

Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación

Liliana Abreut de Begher

RESUMEN

Los conjuntos inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación son un derecho real autónomo, aun cuando el texto legal reenvía a la propiedad horizontal. Aquellos preexistentes a la sanción del Código deben adecuarse bajo la tutela de este derecho real. Su adecuación no es a priori inconstitucional y puede ser voluntaria o solicitada judicialmente. La jurisprudencia de la Cámara Nacional Comercial difiere de la Cámara Nacional Civil en la interpretación y aplicación de la normativa relacionada con los conjuntos preexistentes que adoptaron una forma societaria.

PALABRAS CLAVE

Artículo 2075 CCCN, conjuntos inmobiliarios preexistentes, derecho real autónomo, propiedad horizontal especial, adecuación, inconstitucionalidad.

Fechas de recepción y aceptación

8/8/2017 - 27/9/2017

- I -

Los conjuntos inmobiliarios son consagrados en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) como un derecho real autónomo; sin embargo, existe un reenvío legal interno al derecho real de propiedad horizontal al rotularlos como un derecho de propiedad horizontal especial (arts. 1887, 1888 y 2075). Su tipificación toma en cuenta los principios regulatorios básicos del derecho de propiedad horizontal.

Se establece la determinación de la cosas y partes necesariamente comunes y las cosas privativas, las que conforman un todo no escindible; se fija la independencia funcional de la unidad privativa (art. 2039 CCCN), la existencia de un reglamento de propiedad por el que se establecen sus órganos y funcionamiento, las limitaciones y restricciones a los derechos de los particulares y el régimen disciplinario, y la obligación de contribuir al pago de los gastos y cargas comunes (art.2074 CCCN).

En el Código Civil (CCIV) no existía este instituto como un derecho real autónomo, ni había una ley nacional que lo regulara hasta la sanción del nuevo Código. Estas propiedades especiales fueron llamadas en sus comienzos nuevas formas de dominio y ellas agrupan diferentes situaciones: los *countries* o clubes de campo, los barrios cerrados

y los emprendimientos industriales, empresariales y náuticos. Su regulación era únicamente local (provincial o municipal). Frente a ese vacío regulatorio a nivel nacional, se fueron organizando en forma disímil: algunos lo hicieron como un derecho personal, otros los constituyeron como un derecho real en forma forzada, mientras que algunos como un derecho mixto, real y personal. En muchos de ellos se utilizó el tipo legal de la propiedad horizontal –aunque inadecuada, por ser la Ley 13512 aplicable a edificios construidos– para dar alguna respuesta a estas nuevas realidades.

Los clubes de campo encuentran su antecedente en el Decreto-ley 8912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires; los barrios cerrados, en el Decreto 27/1998 de la provincia de Buenos Aires; y los parques industriales, en Ley 13744 de la provincia de Buenos Aires. En otras jurisdicciones provinciales hay similares normas que regulan estas formas de propiedad. No existía legislación nacional sobre las nuevas formas de propiedad dado que únicamente se había sancionado la Ley 26356, que regulaba el tiempo compartido inmobiliario con destino turístico, mientras que el resto tenían solo una regulación local.

En general, podemos decir que estas nuevas formas de propiedad sobre inmuebles abarcan situaciones donde existe una comunidad de intereses entre los copartícipes titulares de un derecho de propiedad sobre un objeto.

– II –

Se lo tipifica como un nuevo derecho real (art. 1887 CCCN) sobre cosa propia (art. 1888 CCCN) con características específicas, con la obligación de someterse a la normativa de los conjuntos inmobiliarios, estableciéndose de esta manera un derecho de propiedad horizontal especial (art. 2075 CCCN). Recepta el gran problema que significaba regular esas urbanizaciones bajo la Ley 13512 cuando aún no habían sido construidas o estaban en construcción los edificios, pues la Ley de Propiedad Horizontal tiene un ámbito de aplicación exclusivo sobre aquellos ya construidos. Esa misma línea se mantiene en la nueva legislación para propiedad horizontal (art.2037 CCC). Por ello, su regulación como derecho real autónomo, aun cuando tiene un reenvío a la propiedad horizontal, beneficia a los interesados que tienen propiedades bajo estos sistemas urbanísticos.

