



## Conjuntos inmobiliarios, los nuevos derechos reales

El artículo 2.073 del Código Civil y Comercial, año 2015, los introduce como tales. Desafíos para clubes de campo, barrios cerrados, privados, parques industriales, empresariales y náuticos.



El Código Civil y Comercial modelo 2015 introduce, a partir del artículo 2.073, a los "conjuntos inmobiliarios" como nuevos derechos reales.

Uno de los párrafos del 2.075 "generó algún tipo de resquemor", pues, tomado literalmente, obliga a los cientos de barrios cerrados y clubes de campo preestablecidos bajo la estructura de geodesia (u otra variante similar) a adecuarse a la estructura legal de la nueva propiedad horizontal, señala Pedro Nicholson, socio del Estudio Beccar Varela.

La provincia de Buenos Aires, sin embargo, resolvió que los preexistentes al nuevo Código no tienen (al menos, aún) esa obligación, apunta.

En materia de expensas, si bien el Código dice que aquellas son título ejecutivo, la jurisprudencia ha dicho que en aquellos countries y barrios cerrados aún organizados en la forma de geodesia, donde los titulares de las parcelas son también titulares de una acción de la sociedad anónima propietaria de los espacios comunes, no pueden ejecutar sus expensas por la vía ejecutiva, agrega.

Desde Zang, Bergel & Viñes, Fernando Aguinaga e Inés Poffo coinciden en que el mayor desafío para estos conjuntos inmobiliarios se da con la exigencia de que se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

"La adecuación establecida por el CCC -la cual no tiene un plazo para su cumplimiento ni precisa el alcance de la adecuación- podría ser de difícil (y costosa) implementación mientras no se reglamente o se adecue la legislación", señalan.

Diego Bunge, titular del Estudio Bunge - Bunge, Smith & Luchía Puig Abogados, considera que si bien es destacable la intención de regular los conjuntos inmobiliarios, no es la misma realidad la de un barrio cerrado de 50 unidades funcionales que la de un Nordelta.

La mencionada adecuación y sendas disposiciones del Registro de Propiedad Inmueble y del de las Personas Jurídicas de la provincia de Buenos Aires, agrega, arrojan una "gran incertidumbre" para encarar nuevos negocios en el sector.

Por otra parte, apunta Bunge, el Código ha dejado las cuestiones de regulación del ordenamiento urbano a las legislaciones locales, lo que implica que cualquier desarrollo inmobiliario también debe cumplir con normas provinciales y municipales, sumamente dispares y con no pocas lagunas normativas "que favorecen la informalidad y, por ende, perjudican tanto al cliente inmobiliario (usuario o consumidor) como al desarrollista", señala.

Sobre este punto, Alejandro Chamatropulos, titular de Chamatropulos Abogados & Consultores, señala que el derecho del consumidor, con su esquema de protección reforzada, se tornará aplicable a la adquisición de derechos sobre inmuebles en countries y barrios cerrados en la medida que el adquirente actúe como destinatario final de lo que compre o alquile.

"La particularidad que se evidencia es que las demandas suelen ser de montos muy altos, incluyendo sumas millonarias por daños punitivos, e incluso pueden proyectar efectos colectivos. En tal sentido, no es extraño que el reclamo de un solo consumidor pueda poner en riesgo la viabilidad o directamente hacer caer al emprendimiento inmobiliario en su conjunto", advierte.



### NOTAS RELACIONADAS

- Amnistía acusó al presidente sirio de ahorcar a 13.000 presos
- Hipotecarios aceleran y los indexados ya representan casi el 40% del total
- Mayor diálogo para la transformación portuaria
- Cristóbal López se mete en el negocio inmobiliario para captar fondos del blanqueo

### Comentarios 0









No hay comentarios. Se el primero en comentar



¿Que opinas de esto?

Enviar

### Shopping

 <p><b>GARBARINO</b></p> <p>Lavarrupas Automático Dreon 5 KG CONCEPT...</p> <p>PRECIO EN UN PAGO! <b>\$5098,00</b></p>	 <p>dieta's Cormillot.com</p> <p>Adelgazá con el plan de DIETAS CORMILLOT</p> <p>Antes: \$3000 Ahora: 3 x \$525</p>	 <p><b>TURISMOCITY</b></p> <p>Madrid en oferta!</p> <p>Regístrate ahora y viaja ya por <b>\$11809,00</b></p>	 <p><b>TURISMOCITY</b></p> <p>Cartagena en oferta!</p> <p>Regístrate ahora y viaja ya por <b>\$9930,00</b></p>	 <p><b>TURISMOCITY</b></p> <p>Vuelos baratos a Río de Janeiro</p> <p>Regístrate ahora y viaja ya por <b>\$5607,00</b></p>	 <p>DESCUENTO digital de</p> <p>Desde \$265 por digital de</p> <p><b>AHORA SÓLO</b></p>
---	--	---	--	--	--

## LO MÁS VISTO EN LEGALES

### Cuáles son las perspectivas para los abogados en 2017

JUDICIALES [perspectivas para los abogados en 2017](#)

### Conjuntos inmobiliarios, los nuevos derechos reales

[Conjuntos inmobiliarios, los nuevos derechos reales](#)

### Inteligencia artificial y derecho

