

*XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil*

*La Plata, 28, 29 y 30 de Septiembre de 2017*

*Comisión 7: Derechos Reales. Tema: “Propiedad Horizontal Especial”*

***Título de la Ponencia: Conjuntos inmobiliarios: autonomía aparente, excesiva y desacertada normativa con una finalidad relevante a los fines de interpretar el controvertido tema de la adecuación***

***Autor: Daniel Germán Luna*** (Profesor Titular de Derechos Reales- Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario y Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales U.C.E.L, Profesor Titular de Obligaciones y de Teoría de la Reparación - Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales U.C.E.L Profesor Titular de Introducción al Derecho Privado - Facultad de Ciencias Económicas y Estadística de la Universidad Nacional de Rosario.)

***1.- Magnitud e importancia de la cuestión. La situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial y la posición de la doctrina al respecto.***

El tema de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial a la normativa contenida en los arts. 2073 a 2086 del mismo, es, evidentemente, una de las cuestiones de mayor trascendencia que ha generado dicha regulación legal.

La magnitud del tema en cuanto a la cantidad de inmuebles involucrados y, en consecuencia, el número de personas interesadas es apreciable con sólo transitar los alrededores de las principales ciudades del país -en especial los de la capital de la República- y observar el elevado número de emprendimientos inmobiliarios existentes, casi todos ellos de data anterior al 1º de agosto de 2015. Ocurre que desde la aparición de los primeros clubes de campo, en las primeras décadas del siglo XX hasta nuestros días, con el auge experimentado en los años setenta del siglo pasado y el furor aún mayor y desde entonces sostenido de la última década de dicha centuria, este tipo de emprendimiento inmobiliario no ha cesado ni deja de expandirse. Así lo ponen de manifiesto algunas cifras estimativas que han brindado publicaciones periódicas, que demuestran la entidad cuantitativa de este fenómeno. Según las mismas, en 1994 existían en nuestro país

aproximadamente 140 barrios privados y clubes de campo. Actualmente rondan los 1.500. Las 8.000 hectáreas que ocupaban estos emprendimientos a mediados de los años noventa se han decuplicado en nuestros días. En 1994 abarcaban unos 35.000 lotes, con unas 100.000 casas construidas y hoy esas cifras superan los 200.000 lotes y hay más de 100.000 casas construidas en ellos. Incluso existen diferencias cualitativas entre una época de comparación y otra. En el último lustro del siglo XX, la proporción de familias residentes en estos emprendimientos se calculaba en algo más de un 10% del total, mientras que actualmente se estima en más de un 65%. La magnitud en cuanto a superficie afectada, cantidad de emprendimientos y de lotes, así como el número de habitantes, para no hacer énfasis en los valores económicos representados que son obviamente relevantes, determinan que estamos frente a una cuestión que por su dimensión merece ser atendida.

Es insoslayable señalar que este asunto de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código vigente presenta aristas de sumo interés para el análisis desde diversas miradas, todas ellas complementarias entre sí, como lo son la perspectiva sociológica, urbanística, económica, y, por supuesto jurídica. La conjunción de todos estos abordajes resultaría tan apasionante como ardua de realizar. Aún restringiéndonos a considerarla desde el Derecho Privado, la cuestión luce compleja. Sabido es que esa cualidad deriva principalmente de la circunstancia que estos emprendimientos - surgidos por la conjunción de múltiples y diversas causas- no hallaron en el limitado ámbito de los derechos reales existentes en el Código velezano y su normativa complementaria un derecho real que los albergara en su tipicidad. Ante ello recurrieron a estructurarse en derechos personales, utilizando figuras societarias o asociativas, entremezclando derechos personales y reales y, también, exclusivamente mediante esta última clase de derechos patrimoniales. Así, se los encuentra organizados en base al derecho real de propiedad horizontal, empleando el condominio de indivisión forzosa accesorio al uso común de dos o más heredades que regulaba el art. 2710 del Código Civil o vinculando parcelas individuales sometidas a dominio o condominio con otras mediante servidumbres reales, perpetuas, recíprocas y gratuitas. Las opciones organizativas que prescindían de los derechos reales carecen de la seguridad que es propia de éstos y las que los han elegido implicaron, en mayor o menor medida, una tensión con el principio de tipicidad y las normas de orden público regulatorias de los derechos reales. Con el propósito en muchos casos de resolver la situación, las normativas provinciales incursionaron en regular aspectos sustraídos de su competencia legislativa, transgrediendo directivas constitucionales.

