

## Asociaciones Civiles y conjuntos inmobiliarios

Por Julián Montes de Oca

### Objeto del trabajo [\[arriba\]](#)

El objeto del presente trabajo se funda en una incógnita que existe en la actualidad en el marco de los Conjuntos Inmobiliarios, especialmente en la Provincia de Buenos Aires donde han tenido su mayor auge, respecto la figura de las Asociaciones Civiles, su conflicto con el Consorcio de Propietarios, y su análoga figura de administrador del mismo.

Si bien el presente puede ser considerado como un tema menor, o quizás no tan relevante en la enorme orbita del derecho empresario, tiene dos factores que lo tornan atractivo:

- La incertidumbre existente en la materia, ya que no existen actualmente casos facticos para su análisis, jurisprudencia o incluso doctrina que trate directamente el tema sobre el cual pueda apalancarse una conclusión.

Como consecuencia de ello, este trabajo ha podido encontrar fundamento solo en tres obras que han tratado en forma resumida la normativa aplicable:

\* Código Civil y Comercial de la Nación comentado - Director: Ricardo Luis Lorenzetti - Tomo IX - Autores: 2037 a 2072 Mario Zelaya; 2073 a 2086 Martin Miguel Culaciati.

\* Código Civil y Comercial de la Nación comentado - Directores: Julio Cesar Rivera y Graciela Medina - Tomo V - Coordinador: Mariano Esper.

\* Código Civil y Comercial de la Nación comentado - Ministerio de Justicia y Derechos Humanos - Directores: Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso - Autores: Arts. 2073 a 2099 María José Pere Clouet; Arts. 2037 a 2048 Roberto Malizia; Art 2049 María Laura Ragoni, Art 2050 a 2072 Roberto Malizia.

- La importancia económica de este tipo de desarrollos en la Argentina, cuyo desarrollo se ha incrementado por más de veinte años y ha generado en la sociedad un nuevo paradigma de convivencia, estilo de vida, objetivos comunes de los propietarios (como pueden serlo el ecológico, paisajístico, de integración con su entorno natural, etc.), como lo fuera el régimen de propiedad horizontal en épocas pasadas.

### Introducción [\[arriba\]](#)

Corresponde hacer una breve explicación de la razón que funda esta problemática a analizar:

En la Provincia de Buenos Aires, donde se encuentran sitios la mayor parte de los Conjuntos Inmobiliarios residenciales y/o comerciales del país, existe una problemática en lo que refiere a la subdivisión y afectación de los terrenos de grandes superficies (comercialmente denominados “Macrolotes”) sobre los cuales se realizan los “loteos” de unidades privativas y el desarrollo de las partes comunes

como pueden ser los “club house”, canchas de tenis, piletas, espacios verdes, lagos, etc. de los Conjuntos Inmobiliarios.

En la mayoría de estos Conjuntos Inmobiliarios, es habitual que se constituya una Asociación Civil (respecto la cual cada propietario/comprador posee o adquiere el crédito para poseer una acción inescindible a su lote y el desarrollista se reserva otra cantidad de acciones) a los efectos de administrar el Conjunto hasta la fecha en que puedan finalizarse las gestiones tendientes a la subdivisión de los Macrolotes en unidades privativas y partes comunes, y en consecuencia crearse el correspondiente Consorcio de propietarios con sus órganos internos.

Lamentablemente, desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, no se ha tenido registro de desarrollos que hayan podido finalizar dichas gestiones tendientes a subdividir los Macrolotes, a efectos de registrar estos Conjuntos Inmobiliarios conforme la normativa vigente, lo que ha derivado en desarrollos que poseen numerosos años de existencia, prácticamente habitados en su totalidad, que continúan siendo administrados por las Asociaciones Civiles para satisfacer las necesidades de sus integrantes y el desarrollo.

Cabe destacar que no es intención de este expositor utilizar el presente como vehículo para criticar las gestiones de los entes, sino simplemente tratar de dilucidar ante la inexistencia de ejemplos en la materia, la figura que tendrá la Asociación Civil en los futuros Consorcios de propietarios a constituirse en el marco de los Conjuntos Inmobiliarios.

Finalmente, resta mencionar que el Art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que el régimen de Conjuntos Inmobiliarios debe aplicar supletoriamente el régimen de Propiedad Horizontal a los efectos de crear un nuevo régimen de Propiedad Horizontal Especial.

