

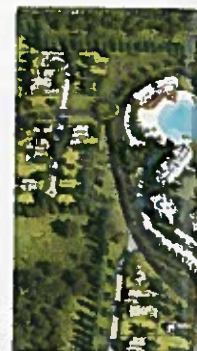
# CONJUNTOS INMOBILIARIOS, los nuevos derechos reales

El nuevo Código Civil prevé una pequeña revolución, al incorporar la propiedad horizontal y los "conjuntos inmobiliarios": clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, empresariales o náuticos, o emprendimientos urbanísticos de usos mixtos, como nuevos derechos reales.

La reforma del Código Civil recientemente aprobada producirá sus efectos en varios aspectos de la vida y negocios de las personas en nuestro país. Uno de los sectores en el que se verá el impacto de la reforma es el inmobiliario. Esta nueva ley modifica entre otros, el régimen de propiedad horizontal, y también establece la estructura legal para distintos tipos de desarrollos y urbanizaciones a los que llama "conjuntos inmobiliarios".

Para poder analizar el impacto del nuevo Código, creemos conveniente recordar que en la Provincia de Buenos Aires, el Decreto Ley 8912 del año 1977 (Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo) reguló la figura de los clubes de campo. Club de campo es un área territorial de extensión limitada que comprende una parte para la construcción de viviendas y otra parte dedicada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales.

Históricamente la normativa que reguló el desarrollo de las nuevas urbanizaciones fue fundamentalmente informal. No hubo un claro marco jurídico que contemplara las subdivisiones inherentes a los proyectos urbanísticos. La mera firma de un boleto de compra venta y el trabajo de un agrimensor presentando los planos en la ciudad de La Plata, bastaban para que la Dirección de Catastro en la provincia de Buenos Aires diera el empujón inicial para el desarrollo de un nuevo proyecto. Así es que muchas veces confiando en la buena voluntad de todas las partes involucradas -debido a la gran demanda en las aprobaciones y habilitaciones- se ha llegado en casos extremos a la construcción de casas sin haberse escriturado previamente la propiedad (siguen habiendo algunos ejemplos vigentes en el conurbano de la



Ciudad de Buenos Aires). Y también, de municipios que para poder cobrar las tasas municipales, enviaban la boleta al titular de la urbanización, y este prorrataba el monto a pagar a los titulares de los distintos lotes. Estos proyectos se estructuraban jurídicamente bajo la forma de "geodesia", donde los titulares de las parcelas también adquirirían una acción de la sociedad anónima propietaria de los espacios comunes. Es decir, convivía el derecho de propiedad de la parcela con la propiedad indirecta (vía una sociedad anónima) de los espacios comunes. Este sistema fue luego validado y complementado por el Decreto 9404 del año 1986, que reguló más minuciosamente la estructura legal y condiciones de aprobación de este tipo de urbanizaciones.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Esta situación da un giro en 1998, al entrar en vigencia el Decreto 27/98 que incorpora la nueva figura de los barrios cerrados. A partir de ese momento las nuevas urbanizaciones pueden optar por el sistema de geodesia ya descrito, o bien por la figura

contemplada bajo el régimen de propiedad horizontal: esto significa que los lotes pasan a ser unidades funcionales dentro del marco del régimen de la propiedad horizontal (Ley 13.512). El aspecto característico de los barrios cerrados es que se trata de emprendimientos urbanísticos destinados al uso residencial, pero a diferencia de los clubes de campo, las partes comunes de estos últimos no incluyen actividades deportivas. Hasta el dictado de este decreto, los edificios en altura eran los únicos que podían estar bajo el régimen de propiedad horizontal. A partir de la sanción del decreto 27/98, los barrios cerrados y clubes de campo empezaron a ser instrumentados, casi por igual, en la forma de propiedad horizontal, o bien por el sistema de geodesia.

