

Los conjuntos inmobiliarios y el Código Civil y Comercial de la Nación

por Eduardo Molina Quiroga

El Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN) incorpora como un nuevo derecho real la figura de los conjuntos inmobiliarios en el art. 1887 inc. d) CCyCN y lo regula en el Título VI del Libro Cuarto.

No había dudas que el régimen legal que estructurara jurídicamente a estos complejos, correspondía que fuera aprobado por el Congreso Nacional, por tratarse de derechos patrimoniales (art. 75, inc. 12, de la Constitución Nacional), ya que las leyes que, en ejercicio de su poder de policía, habían sancionado las provincias, no podían sustituir las facultades propias de aquel poder avanzando sobre la organización jurídica que debe adoptar el club de campo,¹

Sin embargo, estos emprendimientos se extendieron por todo el territorio nacional, tanto en provincias que regulaban los requisitos para su funcionamiento y otras cuestiones, como en otros estados locales que prefirieron no hacerlo².

El CCyCN denomina “conjuntos inmobiliarios” a una serie de emprendimientos tales como “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 aquéllos que contemplan usos mixtos”. (art.2073).

Ante la falta de una ley nacional, estos conjuntos habían adoptado diversas modalidades de organización, optando por alguna figura de derechos reales, como combinaciones de dominio y condominio, dominio revocable, servidumbres prediales recíprocas, usufructo y propiedad horizontal, mientras que, en otros casos, se habían inclinado por constituir derechos personales.

Predominaba, aunque con matices, la asimilación de estos conjuntos al régimen de la propiedad horizontal y así lo expresaron diversos encuentros de juristas.³

Frente a las dificultades que provocaba pretender encuadrar el sistema en alguna de las figuras de derechos reales (y aun personales) que regulaba el Código Civil derogado, una corriente proponía su regulación como derecho real autónomo, estructurado en forma similar al de propiedad horizontal, con particulares regímenes de sanciones disciplinarias para el caso de violaciones al reglamento o a la ley por parte de los copropietarios; de obras nuevas y mejoras en partes comunes; y también con la previsión de un régimen más elástico de asambleas.⁴

Esta es la opción que ha seguido el CCyCN en los arts. 2073 a 2086.

Derecho real autónomo

El CCyCN opta por considerar a los emprendimientos que hemos mencionado como un nuevo derecho real (art. 1887 inc.d), autónomo, principal y sobre cosa total o parcialmente propia (art. 1888 CCyCN).

Caracteres

El art. 2074 CCyCN establece que “Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes:

- a) cerramiento,
- b) partes comunes y privativas,
- c) estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes,

¹ Stratta, Alicia, Las urbanizaciones especiales. Su organización y régimen dominial. Acotaciones al decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, ED, 25/02/1987 Highton, Elena, Alvarez Juliá, Luis y Lambois, Susana "Nuevas formas de dominio", pág. 94. En el mismo sentido se pronunció la Comisión 4 en las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

² Ver enumeración en Molina Quiroga, Eduardo, Manual de Derechos reales, Ed. La Le, 2015, cap. 8.

³ Así lo han expresado diversos encuentros académicos: VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, año 1978; XVII Jornada Notarial Argentina, año 1978; XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Córdoba, 2009, entre otros.

⁴ Highton, E., y otros, *ob. cit.*, págs. 153/156; 1er. Encuentro Jurídico Notarial, San Martín, 1985.

- d) reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario,
- e) obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y
- f) entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.

Como se trata de una Propiedad Horizontal especial, se establece que 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.

Analizaremos sucintamente cada uno de estos elementos, que conforme a la tipicidad propia de los derechos reales, debería estar presente en un “conjunto inmobiliario”, para revestir tal carácter.

Partes comunes y cerramiento

Con técnica similar a la que se emplea para la Propiedad Horizontal, el art. 2076 CCyCN establece que se consideran “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.”

Por defecto, “las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes”. En este aspecto se reproduce la norma del art.2040 ubicada en el capítulo sobre Propiedad Horizontal.

El estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, aunque solo es mencionado en el art. 2074 CCyCN, entendemos que se deduce de la condición de partes necesariamente comunes.

Cerramiento

El cerramiento merece una disposición especial (art. 2079 CCyCN) “Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad”⁵.

Ello no obsta a que constituya también una parte del inmueble necesariamente común.