Los conjuntos inmobiliarios conforman situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional, originadas en el aprovechamiento que hace una pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrados en partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos.¹ El artículo 2073 dispone que bajo el régimen común de conjuntos inmobiliarios quedan comprendidos los barrios cerrados o privados, los clubes de campo (*countries*), los centros de compras (*shoppings*), los parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial, o aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

1. ANDORNO, Luis, FRICKX, Norberto y LUNA, Daniel, *Clubes de campo (countries)*, Mendoza, Ediciones Jurídicas Cuyo, 2005, pp. 33 y 34.

El ejercicio normal del derecho de cada titular de una unidad funcional se encuentra restringido por los límites que surgen del reglamento de administración del conjunto inmobiliario (art. 2038 CCCN) y aquellos aplicables conforme a la normativa de fondo (capítulo 4, título III, libro Cuarto, “Límites al dominio”, arts. 1970 y ss. CCCN). Hay una mayor amplitud en cuanto a las restricciones en función de que ahora también se deben respetar los valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos, con una clara señal de preocupación por la preservación del medio ambiente; temática que la reforma tuvo en especial cuenta.²

– III –

No cabe duda de que los conjuntos inmobiliarios que se constituyan a partir de la sanción del CCCN encontrarán en este nuevo derecho real su regulación específica de acuerdo a sus necesidades de vida comunitaria. No obstante, se plantea un gran interrogante respecto de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del CCCN en la medida en que el artículo 2075 dispone que aquellos 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”. El [anteproyecto de 2012](#) (redactado por la comisión integrada por Lorenzetti, Highton y Kemelmajer) había dispuesto otra expresión, que daba una solución diferente a este problema: “**pueden**” –adecuarse–, lo que le daba el sentido de facultad y no de una obligación, tal como parece desprenderse de la redacción actual.

De acuerdo a la letra de la norma en análisis, debemos dar respuesta a dos interrogantes importantes:

- a) ¿es constitucional la obligatoriedad de la conversión del conjunto inmobiliario preexistente a la normativa del nuevo ordenamiento jurídico?;
- b) en caso de no hacerse la adecuación, ¿podrían aplicarse igualmente las disposiciones del nuevo Código a este tipo de propiedad?

Entendemos que la adecuación de los conjuntos preexistentes al nuevo régimen legal puede ser voluntaria cuando es solicitada por todos los interesados o, en su caso, a falta de unanimidad o frente a alguna oposición, podrá requerirse judicialmente.

El artículo 2075 CCCN no fija plazo para la adecuación al régimen de propiedad horizontal y tampoco dispone sanción alguna frente a su incumplimiento. Si la ley no fija plazo, y al ser la adecuación una obligación legal conforme la norma precitada, cabe preguntarse: ¿podría ser fijado judicialmente el plazo en el supuesto de ser requerido ante los estrados judiciales? Consideramos que existe esa posibilidad, pero deberá trabarse la contienda judicial con todas las personas interesadas, o sea, los titulares de derechos sobre el inmueble que conforman el conjunto inmobiliario, a los efectos de que puedan ejercer su derecho de defensa.

2. Ver los [fundamentos](#) del anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación elaborado por la comisión integrada por los doctores Lorenzetti, Highton y Kemelmajer, sección “Constitucionalización del derecho privado”. [N. del E.: p. 4 del documento PDF].