### **La importancia de la Asociación Civil en la actualidad [\[arriba\]](#)**

Como fuera indicado anteriormente, la Asociación Civil de cada barrio o Conjunto Inmobiliario, resulta hasta la efectiva subdivisión del Macrolote y celebración e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, como el ente sobre el cual gravita la vida y administración del Conjunto. Teniendo en cuenta las dilación de estas gestiones, esto implica que la Asociación Civil sea el ente que reemplaza al Consorcio hasta una etapa madura del Conjunto donde normalmente la mayoría de los lotes ya se encuentren habitados.

Existe una pequeña diferencia entre los desarrollos con pluralidad de Conjuntos respecto los que estén integrados por un único barrio o Conjunto. En este tipo de desarrollos la figura del desarrollista tiene menor participación, ya que una vez finalizadas las obras comprometidas en el Conjunto no suele tener mayor interés en impulsar al mismo hacia un objetivo posterior, buscando nuevos destinos para continuar con su actividad económica.

Pero en el caso de los desarrollos compuestos por pluralidad de Conjuntos Inmobiliarios, donde el desarrollo en el tiempo comprende muchas veces periodos de diez, veinte o treinta años en los cuales se van integrando progresivamente nuevos Conjuntos Inmobiliarios a un todo que los contiene (usualmente denominado el “Emprendimiento”). En estos casos suele desarrollarse una compleja coexistencia de Asociaciones Civiles, donde existe una Asociación o personería mayor que se

encuentra a cargo de la gestión de los sectores que no integran ningún Conjunto en particular, sino al Emprendimiento, como pueden serlo los espacios comunes (como las avenidas que interconectan los distintos Conjuntos Inmobiliarios con el exterior), espejos de agua (cuando existen espejos que no correspondan a un Conjunto en particular), cuestiones relacionadas a la seguridad general del Emprendimiento (como los límites de este con el exterior) y las infraestructura deportiva generales (como el club general, marina, cancha de golf, etc.).

En consecuencia, se encuentra a cargo de la Asociación Civil responsable del Emprendimiento en general, llevar todas las gestiones atinentes a cumplir con el objetivo del Emprendimiento como un todo superior a los Conjuntos Inmobiliarios que lo componen (no por ello vulnerando derecho alguno de estos); y a cada Asociación Civil de cada Conjunto Inmobiliario, gestionar los temas internos que les correspondan, siempre en forma orquestada con los restantes Conjuntos Inmobiliarios que integran el Emprendimiento, y orientando sus acciones a la consecución del objetivo general del Emprendimiento.

La Asociación Civil de cada Conjunto Inmobiliario, como cualquier otro ente afectado al régimen de la Ley General de Sociedades, esta compuesta por tres órganos:

- La Asamblea: En este caso a cada titular de una Unidad Privativa le es asignada o se le asignará una acción de la Asociación Civil, y el Desarrollista mantendrá una cantidad de acciones al mero efecto de velar por el interés del Emprendimiento, y velar porque un Conjunto en particular no tome decisiones que pudiesen afectar al resto de los miembros. Este órgano cumple el mismo rol que la asamblea de propietarios en el Consorcio de Propietarios.

- El Administrador: En estos casos suele ser una buena práctica que se trate de un órgano colegiado, compuesto por un representante de los titulares de unidades privativas y representantes del desarrollista teniendo en cuenta la idoneidad para el cargo de administrador, y en vigilia del armonioso desarrollo del Conjunto en el Emprendimiento. Lógicamente esta figura cumple el mismo rol que el Administrador de Consorcio; particularmente que una persona jurídica Administrador teniendo en cuenta la pluralidad de miembros.

- La Sindicatura: Este órgano mantiene cierta analogía con el Consejo de Propietarios. Asimismo, esta figura suele estar complementada por Comisiones de propietarios como pueden ser comisiones de presupuesto, legal, de arquitectura, etc.; que si bien no integran un órgano autónomo de la Asociación Civil, tienen una participación activa en la misma ejerciendo un mayor control sobre la vida de la sociedad y pueden ser reconocidos por el órgano de administración.