Existía una injustificable mora de la legislación nacional para regular esta temática. Los intentos de hacerlo a través de leyes dedicadas específicamente a ella no llegaron a concretarse legislativamente. La cuestión fue tratada en los proyectos de reforma integral del Código Civil pero

éstos nunca se convirtieron en ley. Algunos de estos intentos (particularmente los que se efectuaron a través de proyectos presentados por diversos legisladores y por la Federación Argentina de Clubes de Campo) optaron por la creación de un nuevo derecho real autónomo. En contraste, las XI como las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, realizadas, respectivamente, en Buenos Aires en 1987 y en Córdoba en 2009, se expidieron (por unanimidad) 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 mayoría de la doctrina lo recomendaba y siguiendo ese criterio los proyectos de Códigos Civiles y Comerciales optaron por realizar adaptaciones al derecho real de propiedad horizontal, generando una suerte de derecho real de propiedad horizontal especial, para regular estas manifestaciones de la actividad inmobiliaria que eran conocidas con variada terminología (nuevas formas de dominio (*Highton, Álvarez Juliá, Lambois, Wierzba y de Hoz*; otras propiedades (*Proyecto C.C. 1993*), nuevas formas de propiedad (*Fundamentos Proy. C.C. 1998*), propiedades especiales (*Proy. C.C. 1998, Libro V, Título VII*), propiedades coparticipativas o formas coparticipativas de propiedad <sup>1</sup>

Mientras, numerosas voces en la doctrina reclamaron que sin más dilaciones se legislase al respecto. Para evitar una larga enumeración de pronunciamientos, baste con recordar que las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en la ciudad de Córdoba en 2009, en sus conclusiones y por declaración unánime de la Comisión N° 5, dedicada a Formas Coparticipativas de Propiedad. Tendencias actuales, señaló que “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”.

A los fines de las conclusiones a las cuales nos proponemos arribar, consideramos de interés destacar como síntesis de lo expuesto en este párrafo las siguientes notas: a) la magnitud del problema que representan los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, b) la variedad y deficiencias de las formas organizativas que adoptaron debido a la carencia de una normativa adecuada y la inconstitucional incursión de disposiciones provinciales o locales en cuestiones delegadas para su legislación al orden nacional, c) el unánime reclamo doctrinario en el sentido que se regulase legalmente a los conjuntos inmobiliarios.

## ***2.- Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial: Un derecho real sólo formalmente autónomo y con desaciertos en su regulación***

---

<sup>1</sup> Andorno, Luis, Luna, Daniel, Frickx; *Clubes de campo - countries*, p. 27. 2002, Ed. Jurídicas Cuyo

No obstante los precedentes de los proyectos de Código y la opinión doctrinaria mayoritaria, el Código Civil y Comercial optó por regular a los conjuntos inmobiliarios como un derecho real formalmente autónomo.

Decimos que es formalmente autónomo por cuanto tiene la apariencia de la autonomía ya que al enumerar los derechos reales en el art. 1887, le dedica un inciso -el inciso d- a los conjuntos inmobiliarios y luego, desde el art. 2073 al 2086, los regula a lo largo de catorce artículos. Pero carece de la sustancia de la autonomía <sup>2</sup>.

