección de régimen jurídico proyectado, regula 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.*” Pasa a ser denominado como “*Propiedad Horizontal Especial*”, el objeto de este derecho real no es el conjunto inmobiliario, sino sus sectores o partes de uso privativo y común que se transfieren en propiedad al adquirente. Así, se obtiene una potestad real no sólo sobre el sector exclusivo sino también sobre las partes de

uso común a las que el primero está indisolublemente unido. Se trata de un derecho real sobre cosa propia, registrable, principal y que se ejerce por la posesión, que se regirá, por las regulaciones del Derecho Real de Propiedad Horizontal en lo que no sea modificado expresamente en los artículos específicos de los conjuntos inmobiliarios.

El artículo no permite, en consecuencia, que puedan organizarse los conjuntos inmobiliarios también bajo el régimen de los derechos personales, y tampoco a un esquema combinado de derechos personales y reales. La configuración jurídica del complejo inmobiliario como derecho real es obligatoria. Y al ser un derecho real y rigiendo, como ya lo explicamos, el sistema de Numerus Clausus, esta sujeción no puede ser dejada de lado por convenio de las partes (emprendedor y adquirente)

2.2.3.3 Adecuación de los Conjuntos inmobiliarios preexistentes.

La última parte del artículo establece:” *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.*” Esta necesidad de adecuación no existía en el texto originaria del art. en el Proyecto 2012, de esto nada se decía, en consonancia con la posibilidad de opción de configurar el Conjunto Inmobiliario como un derecho real o un derecho personal.

La configuración como derechos personales, se ha utilizado en nuestro país en muchas oportunidades, y supone que la titular de dominio del complejo sea una persona jurídica (asociación, sociedad), y los que se incorporen al régimen pasen a detentar una porción del capital de la asociación o sociedad, las utilidades y beneficios se traducen en el uso exclusivo de determinadas áreas del conjunto, con fines residenciales, comerciales o industriales, y en el uso común de las restantes.

Existe una importante corriente doctrinaria que ante esta “supuesta” obligación de la adecuación al régimen legislado por el CCCN, opina que los complejos que ya se encuentran organizados y constituidos por alguna forma distinta a la “Propiedad Horizontal Especial”, son derechos de propiedad ya incorporados al patrimonio de los que forman parte del sistema que hayan escogido inicialmente, incluso aunque se trate de derechos reales diferentes al hoy legislado permitidos en el ordenamiento jurídico vigente a ese momento. Por ejemplo si se

siguió el esquema del decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, para organizar un club de campo en el que combinan los derechos de dominio o condominio sobre las partes de uso residencial y las partes de recreación y esparcimiento en cabeza de una persona jurídica del tipo que escoja el propietario del inmueble general, que se entrelazan con servidumbres.

Se esgrimen, entre otros, los siguientes argumentos: “a) Derechos patrimoniales definitivamente adquiridos y constitucionalmente protegidos (art. 17 CN Art 7 del CCCN); b) Principio de irretroactividad de las leyes (art. 7 CCCN); Interpretación a favor del consumidor (art.7 CCCN); d) Falta de plazo, procedimiento y sanción para el cumplimiento de la obligación de adecuación”¹⁹

Más allá de estas consideraciones, si es voluntad de los integrantes del Conjunto Inmobiliario, realizar la adecuación al sistema, la misma debe realizarse por escritura pública ya que supondrá la constitución de un derecho real y registrarse en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda.

La legislación de fondo no determina el procedimiento a seguir, en consecuencia serán las autoridades locales las que deban encuadrar los mismos.

Consideramos que a tal fin la participación del notariado en la redacción de las normas de aplicación es de carácter fundamental.

2.2.4. Cosas Comunes y privativas

El art. 2076 del Código Civil y Comercial dice: “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 y administración que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes”

En la propiedad horizontal común, (recordemos que en los conjuntos inmobiliarios la llama propiedad horizontal especial) el terreno es una cosa necesariamente común (art. 2041, inc. a);). Esta es, precisamente, fue una de las objeciones que se formulaban a la viabilidad del sometimiento de estos complejos al régimen de la ley 13.512.

