



**POSIBILIDAD DE AFECTAR A PROPIEDAD HORIZONTAL  
UNA PARCELA DE UN CONJUNTO INMOBILIARIO**

(A propósito de una consulta formulada por la Municipalidad de Córdoba)

Por Gabriel B. Ventura\*

**SUMARIO:**

I- INTRODUCCIÓN - LA CONSULTA FORMULADA. II- LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. III- LA AMPLITUD LEGAL DEL CONCEPTO DE CONJUNTO INMOBILIARIO. IV- LA AMPLITUD LEGAL PARA ADMITIR FIGURAS CONFLICTIVAS. V- LEGITIMACIÓN DEL PROPIETARIO DE UNA PARCELA EN UN CONJUNTO INMOBILIARIO PARA AFECTAR A PH. VI- MULTI REGLAMENTOS Y MULTICONSORCIOS. VII- LA PROHIBICIÓN ARBITRARIA GENERARÁ CONFLICTOS AL ACUDIRSE A OTRAS SIMILARES. VIII- RECAUDOS A TENER EN CUENTA PARA POSIBILITAR LA AFECTACIÓN

**I- INTRODUCCIÓN - LA CONSULTA FORMULADA**

Se requiere nuestro dictamen sobre la posibilidad o no de afectar a propiedad horizontal una parcela que, a su vez, se encuentra dentro de un Conjunto Inmobiliario. A este respecto se nos informa que ya hay varios emprendedores que están interesados en aplicar la novedosa figura, pre-

---

\* Profesor Titular de Derechos Reales de la UNC. Profesor Titular de Derecho Notarial de la UNC y de la Universidad Católica de Córdoba. Miembro de Número de la Academia Nacional de Derecho y CS. de Córdoba. Miembro de Número de la Academia Nacional del Notariado.



viendo “ab initio” la admisión de afectación a propiedad horizontal de las parcelas cuyas dimensiones previamente determinadas lo permitan. Obviamente estas pretensiones comerciales inmobiliarias, necesitarán la aprobación de las entidades administrativas de control, planos y demás informes de factibilidad. La Municipalidad de Córdoba, en consecuencia con esa posibilidad, deberá dictar una reglamentación apropiada.

## **II- LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

La inclusión de los Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial (Art. 2073) ha procurado dar cabida a una necesidad social moderna y del tráfico comercial de inmuebles. La economía de espacios, el aprovechamiento de instalaciones comunes, como los salones de fiestas, las canchas de deportes, piscinas, espacios de recreación y demás amenities, constituyen parte de las ventajas de este sistema. Otro tanto se logra respecto de la seguridad, mediante el cercado perimetral y personal de guardia para controles de ingresos y egresos. Los costos se abaratan considerablemente merced a ser compartidos entre todos los miembros del conjunto.

La prueba de la necesidad social de abaratar los costos merced al aprovechamiento comunitario de tales ventajas es que, aunque con una configuración diferente, ya antes de la sanción del nuevo CCC, estos sistemas proliferaban cercanos a los grandes centros urbanos. Los hechos se antepusieron a la contemplación legal expresa. En efecto, bajo una variada denominación de Clubes de Campo, Clubes Náuticos, Barrios Cerrados, Multipropiedad, etc. el sistema se venía imponiendo en casi todas las provincias argentinas.

Obviamente el mercado inmobiliario, sus operadores y los interesados en vivir en esos nuevos entornos, recibieron con buenos ojos la “legalización”, por decirlo de una manera práctica, de estos emprendi-



mientos, que amén de constituir una nueva forma de comercialización, resultan una eficaz solución para quienes pretenden una vida más espaciosa y segura, gozando de la naturaleza y del aire libre. Tampoco pueden desdeñarse los otros fines previstos por el sistema, como los parques industriales en los que varias empresas comparten instalaciones eléctricas, sanitarias, estacionamientos y cualesquiera otras. Podríamos imaginar un parque industrial en el que las oficinas, por ejemplo, de todos los industriales involucrados, se encuentren en un solo edificio afectado a propiedad horizontal titularidad de cada uno de ellos.