### **Incógnitas que ello plantea [\[arriba\]](#)**

Las incógnitas que generan las exposiciones antes realizadas son:

- ¿Puede la Asociación Civil sin fines de lucro reemplazar al Consorcio de propietarios bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios?

- ¿Puede la Asociación Civil sin fines de lucro ser designada administrador del Consorcio de Propietarios bajo el régimen de Conjuntos Inmobiliarios?

- ¿Puede el Conjunto Inmobiliario establecer en el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial que el órgano del administrador será ejercido por una Asociación Civil sin fines de lucro por un plazo amplio, ello en miras del beneficio superior del Emprendimiento como una inescindibilidad de Conjuntos?

### **El conjunto inmobiliario [\[arriba\]](#)**

El Art. 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que

“Son conjuntos inmobiliarios 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 aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

El presente trabajo se centrará en los denominados “clubes de campo, barrios cerrados o privados”, que pueden o no estar integrados asimismo por sectores comerciales orientados principalmente a satisfacer necesidades de los habitantes de las unidades privativas que integran los Conjuntos que los componen.

Con respecto a estos Conjuntos, en el Código comentado dirigido por Lorenzetti se expresa que

“En ellas generalmente existe un promotor que desarrolla la idea y coordina desde la adquisición del terreno, el financiamiento de la construcción, hasta la comercialización y aun se encarga de la organización del sistema, en sus aspectos normativos y administrativos”.

Esta aclaración refuerza la idea de que es el Desarrollista quien impulsa este tipo de Emprendimientos hasta en sus aspectos normativos y administrativos, contando en dicho sentido con las facultades para dar forma al mismo y establecer las reglas y formas de realizar su administración.

### **El conjunto inmobiliario y su personería jurídica [\[arriba\]](#)**

El Art. 2074 indica los elementos característicos de este tipo de Desarrollos, entre los que se mencionan “obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas”, donde llama la atención no haberse remitido al Consorcio como la personería jurídica que agrupa a los propietarios, o directamente haberse remitido al Art. 2044 que expresa “Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio”.

Resultaría extraño considerar que esto haya sido un error del legislador y que en realidad buscaba referirse al Consorcio, más aun considerando que el Título de Conjuntos Inmobiliarios es inmediatamente posterior al de Propiedad Horizontal.

En tal sentido se expresa en el Código comentado dirigido por Lorenzetti, quien probablemente mejor represente la voluntad del legislador, que

“Esta norma introduce, como elemento característico de estas urbanizaciones, la conformación de una entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.

Así, la entidad requerida puede ser el consorcio, como persona jurídica privada; o bien la entidad promotora, o los socios fundadores pueden recurrir a una combinación de la propiedad horizontal con la constitución de una sociedad o asociación que administre el complejo, o, finalmente, optar - en la Provincia de Buenos aires- por la configuración propuesta por el decreto 9404.

En el ámbito de la Provincia de Buenos aires, el decreto 9404/86 organizaba un régimen específico para lograr la indisolubilidad impuesta por el decreto ley 8912. En el Artículo 1° preveía una configuración donde se combina el derecho real de dominio sobre las partes de uso residencial, con una entidad con personalidad jurídica que sea titular de dominio sobre las áreas comunes, a lo que se adunan las servidumbres activas para justificar la cohesión interna e indisoluble del complejo. (...)

El Código introduce, como elemento característico de estas urbanizaciones, la conformación de una entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Así, la entidad requerida bien puede ser el consorcio, como persona jurídica privada.”

Hasta este punto, no solo se reconoce que la personería del Conjunto Inmobiliario puede ser una Asociación Civil (u otra persona jurídica), sino que específicamente se hace mención del Consorcio y el artículo que lo define, despejando cualquier duda respecto que fuera una omisión o error de redacción de la norma que no se mencione al Consorcio como la única entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de Conjuntos Inmobiliarios.

Asimismo, se agrega en dicha obra en nota al pie al referirse a este artículo que

“La norma no establece un tipo asociativo determinado, por lo que, la entidad promotora o los socios fundadores pueden optar por la figura de la sociedad civil, la sociedad comercial, o incluso, una asociación civil con personería jurídica”.