Cumple una doble finalidad: abarca el aspecto de la delimitación física del inmueble, pero también el control de acceso al mismo.⁶

Partes privativas

En cuanto a las “Partes privativas” el art. 2077 CCyCN dispone que 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.

De esta manera se supera la limitación que existía con respecto a la ley 13.512 en la que el terreno es siempre necesariamente común, lo que es lógico pues es un sistema pensado para edificios.

Esta alternativa había sido admitida por algunas normas provinciales, que no subsanaban la falta de una ley nacional, pero servían para la inscripción registral⁷.

⁵ Así, por ejemplo, decreto 313/82, Neuquén estipula que “La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club” (art. 2.2.3. Forestación) y que “Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50) metros con destino a vías de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras las comunas no exijan que dicha franja sea librada al uso público la misma podrá ser utilizada por el club.” El decreto 27/98 de la Prov. de Buenos Aires, sobre Barrios cerrados establece que “El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.” (art. 3º inc.e).

⁶ Sobre el derecho a la “seguridad” y la subsistencia del cerramiento de un conjunto inmobiliario autorizado por una ordenanza municipal, luego derogada, la CSJN se pronunció en el famoso caso C.U.B.A. c/Municipalidad de Malvinas Argentinas s/recurso de hecho, 28/5/1998 y 14/07/1999.

Reglamento

Sobre el “Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento” no hay una norma específica, pero debe entenderse que hay una remisión al art. 2056 CCyCN que se ocupa de las disposiciones que debe contener el reglamento en la Propiedad Horizontal, pues no debe olvidarse que el derecho real de conjuntos inmobiliarios es una “propiedad horizontal especial”.

Limitaciones y restricciones a los derechos particulares

En materia de “Limitaciones y restricciones a los derechos particulares” el CCyCN contiene varias limitaciones al ejercicio de este nuevo derecho, de acuerdo a lo que actualmente ocurre en la mayoría de estos emprendimientos.

Así, el art. 2078 establece que “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.”

Es decir que el estándar de la “normal tolerancia” tiene como aditamentos el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

A su vez, el art. 2080 CCyCN indica que “De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias 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.

Se admite entonces la posibilidad de incorporar, a guisa de “limitaciones edilicias”, criterios arquitectónicos y estéticos, que tienen por objeto el “beneficio de la comunidad urbanística”, pero deben observar pautas de razonabilidad. De lo contrario, vulnerarían el principio general del ejercicio no abusivo de los derechos (art. 10), sin perjuicio de lo establecido en los arts. 9 y 11.

Es muy importante tener presente que “toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial”.

Es un requisito inexcusable para evitar sorprender la buena fe del adquirente.

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.”

Encontramos en esta norma dos aspectos. La última parte es equivalente al art. 2038 CCyCN sobre el reglamento de propiedad horizontal.

Lo que se agrega es la presunción de ser conocido por todo propietario, sin admitir prueba en contrario”. Tenemos nuestra reserva sobre este último aspecto, ya que no constituye una práctica pacífica ni habitual la entrega del reglamento vigente a los adquirentes de unidades funcionales en este tipo de conjuntos.

Sin embargo la exigencia de transcribir en las escrituras públicas traslativas de este derecho real las restricciones y limitaciones establecidas en el reglamento (art.2080 CCyCN), atenúa el rigor de la presunción observada.

La creación de servidumbres y restricciones a los dominios particulares, es consecuencia de la particular configuración de estos conjuntos.

⁷ Decreto 2489/63, art. 6°, Provincia de Buenos Aires; y arts. 6 bis y 6 ter del decreto 947/04 que también se refieren a esta situación. Ver Cause, Jorge R. y Rodríguez Álvarez, José R., “Decreto 947/04 del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Regularización catastral y registral, en urbanizaciones privadas afectadas al régimen horizontal”, LLBA 2005 (setiembre), 1009. Además el Decreto 313/82 Neuquén que admite como “unidades funcionales” a lotes de terreno.

Reglas de convivencia

La fijación de reglas de convivencia, es tanto o más necesaria que en un edificio de propiedad horizontal, y se relaciona con diversas conductas o actividades que se desarrollan en el interior de los conjuntos inmobiliarios.

Pueden citarse como ejemplos la observancia de velocidades máximas de circulación, la tenencia de animales, los ruidos molestos, y cuestiones similares.

Lo que puede resultar problemático es la aplicación de sanciones frente a violaciones de estas reglas de convivencia, o la eventual arbitrariedad de algunas.

