

XXVI° JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL.

COMISIÓN VII – DERECHOS REALES.

**PONENCIA: “CONJUNTOS INMOBILIARIOS: ACERCA DEL
CONCEPTO DE UNIDAD FUNCIONAL”**

Carlos Alberto De Rosa¹

María Eugenia Torres Lastra²

**I– LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y
COMERCIAL:**

El Código Civil y Comercial de la Nación consagra el nuevo derecho real de conjuntos inmobiliarios (art. 1887 inc. d).

A) CONCEPTO:

Más allá de las críticas que el nuevo régimen legal ha generado en la doctrina nacional³, el artículo 2073 del nuevo cuerpo normativo establece el concepto de la especie o conjunto inmobiliario propiamente dicho⁴, al disponer que:

“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

¹ Profesor Titular de Derecho Civil IV y Director de departamento de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la UNMdP.

² Docente de la Cátedra de Derecho Civil IV de la Facultad de Derecho de la UNMdP.

³ Conf. Alterini J. H. “Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el Proyecto de Código”, La Ley, t. 2012-E, p. 898. Alterini J. H. - Cossari N. “Código Civil y Comercial Comentado”, T. X, p. 33, Bs. As., 2015; Guardiola J. J. “Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial”, La Ley, t. 2016-D, p. 1124.

⁴ Conf. Guardiola J. J., ob. cit., p. 1127.

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”.

Si bien la redacción no es del todo clara⁵, resulta evidente que la norma comprende de manera meramente enunciativa diversas manifestaciones de las modernas propiedades especiales⁶

B) CARACTERES:

Al precisar sus características salientes, el artículo 2074 explicita que:

“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.”

“Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

⁵ Según los autores, se “ha puesto una especial dedicación para que la redacción de las normas sea lo más clara posible” (Fundamentos - Código Civil y Comercial de la Nación).

⁶ Highton E.- Alvarez Juliá L. - Llambois S. “Nuevas formas de dominio”, Bs. As., 1987; Alterini J. H. “Nuevas formas de propiedad”, Revista del Notariado, n° 811, p. 1637, 1987; Adrogué M. “El derecho de propiedad en la actualidad”, p. 207, Bs. As., 1991; Papaño - Kiper Dillon - Causse “Derechos reales”, t. II, p. 115, Bs. As., 1990. El Proyecto de Código Unificado de 1998 las denominaba “Propiedades especiales”.

Norma que contiene una enumeración no taxativa⁷, y fue comentada como “un repaso general de las notas esenciales de los conjuntos inmobiliarios”⁸

C) RÉGIMEN LEGAL:

Con respecto al “marco legal sustantivo”⁹, el artículo 2075, en su segundo párrafo, ordena 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...”

Metodología cuestionable, porque no era necesaria la creación de un nuevo derecho real, sin autonomía estructural, para luego aplicarle el régimen jurídico de otro derecho real¹⁰

D) LAS COSAS Y PARTES PRIVATIVAS:

El artículo 2077, al tratar las cosas y partes privativas, expresa que:

“La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de

⁷ Conf. Saucedo R. en Rivera J. C. – Medina G. “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, T. V, p. 613, Bs. As., 2014.

⁸ Lorenzetti R. “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, T. IX, p. 578, Santa Fe, 2015.

⁹ Denominación con la que distinguimos las normas propias del derecho civil, de aquellas reguladas por el derecho administrativo.

¹⁰ Conf. Alterini J. H. “Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el Proyecto de Código”, La Ley, t. 212-E, p. 898; Lafaille H. – Alterini J. H. “Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales”, T. VI, p. 298, Bs. As., 210.

independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta”.

Esta referencia tiene la utilidad de aclarar que la parte privativa “puede hallarse construida o en proceso de construcción”, de modo que permite incluir aquellas situaciones que en el régimen de la Ley 13.512 no tenían cabida.

11

No obstante, este concepto de “unidad funcional” resulta por demás acotado e insuficiente, en la medida que -aun empleando una interpretación amplia¹²- no logra superar la categoría de inmuebles vinculados a un “proceso de construcción”, excluyendo aquellos supuestos extraños a toda idea edilicia, tales como las parcelas destinadas a siembra o cultivo de especies vegetales, los espacios de agua para amarre o guarda de embarcaciones, etcétera.¹³

II – NECESIDAD DE UNA INTERPRETACIÓN ARMÓNICA:

Tal como lo propicia el artículo 2 del Código Civil y Comercial, la ley debe ser interpretada “de modo coherente con todo el ordenamiento”, incluso -obviamente- con otras partes del propio cuerpo legal.

Siguiendo esa directiva hermenéutica¹⁴, no cabe duda que la comentada norma plasmada en el artículo 2077, debe ser interpretada e integrada

¹¹ Conf. Kiper C. Tratado de Derechos Reales”, T. I, p. 724, Santa Fe , 2016; Lorenzetti R., ob. cit., p. 594.

¹² Cossari N. y Cossari L. en Sánchez Herrero A “Tratado de Derecho Civil y Comercial”, T. VI, p. 817, Bs. As., 2016; Cossari N. en Alterini J. H. – Alterini I. E. “Código Civil y Comercial Comentado”, T. X, p. 35. Bs. As., 2015.

¹³ Alterini J. H. “Simplificación de la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, La Ley, t. 2016-D, p. 756.

¹⁴ Fundamentos del Código Civil y Comercial de la Nación.

en un sentido armónico¹⁵ con la consagrada en el artículo 2039 del mismo código, cuando precisa que:

“El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública directamente o por un pasaje común”.

La amplia fórmula allí empleada, que extiende el concepto de unidad funcional a **“otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”**, resulta mucho más consustanciada con la noción misma de los conjuntos inmobiliarios; en la medida que lo que caracteriza a la cosa o parte privativa de esta propiedad especial, es la idea de parcela como “espacio”, dimensión por cierto más abarcadora e adecuada.¹⁶

CONCLUSIÓN:

En los conjuntos inmobiliarios, el concepto de unidad funcional debe ser interpretado a la luz de la fórmula empleada en el artículo 2039 del CCyC, que lo extiende a los “espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”.

¹⁵ Alterini J. H. en ob. cit. ant., se inclina por una “interpretación correctora”

¹⁶ Coherente con el enunciado del art. 2073 del CCyCN.