En concordancia con esta postura, se expresa en el Código comentado dirigido por Rivera y Medina, respecto el mismo artículo que enumera los elementos característicos del Conjunto Inmobiliario

“e) La creación de una entidad con personería jurídica que agrupe a todos los propietarios de las partes privativas, que se ocupará de gestionar el desarrollo y funcionamiento del complejo, y en su caso, de su administración efectiva y de aplicar las sanciones a quienes infrinjan las reglas de convivencia dentro de éste”.

Nuevamente no se menciona como un elemento esencial el Consorcio sino “una entidad con personería jurídica.

Finalmente, en el Código comentado dirigido por Herrera - Caramelo - Picasso, promovido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos se ratifica esta postura ya citada:

“se deberá reglamentar: a) la determinación de los órganos del conjunto inmobiliario, su integración y funciones; b) los límites y restricciones que se le imponen a los derechos particulares; c) el régimen disciplinario aplicable y las normas de procedimiento; d) la obligación de contribuir para solventar gastos y cargos comunes; y e) la designación de una entidad con persona jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privadas”.

Por tercera vez reiterando el concepto de que la integración de los propietarios debe ser a través de una entidad con persona jurídica, pero sin remitirse al Consorcio (que podría cumplir ese rol sin problemas). Incluso en este caso, aboga más aun por la autonomía de la voluntad de los integrantes al indicar que los órganos serán determinados en el Reglamento.

En lo que refiere al ámbito de la Provincia de Buenos Aires el Decreto Ley N° 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, en su Capítulo V “Clubes de Campo”, expresa en su Art. 67, que se refiere a los clubes de campo que contengan dentro una o más calles públicas reconoce “cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo”. Nuevamente reconociendo la potestad, lógicamente dentro del territorio de la Provincia de Buenos Aires, para que una “entidad jurídica” agrupe a los propietarios; sin remitirse al Consorcio en forma exclusiva, y debiendo tenerse en consideración que tanto esta norma como todas las que se analizan en el presente trabajo son posteriores a la Ley de Propiedad Horizontal de 1948.

Por otra parte, la Ley N° 13.744 de la Provincia de Buenos Aires, referida a la creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales, se refiere a la administración de los mismos en su Art. 10 expresando que “La Administración del Agrupamiento Industrial estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio”. En este caso, cuya aplicación al caso podría ser análoga, se expresa que la administración estará a cargo de un ente sin fines de lucro, particularmente aplicable a las Asociaciones Civiles sin fines de lucro objeto del presente trabajo.

El tercer párrafo del mismo Art. 10 también indica

“En los Agrupamientos Industriales subdivididos con arreglo a la Ley N° 13512, el Reglamento de Copropiedad y Administración será suficiente instrumento para la constitución del Ente, debiendo ajustarse a las condiciones mínimas que establece el artículo 25 y tramitar la aprobación del texto previo a su otorgamiento”.

Siendo la Ley N° 13.512 la Ley de Propiedad Horizontal hoy derogada, esto nos remite al y reemplazada por el Código Civil y Comercial, se entiende que nos remite al Título V de Propiedad Horizontal. Ratifica la aplicabilidad del “Ente” para los agrupamientos industriales que resulten subdivididos bajo el régimen de Propiedad Horizontal; si bien los Conjuntos Inmobiliarios corresponden a otro derecho real que solo aplica supletoriamente las normas de Propiedad Horizontal.

Ahora bien, si nos remitimos al Art. 2073 del Código Civil y Comercial, este define el concepto de Conjunto Inmobiliario dentro de los cuales reconoce expresamente los “clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico”. Por lo tanto, si la Ley provincial N° 13.744 reconoce la potestad de que el administrador de un Agrupamiento Industrial (hoy “Parque Industrial”), resulta lógico que por

analogía aplique a los demás desarrollos con los que comparte características y normativa aplicable del Código Civil y Comercial de la Nación.

Otra norma que corresponde citar es el Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, que regula la constitución de los Clubes de Campo en el ámbito de la Provincia. Su Art. 1 indica:

“ARTÍCULO 1.- Los clubes de campo que se constituyan conformes al régimen específico del Decreto-Ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones: a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales”.

Si bien existen disposiciones que poseen una clara contradicción con las contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, normativa que lógicamente posee mayor jerarquía; cabe destacar la expresión de “una entidad jurídica”, la cual nuevamente no encasilla exclusivamente en el Consorcio la posibilidad agrupar a los propietarios de las hoy Unidades Privativas y no encuentra conflicto o contradicción con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.