Esta situación, en mayor o menor medida, se replica en el resto de las provincias del país: coexisten en la actualidad los dos sistemas de propiedad horizontal y de geodesia, así como distintos sistemas donde se combinan figuras de dominio con condominio, usufructos, servidumbres y derechos personales. Las variantes son muchas. Y el



**Por Dr Pedro Nicholson.** Es el socio a cargo del Departamento de Real Estate e Inversiones Hoteleras del Estudio Beccar Varela. Cuenta con una comprobada trayectoria y experiencia vinculada al real estate, inversiones hoteleras, turismo, fusiones y adquisiciones de empresas y corporate finance. Ha asesorado a clientes locales y extranjeros en todo tipo de negocios nacionales e internacionales, Ha participado en diversas conferencias en la Argentina y en el extranjero. Es presidente de la Asociación de Ex-alumnos del Centro de Negocios Inmobiliarios de la Universidad de San Andrés, Co-Chair del Comité de Real Estate de la Cámara Americana de Comercio en Buenos Aires, y miembro del Consejo Directivo de la Asociación de Empresarios de la Vivienda. Es profesor en los post-gradados de Hotel Business Management e Inversiones Hoteleras en la Universidad Di Tella.



inconveniente principal es que hasta este momento, no existía una norma de carácter nacional que unificara y contemplara los distintos aspectos que debían ser tenidos en cuenta para urbanizaciones del tipo que nos ocupan en el presente.

### CONJUNTOS INMOBILIARIOS

En otras palabras, era realmente necesaria una normativa de alcance federal que cubriera y unificara la estructura legal de este tipo de urbanizaciones y contemplara también los diversos aspectos que tal vez las normativas locales no hubieran llegado a prever.

El nuevo Código Civil prevé una pequeña revolución en este sentido. En primer lugar, incorpora la propiedad horizontal y los "conjuntos inmobiliarios", como nuevos derechos reales. Entre los conjuntos inmobiliarios se encuentran "los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comer-

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

El segundo párrafo del artículo 2075 del CC 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."

Esta estipulación de alguna forma da previsibilidad a la estructuración jurídica de estos tipos de emprendimientos para el futuro: todos los nuevos desarrollos deben ser estructurados en la forma de propiedad horizontal.

### LOS INTERROGANTES

Lo que sin embargo genera algún tipo de resquemor es el párrafo siguiente del mismo artículo, que prevé que "Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos

personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real". Esto significa, si se lo toma literalmente, que los cientos de barrios cerrados y clubes de campo establecidos bajo la estructura de geodesia u otra variante similar, se deberán adecuar a la estructura legal de la nueva propiedad horizontal.

Cabe esperar que la reglamentación del nuevo Código Civil que oportunamente se dicte de previsibilidad y claridad a esta obligación que se genera para los conjuntos inmobiliarios que deban adecuarse, para que ello no implique un dolor de cabeza para los propietarios y administradores, generando incertidumbre y conflictos legales.

Ya la nueva jurisprudencia y doctrina se encargará de completar el marco legal e interpretativo de toda esta normativa. Y la experiencia dirá si esta reforma fue positiva o no para la regulación de este tipo de emprendimientos, cuyo fin no debería ser más que el de facilitar la vida de las familias que viven en ellos, sin afectar el bien común de las comunidades donde esos conjuntos inmobiliarios se desarrollan. **A**

# ÁREAS

GLOBALES

CONSTRUCCIÓN | REAL ESTATE | ARQUITECTURA

## EL DESAFÍO QUE SE VIENE

CONSTRUIR DE MANERA SUSTENTABLE. PROS Y CONTRAS.

[www.areas-digital.com.ar](http://www.areas-digital.com.ar)

\$ 30 | Año 9  
Buenos Aires | Argentina

**INFORME ESPECIAL:**  
ESPACIOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS,  
A LA ESPERA DE SEÑALES

**LA VISIÓN DE LOS ESPECIALISTAS:**  
EL DEBATE DE LA VIVIENDA. PRECIOS.  
NUEVOS DERECHOS REALES