La doctrina ya se ha expedido, alegando que la conversión del sistema legal adoptado por el conjunto inmobiliario constituido previamente a la sanción del CCCN por el régimen de la propiedad horizontal especial afecta derechos adquiridos, o sea, su derecho de propiedad, por lo que infiere que es inconstitucional (art. 17 CN). Indican Mariani de Vidal y Abella que si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor antes de la vigencia del CCCN, tal creación constituye una situación jurídica consolidada; y que al afectarse la constitución de una situación jurídica que tuvo lugar con anterioridad, el legislador ha dotado a los nuevos dispositivos de efectos retroactivos en un ámbito que le está vedado avanzar, que es el de los derechos amparados por garantías constitucionales (art. 17 CN; art.7 CCCN).³

Las razones que esgrimen son muchas, en especial, cuando el conjunto inmobiliario es una sociedad anónima o cuando existe un dominio sobre las partes propias con un condominio y servidumbres sobre las partes y cosas comunes, ya sea desde dificultades de índole técnicas hasta lo gravoso que resultaría en términos económicos esa conversión. Consideramos que esa adecuación compulsiva puede afectar derechos adquiridos, pero será materia de prueba en el proceso y de ponderación judicial (art. 377 CPCCN). No puede *ab initio* arribarse a esa conclusión sin antes transitar todo el periodo probatorio en el que se demuestre la lesión de orden patrimonial que justifique la inconveniencia del cambio de la situación jurídica preexistente del inmueble, pues podría acontecer que esa adecuación sea mucho más beneficiosa para los interesados que la existente bajo el régimen del anterior Código. Sobre quien se opone a su adecuación recae el *onus probandi*.

Recordemos que el artículo 7 CCCN establece que “las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario”, y que esa retroactividad no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Sobre este aspecto, Kemelmajer de Carlucci entendió que el artículo 2075 CCCN dispuso expresamente la aplicación retroactiva de la ley o, en el mejor de los casos, su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones jurídicas. Esta retroactividad está permitida y quien pretenda que la aplicación de la norma contenida en el artículo 2075 lo priva de un derecho constitucional deberá acreditarlo.⁴

– IV –

En general, esos emprendimientos fueron desarrollados bajo la égida de los derechos personales y alejados de la protección de los derechos reales (p. ej., orden público, oponibilidad *erga omnes*, acciones reales, etc, para la defensa de los derechos reales). Ahora bien, esa falta de adecuación formal de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al nuevo régimen legal, ¿podría acarrearles consecuencias negativas a los propietarios?

La primera que observamos es que obsta el nacimiento del derecho real de conjunto inmobiliario, por lo que indefectiblemente subsistirá el régimen anterior bajo el

3. ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 8/4/2015 (t. 2015-B, pp. 869-884; cita online AR/DOC/677/2015).

4. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 164.

cual el emprendimiento fue sometido. No obstante, si un conjunto preexistente estaba configurado como propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 13512 (p. ej., en la provincia de Buenos Aires), no se advierte inconveniente alguno de su permanencia en ese estado jurídico. Es decir, no se observa la necesidad de una adecuación estructural, por cuanto ya se había adoptado con anterioridad a la vigencia del nuevo Código el tipo legal que ahora debe aplicarse, siendo entonces una propiedad horizontal especial. Es cierto que hay diferencias sustanciales (todo el terreno es cosa común en propiedad horizontal, a diferencia de los conjuntos inmobiliarios), pero nadie dudaría de aplicar el instituto del nuevo derecho real en caso de plantearse judicialmente algún conflicto en esta clase de emprendimientos. En estos casos, si bien la adecuación formal se impone, ella no acarrea mayores inconvenientes a los propietarios.

Queda claro que los trámites administrativos, notariales y registrales pertinentes para la adecuación al sistema de conjuntos inmobiliarios según dispone el artículo 2075 CCCN deberán ser llevados a cabo en forma conjunta por todos los copropietarios que tengan derecho sobre el complejo urbanístico y de acuerdo a las características organizativas que tengan desde su origen. No será igual si el complejo se organizó bajo el sistema de la Ley 13512 o, por el contrario, como sociedad anónima o asociación, o bajo el sistema de geodesia. Cuando los conjuntos inmobiliarios preexistentes fueron organizados como derechos personales, ya sea, por ejemplo, como accionistas de una sociedad anónima o de una asociación, etc., en estos supuestos los derechos de esos “propietarios” están dentro de la órbita contractual, como derechos personales, y alejados de la protección de los derechos reales.