Esta posición es ratificada por el Art. 10° del Decreto 27/98 de la Provincia de Buenos Aires que indica que los Barrios Cerrados pueden gestionarse a través de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, o mediante el régimen jurídico del Decreto 9404/86 antes indicado.

Por las expresiones indicadas anteriormente, resulta lógico considerar que para el Conjunto Inmobiliario no representa una obligación la creación de un Consorcio como ente agrupador de propietarios, sino que dicha tarea puede ser llevada a cabo por cualquier persona jurídica; siendo la Asociación Civil sin fines de lucro el vehículo que mejor se adecua a la normativa provincial y representa el espíritu del Título VI - Conjuntos Inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **La propiedad horizontal especial** [\[arriba\]](#)

El Art. 2075 se refiere al marco legal al que deben afectarse los Conjuntos Inmobiliarios, haciendo un primer reenvío hacia las “normas administrativas aplicables en cada jurisdicción” (generalmente este punto trata lo que refiere a desarrollo urbanístico, densidad poblacional, superficies de afectación, ocupación del suelo y demás), y posteriormente expresando

“Todos los conjuntos inmobiliarios 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, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”.

El párrafo de la norma indicado anteriormente resulta poco feliz como mínimo.

En primer lugar, por expresar de forma extraña el orden de prelación de las normas aplicables, resultando mucho más simple la indicación de que aplicarán en un principio las normas de específicas del Título de Conjuntos Inmobiliarios y supletoriamente las de Propiedad Horizontal.

Y por otra parte, crea una confusión donde el título se refiere a Conjuntos Inmobiliarios pero el derecho real en realidad se llamará Propiedad Horizontal Especial.

Posteriormente se refiere a la imperativa adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes al nuevo derecho real; algo que si bien se entiende el espíritu protectorio de la norma, en desarrollos que ya fueron subdivididos y escriturados a favor de sus correspondientes propietarios resulta, como mínimo, impracticable.

Este artículo no tiene particular relevancia en el objeto de este trabajo, pero lo que sí tiene relevancia al objeto es la expresión realizada en el Código comentado dirigido por Lorenzetti en relación al mismo al expresar que

“su desarrollista otorgará a quienes ingresen al complejo un derecho y real y así, debe acudir necesariamente al régimen de la propiedad horizontal (ver arts. 2037 y ss.) con las modificaciones específicas que se proponen para los conjuntos inmobiliarios y que lo tornan especial”.

El valor de esta reflexión radica principalmente en la ratificación de los Conjuntos Inmobiliarios como un derecho autónomo al de Propiedad Horizontal, con sus características especiales que deben respetarse, aun cuando ello conflictúe con el régimen antes indicado.

Tal postura es apoyada asimismo por la interpretación contenida en el Código comentado dirigido por Rivera y Medina donde se expresa

“Por ende, a falta de regulación expresa en algún aspecto de la figura, habrá de acudirse por vía supletoria a lo dispuesto para el derecho real de propiedad horizontal común, en el cual se ha inspirado el legislador para consagrarla.”

En cuanto a la expresión “Propiedad horizontal Especial”, en el Código comentado dirigido por Lorenzetti se expresa como interpretación que el régimen de Propiedad Horizontal “fue siempre el que mejor se adapta a las necesidades del titular y del buen funcionamiento del sistema, y guarda mayor analogía con la realidad jurídica de los conjuntos inmobiliarios”. Cabe resaltar las expresiones “mejor se adapta” y “guarda mayor analogía”, que ratifican la independencia de dicho ordenamiento sobre el de Propiedad Horizontal, teniendo un carácter supletorio que hasta en cierto punto podría resultar dispensable.

### **El reglamento y la autonomía de la voluntad [\[arriba\]](#)**

El Art. 2078 expresa

“Facultades y obligaciones del propietario. 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 horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.”

La transcripción del artículo nos lleva al siguiente interrogante: ¿Podría el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario restringir las facultades de los propietarios respecto la designación del Administrador en miras



del desarrollo del Conjunto Inmobiliario y su convivencia con los otros Conjuntos Inmobiliarios y el desarrollo en general?

