**CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES Y SU ADECUACION A LA NORMATIVA DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL**

**Autores: Dra. Marcela CIVALERO y Dr. Eduardo Marsala**

1. **INTRODUCCION:**

Desde hace más de veinte años, existe en nuestro país una nueva forma de dominio que hasta la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, no tenía una regulación legal específica. Se trata de los llamados Countries o Barrios Cerrados.

En la Provincia de Buenos Aires se encuentra la mayor cantidad de este tipo de emprendimientos en nuestro país y la cuestión se manejaba a través del Decreto-Ley 8912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, junto con su decreto reglamentario 9404/1986. Por su parte, el decreto 27/1998 regula los Barrios Cerrados y el Decreto 974/2004.\*\*

Por su parte, siempre en el ámbito de la Pcia. de Buenos Aires, el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, creado por Decreto 1727/2002, dispone que serán las Municipalidades en ejercicio de su responsabilidad primaria de ordenamiento territorial quienes tendrán la potestad de aprobar los clubes de campo o barrios cerrados, otorgando los correspondientes certificados de factibilidad.

Así, se fueron conformando los clubes de campo en algunos casos y en otros los barrios cerrados, utilizándose diferentes formas. En algunos casos, el desarrollador eligió un tipo societario, como la Sociedad Anónima, la Asociación Civil o las Cooperativas. En el mismo sentido, otro recurso que se utilizó para suplir la laguna en la ley de fondo, fue la de constituir ese derecho real de dominio como una propiedad horizontal conforme la Ley 13.512 –hoy derogada- o bien como dominio simple con derechos reales de servidumbre de paso, entre otros.

De todas las mencionadas, la forma más utilizada ha sido la Sociedad, ya sea comercial (S.A.) o Asociación Civil, en las que aparece una dualidad mixta de constitución. Coexisten así, por un lado el derecho real de dominio de cada persona respecto de su lote y por otro lado, los derechos personales que rigen las relaciones entre los diferentes dueños respecto al uso de las instalaciones comunes del club, dada su calidad de socios.

**II.- DESARROLLO:**

REGULACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION Y LAS EXIGENCIAS DEL ART. 2075.

El Código Civil y Comercial de la Nación, ha receptado esta forma de dominio, y en el Art. 1887 CCC realiza la enumeración taxativa de los nuevos derechos reales reconocidos, incluyendo en su inciso d) a los conjuntos inmobiliarios.

Este Instituto se encuentra regulado entre los arts. 2073 y 2086 del CCC. En el art. 2073 se define a los conjuntos inmobiliarios efectuando una amplia enumeración entre los que se encuentran los clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, empresariales o naúticos o cualquier otro tipo de emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente, temporal, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos aquellos de usos mixtos con arreglo a las normas administrativas locales. Vale decir que deja la puerta abierta para incluir en esta figura otro tipo de conjuntos inmobiliarios, no siendo taxativa la enumeración que se realiza.

Sin perjuicio del resto de la regulación legal relativo a este nuevo derecho real, es el objetivo de esta ponencia analizar el marco legal, que está dado por el Art. 2075 del CCC. Dispone que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción, vale decir que serán las municipalidades las encargadas de otorgar las autorizaciones pertinentes.

El segundo párrafo del Art. 2075 del CCC, establece que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, remitiendo a las disposiciones del Código Civil y Comercial al respecto, todo ello para conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

El tercer párrafo del Art. 2075 trae aparejada una problemática y reza: *“…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”.*

Ahora bien, la norma nada prevé respecto al plazo con que cuentan para realizar la adecuación ni sobre las consecuencias de la no adecuación. Sin embargo, ya contamos con algunas de esas consecuencias, que se han ido manifestando a través de reciente jurisprudencia.

En efecto, en el mes de mayo de 2015, tres meses antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial se reunió en pleno para definir una cuestión relativa a los clubes de campo: ¿Está abierta la vía ejecutiva con un certificado de deuda de expensas?

En autos caratulados “Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo” culminó con este veredicto: *“No corresponde otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado”*

El argumento de esta resolución fue la ausencia de “disposición legal nacional o local que asignara fuerza ejecutiva al certificado de deuda”, lo que no se podía suplir tampoco por vía de la analogía. De esta manera, se quitó a los Clubes de Campo la posibilidad de un juicio rápido como el ejecutivo, para reclamar las deudas por expensas comunes.