Es frecuente que en estos reglamentos de convivencia se incluyan muchas de las normas que rigen como prohibiciones en propiedad horizontal,

El test de racionalidad de estas restricciones y prohibiciones debe ajustarse a la finalidad de obtener el “beneficio de la comunidad urbanística”. Es un concepto jurídico indeterminado, que en algunos casos puede tener límites difusos. Reiteramos lo dicho sobre la aplicación de los arts. 10, 9 y 11 CCyCN.

Escrituras traslativas del derecho real y limitaciones

Lo que es muy importante es que estas restricciones y limitaciones establecidas por el reglamento deben ser transcritas en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial, y esta exigencia puede atenuar la reserva que formulamos anteriormente.

El problema puede surgir ante modificaciones que pueda aprobar la asamblea o imponer el administrador y que no tengan la publicidad suficiente.

No es práctico ni económico tener que modificar las escrituras traslativas de dominio en cada oportunidad de cambio de estos reglamentos internos, pero en nuestra opinión, aplicando analógicamente lo previsto en el art. 2061, que para la Propiedad Horizontal dispone que “para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.”

Cesión de la unidad

El art. 2082 CCyCN autoriza a que el reglamento del conjunto inmobiliario establezca 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.

Es una restricción a las facultades de goce y disposición, que deben ser establecidas con razonabilidad, sin consecuencias discriminatorias, y en función de una deseable convivencia.

Régimen de invitados y usuarios no propietarios

El art. 2083 CCyCN convalida los regímenes de invitados y admisión de usuarios no propietarios, al disponer que 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.

En tal sentido, se dice que 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.

Constitución de servidumbres u otros derechos reales

Por otro lado, el art. 2084 CCyCN autoriza a que “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.”

Limitaciones para la transmisión de unidades

Finalmente, el art. 2085 CCyCN autoriza a que en el reglamento de propiedad y administración se prevean limitaciones para la transmisión de unidades, siempre que no impliquen impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario. Se puede establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Régimen disciplinario

En cuanto al “Régimen disciplinario” el art. 2086 CCyCN se ocupa de este tema, que generó conflictos que llegaron a la justicia, al establecer que “ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad y administración, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.”

Debe repararse que el CCyCN establece como requisitos para la punibilidad de las conductas infractoras que estas sean “graves o reiteradas”.

En nuestra opinión es conveniente tipificar reglamentariamente cuales son consideradas conductas “graves”, y sería deseable que se precisara cuando una conducta que no es “grave” adquiere la calidad de “reiterada”, para justificar su sanción.

Como en todo régimen que tenga como consecuencia la aplicación de sanciones, será requisito de validez observar los principios del debido proceso adjetivo, y por lo tanto, otorgarle al presunto infractor derecho a efectuar descargo, y de acuerdo a la gravedad de la situación, producir la prueba necesaria.

Esta función suele estar a cargo de tribunales de disciplina o de ética, designados por los propios integrantes del conjunto, y las sanciones que se apliquen pueden ser revisadas judicialmente.

Es aconsejable también que además del listado de conductas censurables, se prevean sus respectivas sanciones.

Obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes

Particular importancia tiene el art. 2081 CCyCN sobre la “obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes”, que resuelve el problema de las llamadas “expensas” y otros gastos comunes en estos emprendimientos, que la jurisprudencia, en la mayoría de los casos, había considerado exigibles por vía ejecutiva.⁸

Cuando se ha discutido la procedencia del cobro de expensas u otros gastos comunes, cualquiera sea la estructura que haya adoptado el club de campo, en la mayoría de los casos se hecho lugar al reclamo de la administración.

Así, por ejemplo, se había resuelto que debe admitirse la demanda por cobro de sumas de dinero en concepto de cargas sociales, cuotas y otras obligaciones impagas iniciada por un club de campo contra uno de sus socios, pues la circunstancia de que este se encuentre privado del uso de las instalaciones sociales y deportivas como consecuencia de su mora en el pago reclamado no obsta a la procedencia de dicha acción, ya que el objetivo de las sociedades anónimas en cuestión es mantener los beneficios que ofrece a sus socios para que disfruten de un proyecto de convivencia a través del esfuerzo compartido de todos sus partícipes.⁹