Desde el punto de vista societario, esa sociedad deberá disolverse, afectarse todo el inmueble al derecho real de conjunto inmobiliario, para procederse luego a la adjudicación de las unidades funcionales que componen el emprendimiento urbanístico a cada uno de los interesados (exsocios). Se requerirá la unanimidad de los socios reunidos en asamblea para proceder a la disolución de la sociedad y la adjudicación en especie del patrimonio societario. Deberían intervenir diversos profesionales, como los contadores, síndicos, agrimensores y escribanos, para lograr la adecuación estructural, previo pago de honorarios y aranceles fiscales –de por sí muy onerosos– y debería realizarse no solo la escritura pública de afectación al régimen de conjuntos inmobiliarios, sino también la de cada una de las unidades funcionales que componen el complejo. Deberán pagar por la adecuación una suma dineraria en concepto de honorarios profesionales, sellados e impuestos, que igualará al costo de una nueva adquisición o aun una cifra mayor. En estos casos se observa, más que una imposibilidad jurídica de adecuación al nuevo régimen, un escollo económico derivado de los costos que ello implica, por lo que se debería contar con alguna normativa legal que prevea la exención impositiva para la adjudicación de bienes a los socios que ya eran “dueños” de unidades funcionales del emprendimiento urbanístico. Asimismo, no podemos soslayar el hecho de que la votación en la asamblea societaria de disolución de la sociedad para una posterior adjudicación de los lotes a los propietarios deberá realizarse conforme a las pautas del derecho societario correspondiente y no bajo las mayorías de las asambleas previstas para la propiedad horizontal.⁵

5. CNCiv., Sala M, 8/6/2017, “Hernández, Fernando Alberto y otros c/ Boca Ratón Country Life SA s/ adecuación del reglamento de copropiedad”, con interesante voto en disidencia de la doctora Mabel de los Santos. [N. del E.: ver fallo completo [aquí](#)].

Más difícil aún resulta la conversión de los conjuntos inmobiliarios bajo el sistema de geodesia (Decreto 9404/1986 de la provincia de Buenos Aires), en los que una sociedad es propietaria del conjunto o de algunos sectores (p. ej., generalmente los comunes, tales como las calles, *club houses*, canchas de tenis, etc.) y los propietarios de las unidades privativas (terrenos propios anexos al terreno de la sociedad) son socios de la sociedad principal constituida a los efectos de administrar el conjunto inmobiliario. Se ha entendido que este es un régimen legal alternativo y no simultáneo del previsto por la Ley 13512. El decreto si bien reconoce la aptitud del sistema previsto en la Ley de Propiedad Horizontal para regir los conjuntos inmobiliarios, conforme al artículo 1 habilitó un modelo alternativo de organización, caracterizado por la subdivisión del precio en parcelas destinadas a uso residencial que corresponden en dominio o condominio a sus respectivos adquirentes, sectores de uso común (áreas recreativas y red de circulación internas) que también se representan en parcelas y de cuyo dominio es titular la entidad jurídica que integran o a la que se incorporan los propietarios de cada parcela individual y la cual será responsable de la prestación de los servicios generales y de mantenimiento. El régimen prevé la obligación de cumplimentar, de modo simultáneo con la transmisión del dominio de cada parcela residencial, un derecho real de servidumbre de uso a favor del adquirente sobre las áreas de aprovechamiento colectivo. Así, ello conlleva que los compradores son dueños exclusivos de su parcela y, además, que tendrán derechos de participación societaria y derechos reales de servidumbre predial sobre las áreas comunes.⁶ Aquí existe un entramado societario y de derechos personales entre la sociedad y los dueños de las partes privativas que hace difícil desandar el camino y permitir su adecuación. Todos los propietarios deberían aceptar la unificación de las parcelas y su afectación al nuevo derecho real, y la sociedad, a su vez, debería hacer lo mismo con el terreno que era utilizado como común, procediéndose a la disolución de la sociedad y adjudicación a los socios, quienes, previa unificación de las parcelas, dispondrán su afectación a la propiedad horizontal especial, para que nazca el consorcio del conjunto inmobiliario como persona jurídica.⁷