Todas estas consideraciones inciden notablemente en la respuesta a la consulta formulada, puesto que resulta obvio que el legislador no pudo pretender poner limitaciones a estos emprendimientos sino solo por muy serios motivos que pudieran entorpecer su normal desarrollo, o generar cuestiones conflictivas. No es dable pues, a este respecto, valerse de interpretaciones literales de las normas que regulan los conjuntos inmobiliarios, desprovistas de coherencia y fundamento lógico.

Salvat, al referirse a la interpretación de la ley, expresa que esta actividad tiende a señalar su espíritu y el pensamiento real del legislador al dictarla; y para lograr estos objetivos se debe relacionar el texto con otras disposiciones. Agrega el Maestro entrerriano que el conjunto de las leyes que regulan una materia determinada, debe ser siempre un todo armónico, es decir, responder a un sistema único, a una idea general, que domina todos los detalles. El espíritu de la ley no se busca de una manera abstracta, sino desde el punto de vista práctico: los motivos que la han hecho dictar y el fin que con su dictado se persigue; es decir la *ratio legis*<sup>1</sup>. En nuestro caso esa *ratio* es, sin duda alguna, brindar herramientas inmobiliarias para la utilización de la figura de los conjuntos inmobiliarios con todas las posibilidades que exige la vida moderna.

---

<sup>1</sup> SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Parte General” 10ª Edición, TEA, Bs.As. 1958, Tomo I, página 161.



### III- LA AMPLITUD LEGAL DEL CONCEPTO DE CONJUNTO INMOBILIARIO

Si algún reproche merece el concepto legal de Conjunto Inmobiliario en el CCC es, justamente, la amplitud de situaciones de las más variadas que resultan en él comprendidas. Advuértase que hasta se llega a expresar que puede quedar dentro del sistema *“cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria...”*. Este tipo de normas no resultan recomendables en el entorno jurídico de los derechos reales, dominados por el orden público, que obliga a que el legislador no solo enumere taxativamente los derechos reales admitidos en el sistema, sino que los regule estructuralmente de manera lo más acabadamente posible<sup>2</sup>.

El sistema del CCC y también el del derogado Código de Vélez respecto de los derechos reales, es el que la doctrina califica de *“numerus clausus”*; es decir que, tal como habíamos adelantado, no puede haber otros derechos reales más que los que tienen previsión legal. Expresar, tal como lo hace la norma del art. 2073, bajo análisis, que tendrán también esa naturaleza *“otros emprendimientos urbanísticos”*, no resulta muy aconsejable. Pero es útil para fundar que, mediante estas palabras, se afronta la idea de que, sea en forma inmediata o con posterioridad en el tiempo, puedan aparecer situaciones similares que quedarán inmersas también en la regulación del sistema, sin necesidad de mediar una reforma legal.

Se advierte claramente que la ley, con una actitud de previsión encomiable, quiere evitar que una interpretación demasiado rigurosa y literal, reñida con los más elementales criterios hermenéuticos, impida la

---

<sup>2</sup> ALLENDE, Guillermo L. *“Panorama de Derechos Reales”*, Ed. La Ley, Bs. As. 1967, pág. 69. Expresa: *“(...) el orden público juega papel preponderante dentro de la órbita de los derechos reales”*. VENTURA, Gabriel B. *“Código Civil y Comercial de la Nación y Normas Complementarias”*, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2017, Tomo 4A, nota al artículo 1882 del CCC, pág. 27 y 28. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando; *“Derechos Reales”*, Ed. Zavalía, Bs.As., 1989, Tomo I, pág. 145 y 146.



configuración de alguna otra forma de contratación, exigiendo en lo futuro una reforma para admitirla. En definitiva, la amplitud del concepto brindado en el art. 2073 CCC, a pesar de lo arriesgado según decíamos, busca justamente dar cabida a los nuevos emprendimientos que pudieran ir apareciendo conforme a la evolución social y a las necesidades inmobiliarias. La consigna pues, la clave de esta actitud legal, es brindar solución a cualquier inquietud urbanística, siempre claro está que la misma no pueda generar conflicto y responda a la mayor rentabilidad de la tierra.