¹⁹ DE HOZ, Marcelo- comentario art. 2075 CCCN - Código Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado- Coordinador Eduardo Gabriel Clusellas. T°7 pg 218.

Entonces cuando configuremos una Propiedad Horizontal especial solamente serán comunes las aéreas destinadas específicamente al “uso común”, ya que el art. 2077 permite : “Cosas y partes privativas. La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta”

Se ha superado de esta forma los impedimentos jurídicos que existían al afectar a Propiedad Horizontal una urbanización de estas características.

2.2.5 Ejercicio del uso y goce de partes comunes por terceros cesionarios, invitados o usuarios no propietarios

En el art. 2082 se regula la cuestión de la cesión temporaria del uso y goce de la unidad por parte del propietario, estableciéndose: "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".

Por su parte el art. 2083 dice: "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".

En estos dos artículos se regula los casos en se permite a terceros extraños al derecho real, pero que en su calidad de locatarios, comodatarios, usufructuarios, habitantes o usuarios, como asó también los que circunstancialmente se encuentren en el complejo (acompañantes, huéspedes o invitados de los propietarios o de los locatarios o usufructuarios etc), o los que sin ningún derecho

real o personal, tengan intención de utilizar las partes comunes (v.gr. canchas para la práctica de deportes, piscinas, muelles y lugares de amarre de embarcaciones, caballerizas, etc.), es decir, usuarios no propietarios, que gozan de los mismos derechos de uso y goce que los titulares del mismo.

Es consecuencia, legal y legítimo que exista una " Comisión de Admisión que fije las circunstancias y condiciones en que serán admitidos, si no se encuentra previsto en el Reglamento o si el Reglamento prevee que sea ella la que determine las condiciones.

Es de tener en cuenta que, si bien es cierto que la comunidad privada puede pretender legítimamente que los integrantes del complejo tengan afinidades e intereses comunes (la práctica de determinados deportes, la convivencia armónica con la naturaleza, el cuidado del medio ambiente, etc.), ello no puede derivar en prácticas discriminatorias prohibidas por la Constitución Nacional o que menoscaben derechos humanos reconocidos en convenciones internacionales (Pacto de San José de Costa Rica).

El Comité de Admisión u organismo que en el caso deba resolver la solicitud de ingreso, debe expedirse en un término prudencial, y dar las razones y fundamentos de su resolución, de manera que el particular pueda verificar que no haya sido objeto, en el caso concreto, de discriminaciones o arbitrariedades penadas por las normas fundamentales ya citadas, y apelar ante la Justicia la decisión contraria.

Asimismo se pueden determinar el pago de contribuciones especiales para su acceso al complejo y el uso de sus instalaciones y servicios comunes y las condiciones en que se realizara el uso, Tal como lo prevee el art. 2081

2.2.6 Limitaciones y restricciones.

El Código Civil y Comercial reconoce a los conjuntos inmobiliarios la facultad de establecer en su Reglamento de propiedad limitaciones y restricciones al dominio de los particulares dentro del conjunto.

En ese sentido, el art. 2080 se refiere a "Limitaciones y restricciones reglamentarias" y establece: "De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal *puede establecer limitaciones edificaciones 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".

Asimismo el art. 2078: "Facultades y obligaciones de los propietarios. 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 y administración del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos".

De esta forma se da cabida en la legislación a numerosa jurisprudencia que admitía la posibilidad de restricciones edilicias e inclusive sociales o religiosas para ser integrante del sistema urbanístico. También admite la posibilidad de la existencia de restricciones al dominio en las partes privativas, lo que es coherente con la naturaleza coparticipativa de estas urbanizaciones, que además son una especie dentro del género de las Comunidades y siempre implicaran un ejercicio del derecho limitado por la necesidad de compartir con otros comuneros el derecho de que se trate.