El tema de los costos de adecuación cobra aquí también extrema relevancia y deberá ser evaluado por el juez en el caso de que la petición de un interesado sea presentada judicialmente. El magistrado deberá ponderar si ello afecta seriamente el patrimonio de los interesados como para justificar su falta de conversión en los términos del artículo 2075, al lesionar su derecho de propiedad de raigambre constitucional (art. 17 CN).

Se ha indicado que la ley no dispone ni la transformación de la sociedad en los términos de la *Ley General de Sociedades* (arts. 74-81) ni su conversión en otro tipo societario –no hay de por medio un acto nulo–, sino simplemente su adecuación, o sea, el acomodamiento al nuevo sistema legal. Pero resulta palmario que esa adecuación importa la reunión de voluntades suficientes (unanimidad) para concretarla mediante

6. REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *Las denominadas nuevas formas de dominio. Revisión conceptual y perspectivas de futuro. Barrios privados y clubes de campo. Emprendimientos turísticos y comerciales. Cementerios privados*, Buenos Aires, El Derecho, 2004, "Colección Académica", p. 25.

7. 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", en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, t. 263, 2015, pp. 960-970.

modificaciones de los actos jurídicos constitutivos y de las mutaciones de las respectivas titulaciones del derecho en atención al nuevo régimen previsto para los conjuntos inmobiliarios como derecho real.⁸

– V –

Veamos cómo la jurisprudencia va decidiendo sobre estos temas cuando aún no se produjo una adecuación del conjunto inmobiliario preexistente bajo la normativa del artículo 2075 CCCN. La jurisprudencia del fuero comercial, en general, se perfila muy clara cuando se está frente a conjuntos inmobiliarios preexistentes que fueron constituidos como sociedades anónimas y se pretende ejecutar por medio del juicio ejecutivo el crédito por expensas comunes, al negarla esa vía rápida y expedita. Se ha dicho que el CCCN

... estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial [...] 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 [...] el último párrafo del art. 2075 dispone el deber de adecuación a las previsiones normativas que regula “ese” derecho real –el del conjunto inmobiliario– que [...] dispone el sometimiento a la normativa del derecho real de propiedad horizontal.

Es verdad que no se ha previsto allí cuál sería la sanción o consecuencia que habría de derivarse de la no adecuación al régimen, omisión que también ha sido destacada por algunos autores [...] No obstante, parece razonable que la consecuencia habrá de ser la de obstar al nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido [...] 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...⁹

Se mantiene la línea marcada por el fallo plenario “Barrio cerrado Los Pilares SA”, por el cual se fijó la doctrina de que “no corresponde otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado”, en este caso constituido como sociedad anónima con anterioridad a la reforma del código de fondo.¹⁰ En tal sentido, no le otorga validez a la creación de títulos ejecutivos convencionales, en función de cláusulas insertas en los reglamentos internos de urbanizaciones organiza-

8. ALTERINI, Jorge H., “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, suplemento “Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires”, 27/6/2016 (t. 2016-D, p. 751; cita online AR/DOC/1050/2016).