Corresponde tener presente igualmente que, entre las figuras expresamente enumeradas en el citado art. 2073, aparecen los llamados “barrios cerrados”, y no sería dable admitir que en cualquier barrio de nuestra ciudad, sea cerrado o no, se pudiese prohibir la división en propiedad horizontal. Una interpretación que llegase a esa conclusión sería manifiestamente incoherente, arbitraria y contraria a la finalidad misma de la ley. Como expresábamos más arriba, no se estaría teniendo presente la *ratio legis*, ya que resulta más que obvio que con el dictado del art. 2073 no se pretendió eliminar tal realidad. La ley descansa en la prudente decisión de las Autoridades Municipales, mediante una reglamentación adecuada, tal como lo pone de manifiesto el mismo art. 2073 “in fine” cuando agrega: “... *con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales*”<sup>3</sup>.

Remarcamos que lo que estamos expresando no es una opinión infundada ni apartada del propio CCC, sino que responde a las reglas hermenéuticas que, amén de tener el apoyo doctrinario según vimos, el mismo cuerpo legal prevé en su artículo 2, cuando contundentemente impone la obligación de **interpretar la ley** “*teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas... los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento*”.

---

<sup>3</sup> Aunque no estemos de acuerdo en todos los casos, no puede dudarse que el Código Civil y Comercial, en general, asume un verdadero compromiso institucional en pro del federalismo, cuando brega por dar primacía a las reglamentaciones locales en casos que atañen sobre todo a la convivencia social. Así lo vemos en los art. 1971; 2008; 2073; 2113 y 2532, entre otras disposiciones.



#### **IV- LA AMPLITUD LEGAL PARA ADMITIR FIGURAS CONFLICTIVAS**

Es importante tener presente que la ley no escatima la posibilidad de constituir derechos reales sobre otros derechos de esta naturaleza, mientras se logre con ella la finalidad de facilitar la urbanización y la proliferación de viviendas u otros usos turísticos o industriales. A estos efectos resulta ilustrativa la comparación entre nuestro objetivo, fundar la posibilidad de propiedad horizontal sobre un conjunto inmobiliario, con la regulada en el art. 2118 del CCC que prevé la legitimación del superficiario. En efecto, en la citada norma se posibilita que el titular de un derecho de superficie afecte su derecho a propiedad horizontal.

El superficiario que solo ostenta titularidad sobre la rasante, vuelo y subsuelo de un inmueble ajeno (art. 2115 CCC) podría, según el art. 2118, afectar un edificio allí construido al régimen de propiedad horizontal. No puede negarse que esta prerrogativa encierra potencialmente mucho más riesgo de conflictividad que una propiedad horizontal sobre un conjunto inmobiliario. Aún así la ley prefiere correr el riesgo, si se nos permite la expresión, admitiendo la combinación de ambas figuras.

#### **V- LEGITIMACIÓN DEL PROPIETARIO DE UNA PARCELA EN UN CONJUNTO INMOBILIARIO PARA AFECTAR A PH**

Estar “legitimado” es, en lenguaje técnico, tener el derecho para disponer de determinada manera o accionar. En definitiva la legitimación consiste en tener un derecho y estar facultado para utilizar una prerrogativa determinada. Cuando expresamos que alguien está legitimado para tal o cual cosa, nos estamos refiriendo a si tiene en lo sustancial, el derecho que pretende esgrimir. Pues bien, en el CCC, respecto de casi todos los derechos reales, suele haber una norma concreta referida a la legitima-



ción. Así lo vemos, entre otros, en el Tiempo Compartido, art. 2090 CCC; en relación con el derecho real de Superficie en el art. 2118 CCC; respecto del usufructo, art. 2131; respecto de las servidumbres en el art. 2168, etc.

Sin embargo, en materia de Propiedad Horizontal no existe una norma concreta que se refiera a legitimación. En el art. 2038 CCC aparece sí alusión al titular del dominio o del condominio, pero la finalidad de este dispositivo no es limitar la facultad de constituir propiedad horizontal solo a los titulares de esos derechos reales; su objetivo, en cambio, es determinar las exigencias formales para ingresar al sistema. El art. 2038 del CCC, en su primer párrafo, expresa que: *“A los fines de la división jurídica del edificio, **el titular de dominio o los condóminos** deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario...”*

Se advierte con cierta facilidad que el dispositivo transcrito no es una norma legitimadora; ella solo regula la forma de constitución de la Propiedad Horizontal, exigiendo que el reglamento esté contenido en escritura pública, e igualmente se inscriba en el Registro de Propiedades. En verdad la referencia a la titularidad del dominio o del condominio es solo circunstancial. En definitiva, conforme a la coherencia interpretativa, exigida por ley en el art. 2 del CCC, el artículo 2038 está requiriendo que sea el propietario o los copropietarios los que dicten el reglamento. No se tiene en cuenta aquí la calidad del derecho real en concreto, sino solo la relación de titularidad del derecho del sujeto que afecta.