En efecto, a poco que se analicen estos artículos se concluirá en que de lo que se trata es de un derecho real de propiedad horizontal especial -como lo reconoce el art. 2075, segundo párrafo, del Cód. Civil y Comercial- cuyas únicas verdaderas diferencias con el derecho real de propiedad horizontal son que el terreno no es cosa necesariamente común (art. 2076), que la unidad funcional puede no estar construida (art. 2077) y que existe la posibilidad que el reglamento de propiedad horizontal establezca limitaciones para la transmisión de unidades y exista derecho de preferencia a favor del consorcio o de los propietarios para su adquisición (art. 2085). Por razones que exceden el propósito y cuya exposición desbordaría la extensión máxima de este trabajo, no consideramos que constituyan una particularidad del régimen de los conjuntos inmobiliarios ni la posibilidad que los arts. 2081 a 2083 Cód. Civ. y Com. habilitan para que el reglamento de propiedad horizontal contenga disposiciones relativas al uso y goce de partes comunes por no propietarios ni la previsión del art. 2086 Cód. Civ. y Com. respecto al régimen disciplinario.

Demasiado poco para que se lo pueda reputar a este derecho real como efectivamente autónomo.

Cierto es que su regulación abunda en desaciertos del más variado tipo. Con un mero carácter ejemplificativo, que de ninguna manera agota la lista, puede mencionarse que desde la terminología misma utilizada ya comienzan los errores. El Título VII del Código se denomina “Conjuntos inmobiliarios” y en tres capítulos regula los “conjuntos inmobiliarios” que nos ocupan, el tiempo compartido y los cementerios privados. La denominación de este Título VII contiene dos errores: a) llama con el mismo nombre al género (conjuntos inmobiliarios) que a una de las especies (Conjuntos inmobiliarios del Capítulo I, del Título VII), con lo cual determina que a esta última haya que agregarle “propriadamente dichos” o “en sentido estricto” o alguna otra expresión que diferencie estos emprendimientos inmobiliarios del genérico título, y b) dentro del

---

<sup>2</sup> Alterini, Jorge H., *Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el proyecto de Código*, Academia Nacional de Derecho, 2012 (septiembre), p. 1; Cossari, Nelson G.A., en *Código Civil y Comercial Comentado – Tratado exegético*, dirigido por Alterini, Jorge H., t. X, p. 19, La Ley, 2015

Título VII, llamado “Conjuntos inmobiliarios”, se regula el derecho de tiempo compartido en cuyo objeto puede haber tanto inmuebles como muebles (art. 2088) y esto último es evidentemente contradictorio. El artículo 2073 del Cód. Civil, con el epígrafe “Concepto” lejos está de brindar el que corresponde a este derecho real. De lo que se ocupa es de enumerar de modo enunciativo los emprendimientos “urbanísticos” (otro desacierto) que son objeto de este derecho real, incurriendo en una confusión inaceptable que, vale decirlo, reitera en los arts. 2087 y 2103, contradiciendo la manera en la cual conceptúa a todos los restantes derechos reales. Si desde lo básico existen estos errores, largo sería señalar todos los que albergan estos desafortunados catorce artículos del Código Civil y Comercial. Pero más allá de los desaciertos puntuales que podrían destacarse, el yerro básico que recorre todo este articulado es la reiteración -tan innecesaria como riesgosa en sus inferencias- que efectúa de normas ya incluidas en la regulación del derecho real de propiedad horizontal (art. 2037 a 2072 Cód. Civil y Comercial). Las escasas particularidades de este derecho real respecto del derecho real de propiedad horizontal que antes hemos mencionado -del cual el mismo Código lo señala como una especialidad- hubiera bastado para que, al adecuado modo que lo hacía el Proyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio de 1998, se le destinara un solo artículo (o a lo sumo cuatro) claramente redactado y no esta reiterativa y errática regulación plagada de errores de técnica legislativa.

Como en el párrafo anterior y a iguales fines, diremos que la regulación que de los conjuntos inmobiliarios efectúa el Código Civil y Comercial está plena de defectos de técnica legislativa y de reiteraciones innecesarias y que propugnamos su modificación en ocasión que el Código sea objeto de una reforma. No obstante ello, consideramos que es preferible -con sus yerros- a la situación de carencia normativa precedente con su secuela de tan variadas como defectuosas soluciones prácticas, sin que esto suene a consuelo para tales desaciertos, más injustificados aún si se considera los aportes valiosos que a la solución de esta cuestión habían efectuado tanto la doctrina como los precedentes proyectos de reforma integral de nuestros Códigos.