El artículo impone la obligación de la transcripción de dichas cláusulas en las escrituras traslativas del derecho de propiedad horizontal especial, pero es de tener en consideración que al agregar, en consonancia con lo dispuesto en el art. 2038 del CCCN para Propiedad Horizontal, que el Reglamento de Propiedad Horizontal integra el título de propiedad, quizás la obligatoriedad de la transcripción es excesiva y no sería, su faltante, un impedimento para el funcionamiento de la presunción de conocimiento *sin admitir prueba en contrario*, que trae la última parte del artículo. No creemos necesario que las mismas tengan reflejo registral.

Por la aplicación de principios generales, es necesario que las restricciones que se establezcan constituyan el normal y regular ejercicio de un derecho.

2.2.7 Gastos y contribuciones

El art. 2081 del CCCN dice: "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 esta-

blece el reglamento de propiedad 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".

Los gastos y contribuciones denominados corrientemente como "expensas" o "expensas comunes" y bajo esa denominación se comprenden: 1) las erogaciones de mantenimiento, administración y conservación de las cosas de uso común (principalmente vías de circulación interna y áreas recreativas, pero también otros bienes, etc.); 2) las que genere la realización de obras nuevas dispuestas conforme a reglamento; y 3) los gastos derivados de la prestación de los servicios comunes (recolección de residuos, vigilancia, etc.).

Tiene que fijarse la determinación precisa del régimen de contribución para el mantenimiento de los bienes comunes en los estatutos o reglamentos de Propiedad Horizontal.

El pago de las expensas es de vital importancia para la existencia y funcionamiento del conjunto inmobiliario, el Código Civil y Comercial ha rodeado a este crédito de una serie de garantías orientadas a lograr dicho fin (conf. arts. 2048 a 2050, que se aplican al derecho real de propiedad horizontal especial). El procedimiento para reclamar su cobro es la vía ejecutiva y el certificado de deuda emitido por el administrador es título suficiente para iniciar el proceso (art. 2048) . Las unidades funcionales están afectadas al pago de la deuda por expensas, lo que significa que el deudor responde, con todo su patrimonio, que incluye a la Unidad Funcional. La enajenación de las partes de uso privativo no lo libera de afrontarlas (art. 2049), ya que si ello ocurre el acreedor podrá cobrarse con todos sus bienes. El tercer adquirente de la con saldo deudor en por Expensas, responderá con el inmueble (art. 2050). Asimismo, se determina especialmente, la imposibilidad de abandonar las unidades funcionales para no afrontar el pago de lo adeudado en tal concepto. (art. 2049) . Estas disposiciones claramente determinan que las obligaciones de pago de contribuciones y gastos comunes no tienen el carácter Propter Rem, ya que el abandono no configura liberación de la deuda.

2.2.8. Servidumbres y otros derechos reales

El derecho de servidumbre es utilizado actualmente en los clubes de campo y barrios cerrados y demás conjuntos inmobiliarios, fundamentalmente para asegurar la inseparabilidad entre las partes privativas y las cosas, sectores y partes comunes, que es una de las características del sistema (art. 2074) y que contemplan y exigen diversas normas locales. Para ello se utilizan "servidumbres cruzadas" o "servidumbres recíprocas" que vinculan a ambos sectores, además se busca lograr un "mejor aprovechamiento de las espacios comunes o con otros sistemas.

El art. 2084 " 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 .

Para que la constitución de las servidumbres surta efecto se requiere que se cuente con las mayorías necesarias de los integrantes del Conjunto (art. 2057) para su constitución y que se reforme el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial.

En las XVII JORNADA NOTARIAL CORDOBESA, levada a cabo en la ciudad de Cordoba del 15 al 17 de agosto de 2013 en el tema 2 se concluyo: "10- Las servidumbres prediales, constituyen una herramienta útil en los Conjuntos Inmobiliarios, a los fines de lograr la inescibilidad del sistema, el efecto rei persecutorio para futuros adquirentes, así como para alcanzar plenamente el efecto publicitario necesario."

2.2.9. Transmisión de Unidades. Derecho de admisión

En el art. 2085 prevee: "Transmisión de unidades" El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas"

En el art. en análisis se crea la posibilidad que el Reglamento del Conjunto Inmobiliario prevea "restricciones " a la transmisión de la Unidad Funcional, sien-

do una de las posibilidades el “derecho de preferencia o tanteo” a favor del Consorcio o de otro u otros integrantes del Conjunto.