9. CNCom., Sala C, 13/10/2016, “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo” (*elDial.com*, AA-9A2E; *La Ley*, 28/12/2016, t. 2017-A, p. 132, y 22/3/2017, t. 2017-B, p. 143; *Revista Código Civil y Comercial*, marzo 2017, p. 222). [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

10. CNCom., en pleno, 4/5/2015, “Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez, Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo” (*Revista Código Civil y Comercial*, noviembre 2015, p. 161, con nota de Américo A. Cornejo [cita online: AR/JUR/34705/2015]). [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

das como sociedades (Decretos provinciales 9404/1986 y 27/1998, o con anterioridad al dictado de ellos). En esa ocasión, también de acuerdo al voto impersonal de la mayoría, se dejó en claro su diferencia con aquellos emprendimientos constituidos bajo la Ley 13512, en cuyo caso no existiría conflicto en orden a la procedencia de la vía ejecutiva para el cobro de las expensas adeudadas, conforme lo prevé el artículo 524 CPCCN.¹¹ En la ampliación de fundamentos, el doctor Kölliker Frers expresó que

... ni aún desde la perspectiva del nuevo Código Civil y Comercial cabría asignar fuerza ejecutiva a los certificados de deuda de barrios cerrados o privados no sometidos expresamente al régimen de propiedad horizontal...¹²

En general, se observa que la jurisprudencia acepta como título ejecutivo el certificado emitido por el administrador si el conjunto inmobiliario se organizó conforme a la Ley 13512, aun cuando no se haya adecuado conforme a las previsiones del art. 2075. En otras palabras, aun cuando el emprendimiento urbanístico no sea un conjunto inmobiliario conforme a las previsiones del nuevo ordenamiento legal, puede aplicársele la normativa de la propiedad horizontal si se constituyó bajo esta figura legal, tomándola como una propiedad horizontal diferente. Por ejemplo, se ha dicho que si el título que se intenta ejecutar es el certificado de deuda emitido y suscripto por el presidente del directorio y tesorero de un club de campo, y la actora no se constituyó bajo el régimen de la propiedad horizontal, sino que se organizó bajo la forma de una sociedad anónima, tal situación excluye la procedencia de la ejecución que se persigue en base a ese certificado; esa situación

... no se modifica con el régimen legal establecido por el Código Civil y Comercial, pues aun cuando se interpretase que los gastos y erogaciones mencionados en el art. 2081 pueden ser objeto de cobro ejecutivo, ello no es posible mientras la actora, conforme lo establece el art. 2075, no adecue su normativa al régimen de propiedad horizontal [...] lo que no ha ocurrido en el caso.¹³

Esta postura mercantil encuentra su opuesto en la jurisprudencia del fuero civil, donde los pactos de ejecutividad en reglamentos internos de emprendimientos urbanísticos constituidos como sociedades o asociaciones, o por geodesia, fueron aceptados como una forma de dar respuesta rápida y solución a un problema que ataca las raíces del sistema, por resultar prioritario el cobro ágil y eficiente de las expensas comunes. A través de una interpretación pragmática y finalista del nuevo ordenamiento, se afirmó que el nuevo régimen legal de los conjuntos inmobiliarios resulta operativo por sí mismo, sin acto formal de adecuación y desde que entró en vigencia el nuevo régimen.¹⁴ Así, con

11. Ver ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, "Clubes de campo y barrios privados -expensas comunes-", en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 2006-F, pp. 1211-1227; ACQUARONE, María T., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*, Buenos Aires, Ábaco, 1998, pp. 112-114.

12. Tal como acontecía en el expediente sujeto al recurso de inaplicabilidad de la ley.

13. CNCom., Sala E, 25/11/2015, "Club El Carmen SA c/ Bambara, Carlos Alberto s/ ejecutivo". [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

14. LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios", en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 29/6/2017, y en *Revista Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, La Ley, agosto 2017 (cita online: AR/DOC/1086/2017).

posterioridad al 1 de agosto de 2015, la Sala A de la Cámara Civil confirmó una sentencia ejecutiva donde se condenaba al pago de las expensas comunes en un club de campo constituido bajo la forma de una sociedad anónima, por cuanto la vía ejecutiva había sido establecida en el reglamento interno; y marcó que el artículo 2075 dispone que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, y que dicho precepto establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones de ese derecho real, sin perjuicio de lo cual entiende que le resulta aplicable el artículo 524 CPCCN.¹⁵