### ***3.- La finalidad de la ley en esta materia: un cambio significativo con implicancias en cuanto a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial***

Vale recordar que en esta materia hay entre el Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012 que elaboró la Comisión y el texto vigente del Código un cambio de

orientación, una mutación en cuanto a la finalidad de la ley sumamente significativa, que el intérprete no puede soslayar a la hora de desarrollar la labor hermenéutica..

Así, el mencionado Anteproyecto, en el segundo párrafo del art. 2075 disponía que cuando se configurasen derechos reales, los conjuntos inmobiliarios debían someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial y en el párrafo 3º del mismo artículo agregaba *“Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales”* . Se trataba de un marco legal mucho más flexible. El Anteproyecto presentaba en esta materia dos notas distintivas: a) Para los conjuntos inmobiliarios que se constituyesen en el futuro había una multiplicidad de posibilidades entre las que se podría escoger (sólo derechos personales o bien derechos personales y reales -sin limitar a cuáles de ellos- o bien el derecho real de propiedad horizontal especial si se optaba por solamente derechos reales) y b) No existía disposición alguna en relación a los conjuntos inmobiliarios precedentes. Ambas notas distintivas eran coherentes: una normativa que no procuraba la uniformidad hacia el futuro no tenía razones para imponerla hacia aquéllos emprendimientos que la habían precedido.

Como decíamos, no es un dato menor para la interpretación que tal flexibilidad fue –junto con dicho párrafo del Anteproyecto- eliminada tras la tarea de la Comisión Bicameral para la reforma, actualización y unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación. Así el segundo párrafo del art. 2075 dispone que *“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecido 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”* y el párrafo siguiente agrega que *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes establecidos como derechos personales o donde coexistan derechos reales y personales se debe adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”* No subsistió ni la posibilidad de organizarlos como derechos personales ni con una combinación de derechos reales y personales. Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella, en su reciente obra, nos dicen, tras transcribir el art. 2075 C.C.C.: *“O sea que, a partir de la entrada en vigor del nuevo Código, los nuevos conjuntos inmobiliarios del Título 6 capítulo 1 que se creen se deberán organizar exclusivamente en la órbita de los derechos reales, y es más, sometidos a la normativa del derecho de propiedad horizontal con las modificaciones del capítulo 1 del Título 6, del Libro 4”*... En consecuencia el emprendedor está constreñido a sujetarse al derecho real de propiedad horizontal especial, y no podrá organizar su emprendimiento con arreglo al régimen de los

*derechos personales o a uno en que coexistan derechos reales”* <sup>3</sup>. Bien se ha dicho que “*Ambas posibilidades quedan definitivamente descartadas, atento a la imperatividad que dimana de la norma citada, que no puede ser derogada por acuerdo expreso en contrario entre el desarrollista y el consumidor final de estos emprendimientos, generando una potestad real distinta, lo que además es claramente violatorio del orden público que rige en esta materia*” <sup>4</sup>. Ricardo Nissen se expide en el mismo sentido que los autores precedentemente citados <sup>5</sup>.

En cuanto a la cuestión acerca de qué conjuntos inmobiliarios están alcanzados o no por la adecuación prevista en el último párrafo del art. 2075, entendemos que la única excepción está representada por aquellos conjuntos inmobiliarios organizados exclusivamente en derechos reales. No interesa a los fines de esta exclusión si el derecho real empleado ha sido el de propiedad horizontal u otro (por ejemplo: 2710 Cód. Civil) o la combinación de varios derechos reales. Se trata éste de un punto acerca del cual puede afirmarse que existe consenso doctrinario.