El Derecho de preferencia o Tanteo se encuentra definido en el art. 997 del CCCN como aquel que genera una obligación de hacer a cargo de una de las partes, quien si decide celebrar un futuro contrato, debe hacerlo con la otra o con las otras partes. Los pactos de preferencia pueden asumir múltiples variables, generalmente obliga a conceder a la otra parte una primera opción para contratar en las mismas condiciones que se ofrezcan a terceros.

Se permite, entonces, determinar en los reglamentos, el derecho de tanteo a favor del consorcio y sus integrantes, para el caso en que el titular de una unidad funcional del complejo, pretenda enajenarla por actos inter vivos y a título oneroso. En realidad es un medio de efectuar indirectamente un control sobre los terceros que eventualmente se incorporen al complejo.

En el Reglamento se deben fijar en forma precisa el procedimiento a cumplir cada vez que se pretenda disponer del Derecho Propiedad Horizontal Especial, el plazo de ejercicio del derecho de preferencia que siempre deberá ser un plazo de caducidad. A mas de estar en el Reglamento estas Limitaciones deberan constar en las escrituras traslativas del derecho real en virtud a lo dispuesto en el art. 2080 , en consecuencia, será de conocimiento ineludible del eventual adquirente. La inobservancia de este derecho de preferencia entendemos que no invalida el acto de disposición, debiendo el infractor resarcir al consorcio los daños provocados por dicha inobservancia. instaurar que las restricciones sean bajo pena de nulidad de lo actuado ante su incumplimiento, implican no sólo la alteración de la esencia misma del derecho real de propiedad horizontal especial consagrado ya que es sobre cosa propia, sino también una clara lesión al derecho de propiedad protegido por la constitución Nacional (art. 17 CN)

También es de observar que al ser considerado el consorcio copropietarios una persona jurídica (art. 148 inc.h y 2044 del CCCN) posibilita sin lugar a dudas la posibilidad que sea el Consorcio de propietarios el titular del derecho de preferencia.

A más del derecho de preferencia, ya dijimos que se pueden determinar otro tipo de limitaciones para la transmisión del derecho real. El propio artículo aclara que estas no deben ser de tal tipo que impidan la libre transmisión. Pero tampoco deben responder a razones religión raza, sexo, condición social u

otras por que se estaría encuadrando dicha posibilidad en los actos prohibidos por el art. 1 de la ley 23.592 de “Actos discriminatorios” que dice: “Quien arbitrariamente impida, obstruya, restrinja o de algún modo menoscabe el pleno ejercicio sobre bases igualitarias de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la Constitución Nacional, será obligado, a pedido del damnificado, a dejar sin efecto el acto discriminatorio o cesar en su realización y a reparar el daño moral y material ocasionados. A los efectos del presente artículo se considerarán particularmente los actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos tales como raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica, condición social o caracteres físicos. “

Las 17 Jornada Notarial Cordobesa, ya citada, concluyó en este tema que: “4- No es clara la redacción del art. 2085 del Proyecto 2012 que alude al derecho de admisión en los Conjuntos Inmobiliarios, pues, a pesar de manifestarse a favor de la posibilidad que los Reglamentos de Propiedad y Administración previeran limitaciones, determina al mismo tiempo que éstos no pueden impedir la libre transmisión de unidades funcionales. No resulta aceptable el derecho de admisión en los conjuntos inmobiliarios, ya que el mismo se encuentra en franca contradicción con el derecho vigente (art.1 Ley 23.592).”

2.2.10. Sanciones

El art. 2086 legitima el poder disciplinario de los conjuntos al disponer lo siguiente: "Sanciones. Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento".

El artículo admite que los reglamentos fijen un sistema de justicia autoimpuesta, con intervención del Consejo de Administración u otro organismo creado a esos efectos con atribuciones disciplinarias, a los cuales deben someterse todos los que se incorporen al complejo.