En otro caso, también se hizo lugar a la demanda, en base a los siguientes argumentos: "El objeto de la demanda es el cobro de pesos contra el demandado, en concepto de cuotas sociales, por el inmueble que usufructúa, sito en el San Carlos Country. El demandado, oponiendo excepción de falta de legitimación, niega que se hubiere asociado a la entidad actora y adeude pago de cuota alguna y, por ello, tenga alguna deuda a favor de la reclamante. Aduce, por la excepción de falta de

⁸ Molina Quiroga, Eduardo, “Régimen de expensas y gastos en los clubes de campo, barrios cerrados y emprendimientos afines”, para Suplemento especial “Emprendimientos inmobiliarios”, La Ley, julio 2006; ídem, “Ejecución de expensas en un club de campo”, La Ley Noroeste, año 10, N° 10, noviembre 2006.

⁹ CNCom, Sala B, 29/05/2003, Club de Campo San Diego S.A. c. Varone, Claudio A. (LA LEY 2003-F, 779

legitimación pasiva, principalmente, que no siendo asociado ni habiendo utilizado sus instalaciones que ocupa la actora dentro del barrio, se encuentra exento del pago de cuota social alguna y, por la excepción de falta de legitimación activa, argumenta que no emerge del título de propiedad que existan bienes comunes de propietarios de la zona, ni indivisión forzosa, ni obligación de integrar una asociación de titulares de dominio, aunque admite haber abonado cuotas que implicaban el pago de servicios delegados por el Sr. Intendente municipal a la actora, con el convencimiento que tales rubros reemplazaban las tasas que debían abonarse por los mismos al municipio."

"Sabido es la importancia que los estatutos revisten en las Asociaciones, (art. 40 y cdtes. del C.C) a los cuales quedan sometidos tanto los socios fundadores como lo miembros que se asocien con posterioridad (arts. 7 a 10 del Estatuto Social, fs. 5/11)." "Los registros contables de la asociación actora son llevados en legal forma, con cinco libros que designa y se encuentran rubricados por la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires. La experticia informa que el demandado está registrado como socio, como así sobre el estado de su deuda y demás informes, debidamente puntualizados por la sentencia en crisis." "La letra del art. 8° de los Estatutos Sociales, que define como socios activos a propietarios y condóminos de lotes de terreno o viviendas ubicados en San Carlos Country. Así también, la "Asociación de Residentes de San Carlos Country" debe reglamentar el ejercicio de la actividad inmobiliaria, la construcción y la provisión de bienes y servicios dentro del San Carlos Country, pudiendo reclamar judicial y extrajudicialmente las cuotas sociales y el reintegro de los beneficios que otorga la Asociación a todos los residentes de San Carlos Country, según lo disponen los arts. 1° inc. g y h de los Estatutos. Si el accionado declara que es propietario de dos lotes ubicados en San Carlos Country, según lo documenta y lo acepta la actora, con las detenidas observaciones, al respecto, efectuadas por el señor juez de grado, cabe interpretar que también al mismo correspondía acreditar que no era asociado, pese a ser propietario de un inmueble ubicado dentro de los linderos del country. Igual carga probatoria le correspondía en la denunciada doble imposición que alegara, cuando reconoce haber abonado cuotas que implicaban el pago de servicios delegados por el Sr. Intendente municipal a la actora, convencido que era en reemplazo de las tasas que debían pagarse al municipio. Su acreditación, según bien lo encuadra el judicante, sólo pesaba sobre quien invocó tal irregularidad - arts. 375 y 384 del C.P.C.- (ítem. IV," in fine " de los Considerando)." ¹⁰

"Corresponde rechazar la acción declarativa promovida, por un vecino, a efectos de que se declare que la asociación civil demandada carece de legitimación para liquidar y exigir el pago de expensas, pues, si bien ésta no conforma un consorcio de propietarios ni fue constituida como club de campo, por haber nacido con anterioridad a la entrada en vigor del decreto-ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, se trata de una urbanización preexistente en los términos del art. 67 de la citada norma, y la entidad demandada se ha hecho cargo de los servicios comunes tanto del área deportiva y cultural, como en el de las viviendas" ¹¹

"Tratándose de un crédito por expensas comunes devengadas en favor del consorcio de propietarios (en un club de campo), los intereses tienen una finalidad sancionatoria, no compensatoria, de suerte tal que sólo están destinados a resarcir las consecuencias de la eventual mora en que pudieran incurrir los comuneros. Dada la vital función que cumplen las expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal, corresponde fijar una tasa de intereses del 24 % anual acorde con la trascendencia que el puntual cumplimiento de este tipo de obligaciones reviste para la subsistencia del régimen y normal desenvolvimiento de la vida consorcial." ¹²

¹⁰ CCivCom. San Martín, sala I, 06/06/2006, "Asociación de Residentes de San Carlos Countries c/ Figini, Hector A. s/ cobro de pesos", elDial.com 12/07/2006.