En cambio hay controversia respecto a otros supuestos. Así, no coincidimos con algunos autores que entienden que existen supuestos -aparte del que hemos señalado de la estructuración sólo en derechos reales- a los cuales la adecuación que dimana del art. 2075, último párrafo, no es aplicable <sup>6</sup>. No advertimos que surjan de manera directa ni indirecta de la norma excepciones a su aplicación en la medida en que se den los caracteres que el nuevo régimen jurídico dispone. No se aprecian argumentos convincentes que sustenten la posición de Favier Dubois por cuanto no lo es -como luego lo fundamentaremos- una genérica invocación de inconstitucionalidad. En contraposición, coincidimos para el supuesto que analiza Favier Dubois -que es el de conjuntos inmobiliarios para los cuales se ha utilizado la forma de la sociedad anónima- con la opinión de Ricardo Nissen <sup>7</sup>. También disentimos de la exclusión que postula Colman Lerner <sup>8</sup> para los siguientes casos que dicho autor no considera encaudrables en conjuntos inmobiliarios, a saber: a) el caso en el cual el emprendimiento es propiedad de una asociación civil y los socios pueden construir sus viviendas, sin títulos y sin derechos

---

<sup>3</sup> Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana, *Los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, t. I, p. 317, Zavalía, 2016, Buenos Aires

<sup>4</sup> Gurfinkel, de Wendy, Lydia, *Derechos reales*, t. II, p. 808, Abeledo Perrot, 2016, Buenos Aires

<sup>5</sup> Nissen, Ricardo; *La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, E.D., 263-20-15, p. 970

<sup>6</sup> Favier Dubois, Eduardo M., *Situación actual de los "clubes de campo" bajo la forma de sociedades anónimas. Reglas de aplicación inmediata*, LA LEY 02/09/2015, 02/09/2015, 1 - LA LEY2015-E, 1217 - IMP2015-10, 3, AR/DOC/2966/2015; Colman Lerner, Horacio, *Conjuntos inmobiliarios (Countries y barrios cerrados)*, p. 72, Di Lalla Ediciones, 2015, Buenos Aires

<sup>7</sup> Nissen, Ricardo A., *La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, E.D., 263-20-15

<sup>8</sup> Colman Lerner, Horacio, *Conjuntos inmobiliarios*, págs. 72 y 73, Di Lalla Ediciones, 2015, Buenos Aires

instrumentados de ninguna especie, y construyen por cuenta propia autorizados por la asociación civil; b) el caso en el cual una asociación civil, club social, cultural y deportivo preexistente, con sede social, organizó para sus asociados un complejo de los llamados clubes de campo y es titular exclusivo de dominio de las áreas recreativas y deportivas que son para uso y disfrute de todos los asociados, tenga o no propiedad de parcelas o viviendas y c) el supuesto en que una asociación civil, club social, cultural y deportivo, con sede social, que organizó un club de campo para sus asociados con el encuadre del decreto 9.404/86 de la Provincia de Buenos Aires y que el área común y recreativa quedó afectada para el uso y disfrute de todos los asociados de esa asociación, aunque no tengan propiedad en el sector residencial .

Un supuesto especial lo constituyen los emprendimientos inmobiliarios preexistentes donde convergen áreas de dominio público. Tanto Claudio Kiper <sup>9</sup> como Alicia Puerta de Chacón y María Laura Negroni <sup>10</sup> consideran que los obstáculos a la adecuación estructural alcanzan mayor envergadura y pueden, en ciertos supuestos, llegar a ser insalvables. Compartimos dicho reparo pero estimamos que es de suponer que esto último ocurrirá en aislados casos. No nos parece que, por ejemplo, la presencia de espacios de dominio público dentro del ámbito espacial del conjunto inmobiliario a adecuar estructuralmente a la normativa de los conjuntos inmobiliarios sea un escollo genéricamente insuperable. Sólo lo será si la persona jurídica pública titular de esos terrenos no procede a su desafectación y posterior transmisión al conjunto inmobiliario o atribución mediante instituciones del Derecho Público de derechos que permitan su afectación perpetua al uso del mismo y consiguiente cerramiento. Por cierto que nada obliga a que ello ocurra pero tampoco resulta imposible si está la determinación política de hacerlo por entender en algún caso concreto que es beneficioso a fin de concluir con situaciones jurídicas que frente a un nuevo ordenamiento normativo privado resultan anómalas, generan inseguridad jurídica, enfrentamientos y una litigiosidad que es mejor evitar. De tal manera, los intereses que están implícitos en la adecuación trascienden lo meramente privado y se vinculan con lo público, pudiendo redundar incluso hasta en beneficios tributarios para las finanzas locales. Claro está que en estas hipótesis las soluciones son más complejas, pero el Derecho ha demostrado tener herramientas para resolver estas complicaciones, en la medida que los actores sociales y políticos alcancen niveles de consenso y de razonabilidad.