De esta forma acepta la jurisprudencia existente al respecto, se ha resuelto que " Resulta improcedente que quien dice ser propietario de ciertos lotes de un country, solicite una medida de no innovar de suspensión preventiva de la decisión adoptada por la asamblea ordinaria y extraordinaria, por la cual fue san-

cionado por el tribunal de ética y disciplina con una suspensión indefinida como socio, hasta que cumpla con la orden de reducir la altura de cierta medianera, cuando como en el caso , no se advierte acreditada la verosimilitud en el derecho que invocó. En tal sentido cabe precisar que, toda vez que las decisiones emanadas de los órganos de gobierno de una entidad como la accionada en uso de su poder disciplinario gozan de una presunción de legalidad y legitimidad y, que tales atribuciones le competen con arreglo a los estatutos para hacer efectivos los deberes de los miembros de la misma en tanto tales, las medidas precautorias que inciden sobre dichos actos sólo pueden adoptarse, cuando se acredite prima facie que son arbitrarios, irregulares o antiestatutarios; máxime aun, encontrándose tipificada la sanción aplicada” (CNCom., sala A, 23/2/2001, Lexis 11/33285).

Los reglamentos pueden, y generalmente lo hacen, prever sanciones razonables y legítimas,

Las sanciones podrán consistir en llamado de atención, apercibimiento, suspensión en el uso de instalaciones y áreas deportivas y sociales, multas, etc. siendo muy discutida la sanción de expulsión, la cuestión se torna compleja cuando por la índole de la transgresión cometida, se plantee como única alternativa al órgano de disciplina, la suspensión definitiva en el uso de las cosas comunes o lisa y llanamente la prohibición al infractor de acceder al complejo, y con ello, impedir el ejercicio de las facultades inherentes a la calidad de titular del derecho real de propiedad horizontal especial sobre su unidad funcional.

Las sanciones impuestas por el órgano de justicia interna de la urbanización, por más que se funden en los reglamentos y disposiciones internas a las que el transgresor adhirió al incorporarse, están afectando y alterando la esencia misma del derecho real conferido sobre los sectores privativos, por lo que difícilmente puedan resultar operativas y de aplicación efectiva en el caso concreto. O, lo que es lo mismo, es improbable que el sancionado de la pena impuesta, la acate voluntariamente, sin acudir a la instancia jurisdiccional.

En todos los casos se debe respetar la garantía del debido proceso y el derecho de defensa del consorcista implicado en las infracciones que den origen a las actuaciones sumariales, asegurándose siempre su posterior revisión en sede judicial pues ello hace a las mentadas prerrogativas admitidas por el art. 18 de la Constitución Nacional.

Así se ha resuelto que “El procedimiento por el cual una asamblea de copropietarios impone sanciones a uno de los socios de un country adolece de irregularidades si no se encuentra garantizado el derecho de defensa, y torna ilegítimo su actuar. Si bien en su carácter de órgano supremo, puede proceder a la imposición de sanciones -en el caso, privar al socio y a su grupo familiar del uso de las instalaciones sociales y deportivas del country-, debe cumplir con el procedimiento previo debidamente pautado en el reglamento de copropiedad para su aplicación y en el caso no estaba previsto que las sanciones provinieran de dicho ente deliberativo. Desde esta perspectiva es procedente la acción de amparo promovida por los sancionados, sin analizar lo atinado o no de la medida que no son materia del debate en el marco del proceso abreviado de amparo. CNCIV Sala J, 22/4/10 In re “Rodríguez Blanco Ana Ines y otros c/ Consorcio de copropietarios Campo Chico Country Club s/ amparo” Pelleriti, Diego José Y Otros C/ Consorcio De Copropietarios Campo Chico Country Club S/ Amparo; Goldemberg, Mónica Elena Y Otro C/ Consorcio De Copropietarios Campo Chico Country Club S/ Amparo”. “En materia de poder disciplinario, una vez agotado el procedimiento interno ante los órganos competentes del complejo inmobiliario y que haya quedado firme la sanción a aplicar, siempre está expedita la vía judicial” (CNCiv., sala A, 4/9/2001, LA LEY, 2002-C-116; mismo tribunal, sala E, 21/9/2004, LA LEY, 2005-A, 143). “El ejercicio del poder disciplinario por parte de las asociaciones a cargo de un club de campo, para ser legítimo, tiene que ser regular y correcto, al punto de que corresponde una eventual revisión judicial de lo actuado por organismos corporativos, bien se trate de los aspectos meramente formales que condujeron a la decisión o bien sobre el fondo mismo de la decisión, cuando ésta resulta inmotivada, arbitraria e irrazonablemente dispuesta” (CNCiv., sala A, 1/4/2005, LA LEY, 2005-D, 153)