Reforzando nuestra interpretación adviértase que, en relación con el tiempo compartido el art. 2090 CCC, bajo el título “Legitimación” alude igualmente al “titular del dominio”. En esta norma ni siquiera aparece el condominio que, sin duda alguna, también permitiría, actuando todos los condóminos en conjunto, afectar a dicho sistema. Nos preguntamos si alguien, teniendo en cuenta la norma del 2090 podría sostener que el titular de un derecho de Propiedad Horizontal, por ejemplo, no estaría legiti-



mado para afectar esa unidad a tiempo compartido. Justamente son los departamentos en propiedad horizontal, sobre todo los asentados en zonas turísticas, los objetos más típicamente afectados a estos sistemas. Concretando nuestra postura, podemos afirmar que el titular de una propiedad horizontal tiene plena legitimación para afectar a su vez a tiempo compartido dicho inmueble; ello a pesar del artículo 2090 que pareciera limitar esa atribución solo al “titular del dominio” como expresa la literalidad de la norma.

Igualmente, y concretándonos a la consulta formulada, no dudamos en atribuir legitimación al titular de una parcela en un Conjunto Inmobiliario, a pesar de lo expresado en el art. 2038, para afectar a su vez un edificio en ella asentado, al régimen de propiedad horizontal común, previsto en el art. 2037 y ss. del CCC. Dicho sea de paso, adviértase que en la norma del 2038 del CCC, que supuestamente regula la legitimación para afectar a PH, y de manera acabada según alguna interpretación, no aparece el superficiario que también puede hacerlo conforme al 2118.

## **VI- MULTI REGLAMENTOS Y MULTICONSORCIOS**

Tampoco puede hallarse obstáculo en la existencia de dos reglamentos: uno general referido al conjunto y otro particular referido a las propiedades horizontales comunes. Obviamente, a la manera de una simetría fractal, tal como ocurre en el derecho público con la concurrencia de una Constitución Nacional, otra Provincial y la Carta Orgánica Municipal, se exigirá gradualmente una sumisión de las últimas a los mandatos de las primeras. Es decir el reglamento de la Propiedad Horizontal dentro de la parcela del Conjunto Inmobiliario, deberá estar enmarcado dentro de los límites de éste.



No es novedoso el fenómeno, ni en la situación anterior al Código Civil y Comercial (2015) ni luego de la sanción y vigencia de éste. En efecto, ya antes de las nuevas normas era común que en un lote hubiera varios consorcios, y que cada uno tuviera una regulación particular conforme a sus características y fines. Había ya, en esos casos, varios reglamentos y varios subconsorcios. Hoy, conforme a la previsión expresa del nuevo CCC, art. 2068, con respaldo legal se puede hablar, tanto de subconsorcios, como subadministradores o subasambleas, etc. Hasta tenemos generada ya, legalmente, la terminología a aplicar para estos casos en los que parecieran confluir diversos intereses y regulaciones<sup>4</sup>.

## **VII- LA PROHIBICIÓN ARBITRARIA GENERARÁ CONFLICTOS AL ACUDIRSE A OTRAS SIMILARES**

Cuando una regla de derecho resulta arbitraria e injusta prohibiendo un emprendimiento, tal como explica encumbrada doctrina, los hechos la rebasan y dan nacimiento a situaciones forzadas que, eludiendo las exigencias legales, procuran el logro de sus fines<sup>5</sup>. En procura de sortear los arbitrarios obstáculos, se acude a tortuosas figuras afines que lograrán solo a medias los intereses de las partes.

Este fenómeno no resulta para nada beneficioso para el sistema jurídico, que justamente intentó encauzar la necesidad comercial por carriles controlados y previamente evaluados en cuanto a su aporte beneficioso. En definitiva es lo que había venido ocurriendo ante la falta de con-

---

<sup>4</sup> En nuestras clases solemos designar esta situaciones de derechos que se encuentran unos dentro de otros, como verdaderas “mamushkas jurídicas”. “Mamushka” es un juguete ruso que consiste en una muñeca hueca que permite albergar dentro otra muñeca más pequeña, la que a su vez contiene otra muñeca más pequeña aún y así sucesivamente.