Resulta sumamente interesante en orden al tema que abordamos la afirmación de Nissen en cuanto a que la inactividad del órgano societario en el supuesto de conjuntos inmobiliarios organizados al amparo del art. 3º de la Ley 19.550 “*en torno a la “adecuación”*”

---

<sup>9</sup> Kiper, Claudio; *Tratado de derechos reales*, t. I, p. 713, Rubinzal-Culzoni, 2016, Santa Fe

<sup>10</sup> Puerta de Chacón, Alicia - Negroni, María Laura; *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial* en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016

*del club de campo al régimen previsto por el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación constituye suficiente causal de remoción de sus integrantes, pues dicha demora puede afectar derechos fundamentales que este nuevo ordenamiento legal y especial confiere a los socios o accionistas devenidos en copropietarios”*<sup>11</sup>

En algunas posiciones doctrinarias parece no advertirse o querer contrariarse el evidente propósito de la nueva legislación de procurar que todos los conjuntos inmobiliarios que se constituyan en lo sucesivo y paulatinamente todos los existentes al tiempo de entrada en vigencia del Código Civil y Comercial se vayan adecuando al tipo del derecho real regulado en los (art. 2073 a 2086). El cambio de rumbo en este aspecto resulta evidente si se compara la redacción que le había dado en el Anteproyecto al art. 2075 con la que en definitiva ha plasmado en el texto legal. De un modelo flexible que permitía organizar estos emprendimientos en base a derechos personales o a una combinación de éstos con derechos reales o mediante el derecho real de propiedad horizontal especial y que nada decía en cuanto a la adecuación de los preexistentes, se ha pasado a un sistema rígido, imperativo y con una obligación de adecuación, salvo para los estructurados exclusivamente mediante derechos reales. Podría debatirse -y de hecho se ha criticado- el modelo que impone la norma actualmente vigente, pero pretender desconocer que es ése el propósito de la ley o desbaratarlo vía forzada interpretación no parece sustentable. Coincidimos en este punto con Ricardo Nissen cuando afirma que *“Esta es la conclusión que surge del mismo texto del tercer párrafo del artículo 2075 del referido ordenamiento legal, que parece descartar la existencia de conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales o personales, como lo fueron los emprendimientos constituidos bajo la forma de asociaciones bajo forma de sociedad. Basta recordar al respecto, para así concluir, que a los fines de la interpretación de la ley, el artículo 2º del Código Civil y Comercial de la Nación, prevé que debe tenerse en cuenta sus palabras y finalidades y no parece que este cuerpo legal, a tenor de lo dispuesto por el artículo 2075, que se dedica especialmente a aclarar el marco legal de los conjuntos inmobiliarios, pueda imponer otra conclusión que no sea la prevista por dicha norma.”*<sup>12</sup>

Es entonces evidente que la finalidad de la ley es la uniformidad en cuanto a la estructura que deben tener estos emprendimientos inmobiliarios: el derecho real que regulan los artículos

---

<sup>11</sup> Nissen, Ricardo A., *La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, E.D., 263-20-15

<sup>12</sup> Nissen, Ricardo A., *La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, E.D., 263-20-15

2037 a 2072 Cód. Civil y Comercial para los que se constituyan a partir de su entrada en vigencia como única opción y el mandato legal de adecuación para los preexistentes, con la única excepción de los que estén organizados exclusivamente en derechos reales, sea la propiedad horizontal u otro derecho real o la conjunción de dos o más pero sin combinarse con derechos personales. Hacia el futuro y hacia el presente como consecuencia de las situaciones pretéritas hay -con esa sola excepción indicada- un único modelo jurídico, al que, es de suponer, el ordenamiento jurídico valora axiológicamente superior a las restantes opciones.