BIBLIOGRAFIA

ABELLA ADRIANA, MARIANI DE VIDAL, M. CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS –Editorial Healiasta- Bs As. 2009, pag. 21

ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina Conjuntos inmobiliarios en el Proyecto 2012(*) - [ED, (03/05/2013, nro 13.230)]

ABELLA, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios: instituciones jurídicas relevantes”, en Revista Notarial N° 963, pág. 941 y ss.

ACQUARONE, María T. “Los emprendimientos inmobiliarios...”, Ed. Ad-Hoc,

ALLENDE, A. *Panorama de derechos reales*. Ed. La Ley, Buenos Aires, 1967. Pág. 18.

ALTERINI, Jorge Horacio Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código. Acad.Nac. de Derecho 2012 (setiembre), 04/09/2012, 1.

BERUTE Elisa Graciela y otras”Con o sin ley. Formas modernas de la propiedad inmobiliaria” en Revista Notarial N° 963 pag.759 y ss

CAUSSE, Jorge R.- “Urbanizaciones privadas: barrios cerrados...” Ed. Ad-Hoc, Bs. As., 1998.

COSSARI, Nelson GA. Tiempo Compartido: impacto de la ley 23656 sobre el sistema de Derechos Reales en La Ley 26-2-08l La ley 2008 F 1266

DE HOZ Marcelo comentario art. 2075 CCCN - CODIGO CIVIL Y COMERCIAL, COMENTADO, ANOTADO Y CONCORDADO- Coordinador Eduardo Gabriel Clusellas. Ed Astrea FEN T°7

FONTBONA, Francisco y VITABER, Benjamín; “La propiedad horizontal, los clubes de campo y las unidades a construir”, en Revista del Notariado,Bs.As. N° 761, pág. 1594 y ss.

GATTI Y ALTERINI. *El Derecho Real*. Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1974, en nota 6. Págs. 74 y 75.

GIACOMASO Paula C y LAURENTI, M del P. Urbanizaciones Privadas ¿Nuevo Derecho Real? En Revista Notarial n° 962 pag. 453. 2008

GRINBERG, Liliana; “Los clubes de campo como urbanización privada especial en la Argentina”, en Revista Notarial, N° 852, pág.1508 y ss.

HIGHTON Elena I. Principios Y Disposiciones General En Materia De Derechos Reales. – Proyecto de Codigo Civil y Comercial- I Revista de Derecho Privado y Comunitario- Rubinzal – Culzomi Editores. Santa Fe enero 2013 pag.586

HIGHTON ELENA I. y ots. NUEVAS FORMAS DE DOMINIO pag.15 Ed Ad Hoc. Bs As.1993

MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana. “Clubes de campos y barrios cerrados.Cerramientos y vías de circulación internas, LA LEY 2005-E 1082.Pág. 20.

SCOTTI Edgardo O. Complejos Urbanísticos o urbanizaciones especiales” ED, t.199-743

TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo*. Primera Parte Clubes de Campo, Segunda Edición actualizada y ampliada. Mayo 2005.

URTUBI, Victoria, “Terminología y marco jurídico de los barrios cerrados”, en Revista Notarial Nº 961, pág. 55 y ss.

VENTURA, Gabriel B.; “Algunas propuestas de reforma a los Códigos Civil y comercial Comercial en torno al régimen de los Derechos Reales”, J.A., 1988-II-595.