Respecto dicha cuestión, el Código comentado dirigido por Rivera y Medina expresa en relación al reglamento del conjunto inmobiliario que

“En verdad, no se puede alegar el desconocimiento de esta normativa pues se la transcribe en los respectivos títulos de propiedad. Todas estas directivas están encaminadas a lograr la armónica convivencia en el complejo, el acceso de todos sus miembros a las instalaciones y servicios comunes, el respeto a las normas edilicias, los valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.”

Seguidamente, el Art. 2080 indica que

“De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal 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. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. 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.”

El Código comentado dirigido por Rivera y Medina trata las restricciones y limitaciones que se le imponga al propietario, indicando que estas se encuentran justificadas “en el hecho de hacer posible la convivencia armónica de sus integrantes y permitir el funcionamiento y desarrollo del complejo, atendiendo a los fines para los cuales fue instaurado.”

Continúa expresando en lo que refiere a la obligatoriedad de su cumplimiento que

“si el reglamento de marras (que contiene las aludidas limitaciones) forma parte del título de propiedad de cada una de las unidades funcionales del complejo, la exigencia apuntada es redundante, toda vez que la adquisición de aquéllas, implícitamente supone la aceptación del primero.”

En forma análoga a los comentarios antes indicados, puede incluirse asimismo el comentario contenido en Código comentado dirigido por Lorenzetti en lo que respecta al Art. 2038 que trata el reglamento de propiedad horizontal

“Cuando el reglamento lo redacta el titular de dominio (constructor) se entiende que hay una oferta de contrato que luego es aceptada por cada por cada adquirente, quien queda obligado a cumplir con el reglamento, como si él hubiera participado de su redacción originaria, o en los términos de su redacción actual si su reforma se hubiera llevado a cabo con todos los requisitos exigidos por la ley”.

Esta exposición refuerza el concepto de la autonomía de la voluntad del propietario, quien decidirá si a adherir o no a un desarrollo donde el desarrollista haya limitado sus derechos en miras de un bien mayor.

Si bien los argumentos expuestos no podrían ser el único eje sobre el cual podría concluirse la facultad de restringir el ejercicio del derecho de nombrar un

Administrador, si puede desprenderse de esta norma la facultad de establecer limitaciones y restricciones a los derechos de cada propietario mediante Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario, que tiene obligatoriedad de cumplimiento para las partes que lo suscriben, todo ello siempre que dichas limitaciones se encuentren fundadas en el cumplimiento de “los fines para los que fue instaurado”.

Posteriormente, el Art. 2056 indica las disposiciones que debe contener el Reglamento de Propiedad Horizontal. Dentro del listado de puntos mínimo-obligatorios que este Reglamento debe tener, se destaca el punto s) donde se indica que debe indicarse “s) plazo de ejercicio de la función de administrador”.

El punto antes indicado se refiere al “plazo” sin expresar limitación alguna. Si bien es una costumbre en lo que refiere a Propiedad Horizontal que el plazo de del administrador se establezca en un año; pareciera no existir impedimento para establecerlo por plazos más prolongados.

Por otra parte, cumplidos los requisitos de las cláusulas obligatorias, el Reglamento puede contener cláusulas facultativas que reglamenten cuestiones particulares de cada Consorcio referentes a su vida daría, cobro de expensas, multas, etc. El Código comentado dirigido por Rivera y Medina expresa al respecto

“La terminología utilizada no significa que las disposiciones facultativas carezcan de la misma fuerza obligatoria que las anteriores, dado que unas y otras, una vez incluidas en el reglamento configuran la ley para las partes que a él se adhirieron.”

#### **El consorcio. Su personería [\[arriba\]](#)**

Para continuar con el análisis objeto de este trabajo, procederemos a asumir durante los siguientes puntos que no se ha optado por la Asociación Civil como ente que reúna a los propietarios. Deberá asumirse que el Conjunto Inmobiliario a optado por la figura del Consorcio, que es absolutamente válida e incluso seguramente sea la figura más ortodoxa o “viable” a los efectos de solicitar la registración ante los distintos entes públicos.

En consecuencia, es necesario analizar la figura del consorcio como persona jurídica del Conjunto Inmobiliario.