¹¹ CNCiv, Sala F, 11/03/2009, Casabal, Adolfo Antonino c. Country Club Los Cerrillos del Pilar S.A., LA LEY 12/05/2009 con nota de Adriana N. Abella.

¹² CNCiv, Sala A, 20/03/1995, Consorcio de Propietarios del Country Club El Venado c. Majer, Ana B. y otro, LA LEY, 1996-A, 460, con nota de Eduardo Molina Quiroga.

“En el marco de una demanda por cobro de expensas y cuotas sociales deducida por un club de campo contra uno de sus socios, resulta improcedente incluir en el monto de condena el cargo por carnet de tenis, cuando la falta de pago de dos cuotas sucesivas provoca la suspensión del socio y de su grupo familiar en el uso de las instalaciones sociales y deportivas, ya que lo contrario importaría convalidar la pretensión de cobrar un servicio no prestado al socio, en razón de estarle vedado el uso del mencionado ámbito deportivo.”¹³

“Tratándose del cobro del crédito por expensas comunes no debe extremarse el análisis del título, ya que la regular percepción de aquellas es fundamental para el normal funcionamiento del sistema.”¹⁴

“En el cobro de expensas comunes, en principio, no pueden jugar idénticas pautas que las que regulan la usura en otro tipo de créditos, puesto que la percepción de aquéllas hace a la existencia del consorcio y los intereses punitivos constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago.”¹⁵

“Todo cuanto pueda provenir de actas de reuniones de consorcio, su celebración conforme al Reglamento, aprobación de expensas y constancias de los libros respectivos, apuntan a la causa de la obligación y, como tales, exceden el limitado ámbito de conocimiento del juicio ejecutivo.”¹⁶

“Si bien las partes pueden pactar la vía ejecutiva -en el caso, mediante una previsión contenida en el reglamento interno de un club de campo-, su procedencia está condicionada a que se acrediten los recaudos de liquidez y exigibilidad que permitan incluir el título base de la ejecución en uno de los supuestos contemplados por la ley ritual.”¹⁷

Más recientemente se resolvió que corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título respecto al certificado de deuda de cuota administrativa expedido por un Club de Campo, pues - además de determinarse en el Estatuto del mismo que dicho certificado es título ejecutivo- ante el vacío legal en la materia es procedente aplicar el régimen de las ejecuciones de expensas de la propiedad horizontal, aunque no se configure ese supuesto en sentido estricto. Y que si bien el Código Procesal no contempla el cobro ejecutivo de las cuotas administrativas, jurisprudencialmente se ha sostenido que, ante el vacío legal en la materia, rige subsidiaria y analógicamente el régimen de las ejecuciones de expensas, aunque no se configure ese supuesto en sentido estricto.¹⁸

Más aún, en el caso de una urbanización preexistente a la legislación bonaerense que reglamentó los clubes de campo, se decidió que corresponde rechazar la acción declarativa promovida, por un vecino, a efectos de que se declare que la asociación civil demandada carece de legitimación para liquidar y exigir el pago de expensas, pues, si bien ésta no conforma un consorcio de propietarios ni fue constituida como club de campo, por haber nacido con anterioridad a la entrada en vigor del decreto-ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, se trata de una urbanización preexistente en los términos del art. 67 de la citada norma, y la entidad demandada se ha hecho cargo de los servicios comunes tanto del área deportiva y cultural, como en el de las viviendas.”¹⁹

El texto del art. 2081 CCyCN establece que “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 establece el reglamento de propiedad y administración. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas

¹³ CNCom, Sala A, 17/05/2004, Club de Campo San Diego S.A. c. Valtorta, Jorge E., Sup.Esp. Intereses - LA LEY 2004-D, 209 - DJ 09/06/2004, 411.

¹⁴ CNCiv, Sala C, 18/11/1993, Consorcio de Propietarios Los Cardales Country c. Crespo, Celia, LA LEY 1994-C, 8 - DJ 1994-2, 241.