En idéntico sentido se expidió la Sala G de dicho fuero, al establecer que la vía ejecutiva se encuentra establecida en el reglamento interno agregado en la causa y que, si bien había sido cuestionado por el emplazado, ello excedía el marco del proceso ejecutivo. Postuló que los estatutos de las personas de existencia ideal determinan para los socios el conjunto de normas a las que se encuentran sometidos como a la ley misma, en tanto importan el ordenamiento constitutivo de la entidad, fijan las reglas que la rigen, su posición jurídica y la de sus socios, de modo que entendió aplicable al caso la norma del artículo 524 CPCCN.¹⁶

En sentido similar, la Sala B reconoció que, a pesar de ser una sociedad anónima el emprendimiento urbanístico, tenía el derecho a que el consorcio pudiera adquirir en subasta la unidad funcional subastada, al reconocerle personería jurídica conforme a la nueva legislación (art. 148 inc. h CCCN).¹⁷

Generalmente, se considera que cuando las partes se someten a las normas o reglas del reglamento de administración, sea el caso el de una sociedad anónima o el de una asociación, donde se detalla la composición, las facultades y los deberes del consorcio de propietarios, se dispone el cerramiento perimetral, y se detallan las partes comunes y las partes privativas, las facultades y derechos de los propietarios, estas quedan obligadas por el mismo, más allá de la figura que le pueda caber. Al adherir al reglamento y estarse frente a una urbanización, se consintió el pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda, como la proporción en la que se encuentran obligados para contribuir con los servicios comunes. Se sustentan las decisiones en la doctrina de los actos propios y el principio de buena fe, y se considera que se está en presencia de un consorcio de hecho, aplicando por analogía las normas de la propiedad horizontal, pues las partes comunes y las privativas conforman un todo inescindible.¹⁸

Respecto de los casos en los cuales se plantearon conflictos de competencia entre el fuero civil y el comercial sobre los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCCN y constituidos como sociedades anónimas o asociaciones, cuando el tribunal de origen era civil, se mantuvo su competencia por el Tribunal de Superintendencia de la alzada.

15. CNCiv., Sala A, 28/8/2015, “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas” (*La Ley*, 1/12/2015, t. 2015-F, p. 391; *Doctrina Judicial*, 9/3/2016; *Revista Código Civil y Comercial*, diciembre 2015, p. 192; cita online: AR/JUR/35901/2015; *Jurisprudencia Argentina*, t. 2015-IV, p. 412). [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

16. CNCiv., Sala G, 3/4/2017, “C. D. C. H. D. S. II SA c/ A., S. C. y otro s/ ejecución de expensas”. [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

17. CNCiv., Sala B, 7/4/2016, “Consortio Club de Campo La Martona SA c/ Corrientes SA s/ ejecución de expensas”. [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

18. CCiv. Com. Minas Paz y Trib. de Mendoza, Sala III, 12/5/2015, “Consortio de propietarios Vistalba Country c/ Troglia, Gabriela Herminia s/ ejecución de expensas”. [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)].

En tales precedentes se hizo referencia al artículo 2075 CCCN y a que la norma imponía la adecuación a las previsiones del nuevo derecho real. Entendieron los jueces que se trataban de casos en el que el CCCN dispuso su aplicación retroactiva a situaciones jurídicas existentes y que, frente a tales supuestos, el conflicto estaba dentro de la órbita de los derechos reales, que era materia de neto corte civil y que excedía la competencia comercial de carácter excepcional y restrictiva.¹⁹