El Consorcio de Propiedad Horizontal forma parte de las personas jurídicas privadas que concibe el Código Civil y Comercial de la Nación, específicamente en el inciso h) del Art. 148, y por lo tanto, el Consorcio es un ente distinto a sus propietarios que lo forman con personalidad propia.

Como consecuencia de otorgársele el carácter de persona jurídica, este tiene sus órganos que lo componen: la asamblea, administrador y consejo de propietarios.

En cuanto a la capacidad que tiene el Consorcio como persona jurídica, el Código comentado dirigido por Rivera y Medina expresa

“En igual forma que cualquier persona jurídica, el consorcio se ve limitado por los fines de su institución, y queda circunscripta al cumplimiento del objeto social. Con la limitación señalada, el consorcio tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones: en el primer aspecto puede reclamar el cobro de expensas y

fondo de reserva, así como los créditos por rentas que tenga derecho a percibir. También contrae obligaciones frente a terceros cuando contrata trabajos o respecto de deudas con cajas previsionales, aportes a sindicatos, o frente a los consorcistas cuando se hubieran generado perjuicios por los que el consorcio debe responder”.

Respecto su patrimonio, este no puede corresponder a los espacios comunes del Conjunto Inmobiliario, por cuanto estos son de los propietarios que lo integran en su correspondiente proporcionalidad. Por lo tanto, el patrimonio del Consorcio quedará resumido a los montos que perciba por expensas, fondos de distinto tipo (equipamiento, alhajamiento, giro, etc.), intereses percibidos en sus cuentas bancarias, ganancias por inversiones que realice con los fondos que perciba a efectos de mantener el valor de estos, créditos por expensas, etc.

En lo que refiere a su nacimiento, este se da una vez elevado a escritura pública el Reglamento e inscripto en el correspondiente registro de la propiedad. A partir de dicha fecha, puede entenderse que se ha dado nacimiento al Consorcio y comienza a actuar como un sujeto ajeno a quienes lo componen.

Finalmente cabe resaltar que el Consorcio carece de fines de lucro, del mismo modo en que fueran concebidas las Asociaciones Civiles que administran conjuntos inmobiliarios en la actualidad.

#### **El administrador. Su plazo de duración. Analogía con la SRL [\[arriba\]](#)**

El Art. 2065 indica que el administrador puede ser “un propietario o un tercero, persona humana o jurídica”, lo que garantiza la posibilidad que el administrador consorcio sea una Asociación Civil u otra personería jurídica.

Respecto su designación, se indica en el Art. 2066 que

“El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero”.

Este artículo no se refiere al plazo del ejercicio del administrador, sino a la necesidad de su ratificación en el plazo indicado, de modo que el administrador que fuera probablemente designado por el desarrollista sea ratificado por los integrantes del Consorcio.

En cuanto a la mayoría que se exige para la designación de un nuevo Administrador, ya que el Art. 2066 no expresa indicación especial al respecto, debiese aplicársele por defecto como regla general lo establecido en el Art. 2060: mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales (en el caso de Conjuntos Inmobiliarios, unidades privativas). Sin embargo, esta mayoría podría preverse agravada conforme se indica en el Art. 2056, inc. ñ) “determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones”.

En lo referente al plazo de duración de su ejercicio, vale volver al comentario anteriormente realizado sobre el Art. 2056, inciso s), donde se expresa que debe indicarse el plazo de ejercicio de la función de administrador sin establecer

limitación alguna, lo cual configura una clara licencia de la norma respecto el plazo que se elegirá en cada Reglamento.

Respecto al cuestión de plazo, el Código comentado dirigido por Rivera y Medina expresa en su comentario al Art. 2038 que

“El artículo 2038 obliga al titular de dominio o a los condóminos a redactar el reglamento de propiedad horizontal, y tanto la designación del administrador, el plazo de ejercicio de su función y la enumeración de sus facultades y obligaciones especiales son cláusulas que el reglamento debe incluir”.

En este sentido, el Código comentado dirigido por Lorenzetti menciona el punto relevante al plazo que debe durar en el ejercicio de su función, sin mencionar ningún tipo de limitaciones al respecto; respaldándose la idea de que el plazo de su función es inherente al Reglamento de Propiedad (o en este caso Reglamento de Propiedad Horizontal Especial) sin límite alguno, más aún en el caso de Conjuntos Inmobiliarios donde la designación, previsión y duración resultan un sostén esencial para la consecución de su objetivo en el tiempo.