Ya con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, nos encontramos con jurisprudencia que aplica la nueva normativa. En efecto, en autos “Altos de los Polvorines S.A. c/ Castaño, Mariana s/ Ejecutivo” dictado el 13 de octubre de 2016 por la Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial toma el criterio del Plenario citado.

Este fallo, dictado conforme la nueva normativa, destaca que el Código Civil y Comercial somete a los conjuntos inmobiliarios –clubes de campo, barrios cerrados o privados a las normas que rigen el derecho real de propiedad horizontal.

De ello se deriva entonces que, en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado “conjunto inmobiliario”, no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo, entre las que se encuentra la facultad de emitir un certificado de deuda por expensas, para promover un juicio ejecutivo. Lo mismo sucede con los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieran establecido como derechos personales, o donde coexistan derechos reales y derechos personales, los cuales mientras no se adecúen a los requisitos exigidos para el derecho de propiedad horizontal especial, continuarán bajo la forma elegida al momento de su constitución pero se verán privados de utilizar las herramientas que la normativa otorga a los conjuntos inmobiliarios que cumplan con los requisitos de su constitución.

A tal fin, el fallo recuerda que bajo la vigencia de la ley 13.512 de propiedad horizontal “no existía duda de que el complejo sometido a su régimen se encontraba habilitado para reclamar ejecutivamente el cobro de las expensas adeudadas, en función de la autorización contenida en el art. 524 del código procesal”.

El mismo sistema debe entenderse vigente “bajo las nuevas reglas establecidas en el código de fondo”. El artículo 2037 reconoce a la propiedad horizontal como un derecho real y el art. 2048 también admite la posibilidad de acudir a la vía ejecutiva “para reclamar el cobro de las expensas debidas”. La sentencia de la Sala C de la Cámara detalla que el nuevo ordenamiento jurídico somete a los conjuntos inmobiliarios “a las normas que rigen el derecho real de propiedad horizontal, con las modificaciones particulares establecidas para estas urbanizaciones”. En virtud de ese sometimiento, es que debe cumplir con los recaudos específicos para la constitución de ese nuevo derecho real, como puede ser la inscripción registral del reglamento de propiedad horizontal.

Ese punto fue el que definió la cuestión en el caso de autos, ya que el club de campo demandante manifestó ser una sociedad anónima “*que tiene por objeto el dominio y administración de los espacios comunes y régimen de expensas*”. En ese marco,*“…en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado ‘conjunto inmobiliario’, no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo…”*, destaca el fallo de la Cámara.

*“Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (art. 1884)”*, concluyeron los magistrados.

Resolvió la Sala C de la Cámara Comercial en este caso que *“No está acreditado el cumplimiento de la adecuación de la demandante, que es una S.A. cuyo objeto es el dominio y administración de los espacios comunes y régimen de expensas. No le asiste derecho a reclamar ejecutivamente su cobro porque eso es un beneficio derivado de la configuración del derecho real” (art. 1884 CCC es de orden público).* Al no estar configurado como se exige a este nuevo derecho real, no puede ejercer las prerrogativas que surgen del mismo por vía de analogía.

El código estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial (Ricardo L.Lorenzetti, “Código civil y comercial comentado”, T. IX, pág. 597, Rubinzal –Culzoni, 2015). De tal modo, mientras no se constituya como derecho real de conjunto inmobiliario no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan del mismo.

Encontramos aquí una suerte de sanción para aquellos clubes de campo que no se adecúen a las disposiciones del CCC, pues si bien el Art. 2075 no prevé la consecuencia de la no adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, y pueden seguir funcionando como antes, se encontrarán por ejemplo con situaciones que les impedirán promover una ejecución de expensas. No es automático que esos clubes de campo sean un derecho real si no se adecúan y no resulta aplicable la analogía con el derecho real de propiedad horizontal, justamente porque no cumplen hasta el momento con las normas relativas a su constitución.

Una gran cantidad de clubes de campo quedan atrapados en esta encerrona, toda vez que para adecuarse deberán realizar importantes erogaciones; pero si no se adecúan se ven privados de utilizar una herramienta rápida, como el juicio ejecutivo por cobro de expensas, como viene sosteniendo la Jurisprudencia, quedándole la vía de un juicio de conocimiento para perseguir el cobro de las deudas por expensas comunes.

En conclusión, si bien las normas que rigen los derecho reales son de orden público y no pueden ser dejadas de lado, tampoco puede dejarse en esta situación incierta a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, favoreciendo de esa manera a los deudores morosos de expensas comunes.