¹⁵ CNCiv, Sala C, 13/12/2005, Consorcio Club de Campo La Martona c. Falbo, Luciano, La Ley Online.

¹⁶ CNCiv, Sala G, 24/03/1994, Consorcio de Propietarios El Pato Country Club c. Gandolfo O., LA LEY 1995-A, 19.

¹⁷ CNCom, Sala C, 11/10/2002, Mayling Club de Campo S.A. c. Saccone, Cristina N., LA LEY 2002-F, 609.

¹⁸ CNCiv, sala D, 20/09/2013, Club de Campo el Moro c/ Berraondo Eduardo Martín s/ ejecución de expensas, MJ-JU-M-81843-AR | MJJ81843 | MJJ81843.

¹⁹ CNCiv, sala F, 11/03/2009, Casabal, Adolfo Antonino c. Country Club Los Cerrillos del Pilar S.A., LA LEY 12/05/2009 con nota de Adriana N. Abella.

legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.”

Con esta disposición se termina la discusión acerca de la legitimación de los entes administradores de clubes de campo y barrios cerrados para el cobro por vía ejecutiva de las expensas y otros gastos comunes.

Es importante aclarar que en el concepto de expensas y aún de contribuciones, a que se refiere la norma citada, no están incluidos otros conceptos que pueden ser también percibidos por la administración, por razones diversas, como servicios de telefonía, acceso a Internet, cuotas sociales, ya que en estos casos se trata de consumos individuales distintos a las expensas comunes.

Lo mismo cabe decir sobre cualquier contribución que cubra gastos de partes o superficies que no revistan el carácter de comunes. Por lo menos, no son calificables como “expensas”

Sobre la “Entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas”, entendemos que debe aplicarse lo establecido en el art. 2044 CCyCN, que dice: “El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.”

Por otro lado, el art. 148 inc. h) del CCyCN, incluye entre las personas jurídicas privadas al consorcio de propiedad horizontal. Esto no implica desconocer que existen emprendimientos en los que la administración la desempeña una persona jurídica distinta (generalmente la asociación civil fundadora, o el “club”).

En el mismo sentido que en el derecho real de propiedad horizontal, se establece que “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 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 (art. 2083, segunda parte, CCyCN).

Marco legal

Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción (art. 2075 CCyCN).

Los emprendimientos que menciona el art. 2073 CCyCN, cuya implementación sea posterior a la vigencia del CCyCN, *deben* someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal regulada en el citado cuerpo legal, con las modificaciones que establece el Título referido a los conjuntos inmobiliarios, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

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.

Tanto el Anteproyecto, como el proyecto remitido por el Poder Ejecutivo contenían una previsión diferente, ya que el último párrafo del art. 2073 decía: “Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales.”

Esta disposición fue modificada en el tratamiento legislativo, efectuando, desde nuestro punto de vista, una aplicación dogmática del principio del número cerrado en materia de derechos reales, al imponer que todos los conjuntos inmobiliarios se deben adecuar a las previsiones legales del derecho real “conjuntos inmobiliarios”.

Además de no establecer plazo de cumplimiento, esta adecuación puede ocasionar costos no calculados y muy onerosos, en nuevos reglamentos, adecuación de escrituras, etc.

Nos parece mucho más realista el criterio de la Comisión, y sería sensato repensar esta cláusula. Sin perjuicio de ello, entendemos que sin necesidad de modificar el reglamento, varias normas del CCyCN, tanto las específicamente previstas en los artículos que regulan el derecho real de conjuntos inmobiliarios, como los que se ocupan del derecho real de propiedad horizontal, son operativos sin necesidad de modificar el reglamento respectivo. Así podemos mencionar el art. 2076 sobre Cosas y partes necesariamente comunes, en su primera parte; el art. 2077 sobre unidad funcional; 2078 y 2079, interpretados de acuerdo a la finalidad de la norma (arts. 1 y 2 CCyCN); 2081 sobre expensas; 2086, en la medida que las conductas infractoras reúnan los requisitos allí previstos.

De las normas de propiedad horizontal son especialmente aplicables las que se refieren a los requisitos de convocatoria, quórum, actas, asambleas judiciales, deberes del administrador, etc. Si esta interpretación es compartida, el tránsito hacia la buscada uniformidad estatutaria de los conjuntos inmobiliarios puede resultar menos traumática.