<sup>5</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Codificación Civil y Derecho Comparado”, Ed. Zavalía, Bs.As. 1994, pág. 23. Expresa allí nuestro Ilustre Maestro: “*Si la norma- mandato no responde a la realidad social, o está en franca contradicción con las necesidades del cuerpo social, no será obedecida y caerá en desuso, como sucede con tantas leyes*”. El autor dirige estas palabras al legislador, pero estimamos que pueden también válidamente apuntar a la tarea del intérprete.



templación legal de los conjuntos inmobiliarios. Se acudía a contrataciones complejas, mezclando derechos personales, reales y societarios que derivaban en un verdadero pandemio a la hora de interpretar de manera justa las prerrogativas que de ellos nacían<sup>6</sup>.

Por otra parte, frente a una interpretación dañina y antojadiza determinando la prohibición del titular de una parcela de un conjunto inmobiliario para afectar a propiedad horizontal, bien podría acudir al derecho de superficie que, aunque mucho más conflictivo y problemático para receptar el dicho interés, resulta literalmente permitido en el art. 2118 del CCC. En efecto, si las autoridades que deben aplicar las leyes negaren al titular de una parcela en un conjunto inmobiliario afectar a propiedad horizontal, éste podría subdividir igualmente, aplicando la superficie. Veremos así, por ejemplo, un edificio de cinco pisos en los que cada piso sea titularidad superficiaria de distintos propietarios; lo conseguido con esta aplicación se asemeja a lo buscado con la PH, pero infinitamente más conflictivo y dificultoso para su control. La responsabilidad de estas situaciones que comprometen la seguridad, deberá atribuirse a la superficial y endeble interpretación de la ley, sin encauzarla hacia la verdadera *ratio*.

### **VIII- RECAUDOS A TENER EN CUENTA PARA POSIBILITAR LA AFECTACIÓN**

A pesar de nuestras contundentes afirmaciones de los párrafos precedentes, no debe interpretarse que admitiríamos la posibilidad sin tener en cuenta ciertos factores. Creemos que para que pueda realmente

---

<sup>6</sup> CULACIATI, Martín M.; “Conjuntos Inmobiliarios”, en “Derechos Reales – Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994)”, Ed. Rubinzal Culzoni, Bs.As. 2015, pág. 437 a 451. El autor efectúa un sintético pero pormenorizado análisis de las diversas posibles configuraciones para poder aplicar el sistema, antes de la contemplación expresa por la ley, y los problemas que conllevaban.



acudirse a la propiedad horizontal dentro de un conjunto inmobiliario será menester:

1) Que la **prerrogativa de afectar a propiedad horizontal esté expresa y previamente admitida en el reglamento** del conjunto. Si se trata de un Conjunto inmobiliario ya constituido nada impedirá una reforma al reglamento conforme a las previsiones del mismo conjunto y a la ley que lo enmarca (art. 2075, segundo párrafo, y 2057 del CCC). Adviértase, fundando esta exigencia, que un edificio en propiedad horizontal puede aumentar considerablemente las cargas que deberán soportar el resto de los titulares de las parcelas del conjunto inmobiliario: más afluencia de personas en las zonas comunes; más tráfico automotor; mayores cargas de servicios, etc. Solo mediante la adhesión previa al reglamento general del conjunto podrían evitarse los justos reclamos de los otros titulares.

2) Que las **dimensiones de cada parcela sean suficientemente aptas** para albergar a su vez un edificio en Propiedad Horizontal. Una reglamentación municipal deberá determinar las mínimas dimensiones de cada parcela para permitir a su vez la afectación. Esta posibilidad resultará igualmente de las reglamentaciones que se hagan aplicables en cada zona.

3) Contar con **resoluciones interpretativas registral y del catastro** provincial. La teórica posibilidad en el entorno de la ley civil, conforme lo hemos fundado más arriba, no servirá de mucho si no se cuenta con el previo aval del registro, admitiendo la figura en sus asientos, y de la Dirección de Catastro Provincial, aprobando los planos pertinentes.

Gabriel B. Ventura