Otra cuestión a tener en cuenta, ya que no existe norma específica que regule el funcionamiento de los Consorcios de Propietarios, y estos no estar contemplados dentro de la Ley General de Sociedades, es su analogía con el funcionamiento de la S.R.L.

La S.R.L. tiene características que le dan semejanza con el funcionamiento del Consorcio:

- Los socios no limitan su responsabilidad a la integración de sus cuotas, como sucede con los propietarios respecto su participación en el Consorcio.
- Es una sociedad pensada para cantidades limitadas de socios (máximo 50), lo cual tiene semejanza con las cantidades de propietarios que integran la mayoría de los consorcios.
- La participación en cuotapartes hace presumir que estas, a diferencia de las acciones, no serán de giro habitual con entrada y salida de integrantes de la sociedad, sino que estos suelen prolongarse en el tiempo, del mismo modo que sucede con los propietarios del Consorcio.
- En cuanto a la cesión de estas cuotapartes, pueden establecerse distintas restricciones, como pueden establecerse restricciones para la cesión de las unidades privativas de los Conjuntos Inmobiliarios.

Habiendo analizado algunas de las similitudes operativas entre el Consorcio y la S.R.L., el punto más interesante en esta comparación es el de la Gerencia. Siendo la Gerencia el órgano administrativo de la S.R.L. y pudiendo este establecerse por tiempo indeterminado, lleva a plantearse la incógnita si no podría aplicarse análogamente el plazo indeterminado para el Administrador del Consorcio.

Al respecto el Art. 2056, inciso s), exige que se establezca el plazo de ejercicio del Administrador, por lo que a primera vista pareciera que no puede considerarse el plazo indeterminado como un plazo valido al analizar la norma de buena fe. Sin embargo, podrían analizarse otras alternativas que generen consecuencias

semejantes como equiparar el ejercicio a la duración a una fecha establecida para tratar su desafectación al régimen.

### **Conclusión** [\[arriba\]](#)

Habiendo analizado los títulos tratados anteriormente, se puede considerar como los factores más relevantes al momento de esbozar una conclusión:

- La existencia de Conjuntos Inmobiliarios complejos, compuestos por más de un Conjunto, y contando con un Administrador “general”, que tiene a su cargo la conservación y el mantenimiento de espacios, accesos, clubes y demás sectores generales del Emprendimiento, que son ajenos a los Conjuntos que lo integran.
- La necesidad de mantener una coordinación entre dichos Conjuntos a efectos de poder cumplir con el objeto del Emprendimiento que resulta superior a los Conjuntos que lo componen, y que sería de imposible cumplimiento por estos en forma independiente.
- La independencia del régimen de Conjuntos Inmobiliarios respecto las normas de Propiedad Horizontal, que solo le serán aplicables en forma supletoria.
- La autonomía de la voluntad en lo que refiere al Reglamento de Propiedad Horizontal, una vez cumplidos los requisitos mínimos respecto las cláusulas que debe contener.
- La posibilidad de una persona jurídica de cumplir con el rol del Administrador de Consorcio.
- Que sea la Asociación Civil sin fines de lucro la persona jurídica que mejor representa el espíritu del Título VI - Conjuntos Inmobiliarios.
- El requisito de establecer un plazo de ejercicio del Administrador, omitiendo la norma y la doctrina referirse a plazos mínimos o máximos, delegando dicha facultad al Reglamento.

En consecuencia, se desprende de la investigación realizada que resulta absolutamente legítimo y fundado, que en los Conjuntos Inmobiliarios se designe a las Asociaciones Civiles que actualmente ejercen el papel de Administrador, como Administradores del futuro Consorcio de propietarios de Propiedad Horizontal Especial; y que se fije el plazo de ejercicio del Administrador en el Reglamento, de modo que su plazo de duración (de cinco, diez o incluso veinte años) permita generar previsibilidad para los integrantes del Conjunto y Emprendimiento; y la posibilidad de realizar gestiones coordinadas entre los distintos Conjuntos así como con en el Emprendimiento de modo de poder orientar dichas gestiones conjuntamente a la consecución del objetivo común a todos ellos.