## CONCLUSIONES

1.- El derecho real que el Cód. Civil y Comercial incluye en el inc. d. del art. 1887 y regula en los arts. 2073 a 2086 ostenta sólo una apariencia de derecho real autónomo. Presenta una tipicidad formal pero carece de tipicidad sustancial. Se trata meramente de una variante del derecho real de propiedad horizontal -como lo reconoce el art. 2075 del C.C.C.- del cual sólo se diferencia en que el terreno no es cosa necesariamente común (art. 2076), que la unidad funcional puede no estar construida (art. 2077) y que existe la posibilidad que el reglamento de propiedad horizontal establezca limitaciones para la transmisión de unidades atribuyendo derecho de preferencia a favor del consorcio o de los propietarios para su adquisición (art. 2085).

2.- La normativa de los arts. 2073 a 2086 del Cód. Civil y Comercial abunda en errores de técnica legislativa e incurre en una innecesaria e inconveniente reiteración de normas ya contenidas en el Título V del Libro Cuarto dedicado a los derechos reales. Es por esa razón que -sin perjuicio de reconocer que la regulación de los conjuntos inmobiliarios era una carencia de la legislación argentina y que había generado situaciones jurídicamente anómalas respecto a las cuales la referida normativa del Código instituye un esquema regulatorio superador- se recomienda en una futura reforma del Código Civil y Comercial suprimir el inciso d del art. 1887 y el Título VI denominado “Conjuntos inmobiliarios”, derogando los actuales artículos 2073 a 2086. En su lugar debe incorporarse un Capítulo 11 al Título V con la denominación de “Derecho real de propiedad horizontal especial” en el cual deberían incluirse las siguientes disposiciones: “2073: Los clubes de campo, barrios privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro conjunto inmobiliario similar, aún con usos mixtos, 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, conformando un derecho real de propiedad horizontal especial” - “ En los conjuntos inmobiliarios ya sometidos o que se sometan al régimen de la propiedad horizontal especial, sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y de comunicación e instalaciones de uso común. No es necesario que las unidades funcionales se encuentren construidas. El reglamento de propiedad horizontal especial puede establecer limitaciones edilicias y a la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales, pero no impedirla, pudiendo establecer y en tal caso regular un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio o de los demás propietarios de las unidades funcionales. Dicho reglamento puede facultar al consorcio para adquirir otros inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales o como cosas y partes comunes o como ambas. En tal caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales” - “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen organizado mediante derechos personales o donde coexistan derechos reales y personales se deben adecuar a las previsiones normativas del derecho real de propiedad horizontal especial cuando así lo decidan sus integrantes por la mayoría y procedimiento establecido en los dos primeros párrafos del art. 2060, sin que sea aplicable a este supuesto de adecuación el art. 2061” - “La localización, dimensiones, límites perimetrales y demás aspectos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”

3.- La finalidad del Código es la uniformidad en cuanto a la estructura que deben tener estos emprendimientos inmobiliarios: el derecho real de propiedad horizontal especial para los que se constituyan a partir de su entrada en vigencia como única opción y el mandato legal de adecuación para los preexistentes, con la sola excepción de los que hayan sido organizados exclusivamente mediante derechos reales. Esta ostensible finalidad -sobre todo si se compara el texto vigente del art. 2075 con el del Anteproyecto- es una pauta sumamente relevante (art. 2 Cód. Civil y Comercial) para la interpretación de los dos últimos párrafos del mencionado artículo.