- VI -

Está por verse si nuestro máximo tribunal mantiene bajo la nueva legislación la postura asumida a partir del fallo “Club de Campo Haras del Sur SA”, donde consideró que cuando el country fue constituido bajo una sociedad anónima, los propietarios revisten la situación jurídica de socios y obliga a cada uno de ellos al pago de expensas ordinarias, extraordinarias y/o cualquier otra contribución que se establece con arreglo a las disposiciones estatutarias y reglamentarias, a los fines de mantener un adecuado funcionamiento de las instalaciones correspondientes a las “áreas comunes”. Entendió asimismo que la relación entre las partes era de carácter societario y que los obligados al pago de las contribuciones eran simples accionistas (conf. Ley 19550), y que por la naturaleza de la cuestión debatida resultaba aconsejable el conocimiento del caso a los tribunales comerciales.²⁰

No cabe duda de que la consagración de los conjuntos inmobiliarios como un nuevo tipo legal era necesaria en tanto en cuanto resultaba insuficiente e inadecuada su regulación anterior por la antigua Ley 13512 como ahora por la propiedad horizontal en el CCCN. Además, su tipificación completa en el título VI del libro IV “Derechos Reales” y el reenvío de los conjuntos inmobiliarios a la propiedad horizontal, rotulándola como especial (art. 2075, 2º párrafo) hacen que el plexo normativo se encuentre completo en todos sus aspectos.

No se observan inconvenientes para los futuros emprendimientos urbanísticos que deberán organizarse en torno a la normativa de los conjuntos inmobiliarios. Respecto de los preexistentes, entendemos que deberán dictarse leyes complementarias que posibiliten en forma más ágil y no tan costosa el pasaje de una sociedad anónima o una asociación, o de aquellas constituidas bajo el sistema de geodesia, al sistema consorcial de derecho. A su vez, sería deseable que aquellos complejos urbanísticos que se encuentran organizados bajo el sistema de la Ley 13512 puedan adecuarse al derecho real de conjunto inmobiliario en forma más sencilla desde el punto de vista administrativo y fiscal.

19. CNCiv., Tribunal de Superintendencia, 29/12/2015, “Stagno, Silvina Natalia c/ Administradora Barrio Cerrado Fincas del Lago SA y otro s/ amparo”; íd., 11/5/2017, “Carmona, Gustavo Daniel c/ Abril SA s/ sumarísimo”; íd., 11/5/2017, “Scorpino, Leandro c/ Club de Campo Haras del Sur SA s/ sumarísimo” (inéditos).

20. CSJN, 23/10/2007, “Club de Campo Haras del Sur SA c/ Simone, Pablo s/ ejecutivo” (*elDial.com*, AA427D; *La Ley*, 15/11/2007 y 29/11/2007, t. 2007-F, p. 684; *Doctrina Judicial*, t. 2007-III, p. 1118; cita online: AR/JUR/6658/2007). [N. del E.: ver fallo y dictamen de la procuradora fiscal subrogante].

- VII -

Bibliografía

- ANDORNO, Luis, FRICKX, Norberto y LUNA, Daniel, *Clubes de campo (countries)*, Mendoza, Ediciones Jurídicas Cuyo, 2005.
- ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 8/4/2015 (t. 2015-B, pp. 869-884; cita online AR/DOC/677/2015).
- “Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 2006-F, pp. 1211-1227.
- ACQUARONE, María T., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*, Buenos Aires, Ábaco, 1998.
- ALTERINI, Jorge H., “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, suplemento “Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires”, 27/6/2016 (t. 2016-D, p. 751; cita online AR/DOC/1050/2016).
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 29/6/2017, y en *Revista Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, La Ley, agosto 2017 (cita online: AR/DOC/1086/2017).
- 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”, en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, t. 263, 2015, pp. 960-970.
- REINA TARTIÈRE, Gabriel de, *Las denominadas nuevas formas de dominio. Revisión conceptual y perspectivas de futuro. Barrios privados y clubes de campo. Emprendimientos turísticos y comerciales. Cementerios privados*, Buenos Aires, El Derecho, 2004, “Colección Académica”.