

## **CONJUNTOS INMOBILIARIOS: MALLS Y CIUDADES EMPRESARIALES**

*Por María Laura GUERRI FERNANDEZ<sup>1\*</sup>*

**SUMARIO:** Introducción. Precisiones Terminológicas. Elementos. Marco Legal. Naturaleza Jurídica. Análisis del artículo 2075. Conclusiones.

### **INTRODUCCIÓN**

En el Contexto de la Reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, se incluyó la Figura de Conjuntos Inmobiliarios, las distintas corrientes doctrinarias discuten si consiste en una derivación de propiedad nueva y especial, enmarcada como Propiedad Horizontal Especial o si es la creación de un nuevo Derecho Real que viene a ampliar el *Númerus Clausus* de la ley de fondo, como una alternativa legal nueva, que se suma a los ya existentes y declarados en el código velezano.

Durante años, previos a la reforma, se escribió mucho sobre Conjuntos Inmobiliarios, particularmente, sobre los Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Chacras Clubes, Cementerios Privados y Parques Industriales, para aportar sobre un tema que carecía de legislación de fondo a nivel nacional y la legislación

---

\* Coordinadora Académica de las Carreras Jurídicas de la Universidad Blas Pascal.

provincial que poca era, siempre se cuestionó por inconstitucional.

Con este trabajo se procura analizar respecto a los **Conjuntos Inmobiliarios** dos figuras o propiedades especiales, que han tenido poco o nulo tratamiento doctrinario, a saber: **Los Malls o Centros Comerciales de Gran Superficie y las Ciudades Empresariales.**

Se intenta aportar ideas aclaratorias en el debate sobre si son derechos reales o derechos personales. Y si son nuevos derechos reales autónomos que amplían el espectro del número clausus o si son una ramificación especial derivada de la Propiedad Horizontal y por ende se le puede extender subsidiariamente la aplicación de las normas previas de la reforma que la legisla, pero caracterizada como una propiedad especial conforme a su finalidad o destino de tipo comercial, social y utilidad.

### **PRECISIONES TERMINOLÓGICAS**

El Código Civil y Comercial Argentino en su artículo 2073 brinda como concepto: *...”**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 inmobiliaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas o locales...**”*

Según Ricardo Javier SAUCEDO, en su trabajo de Comentario y análisis del Capítulo 1 del Título VI que versa sobre el Tema Conjuntos Inmobiliarios, en la obra: Código Civil y Comercial Comentado de RIVERA, dice: ...”Los conjuntos inmobiliarios son manifestaciones modernas del derecho de propiedad, relativas a uno o más inmuebles determinados, que tienden a satisfacer diversas finalidades, que sus múltiples titulares (personas físicas o jurídicas por igual) no pueden obtener de manera aislada e individual, por la imposibilidad material o jurídica que presentan estos efectos, las cosas que constituyen su objeto, en todo o en parte, o por resultar en los hechos sus aprovechamientos, excesivamente oneroso para los interesados...”

1

Héctor ALTERINI los define como “aprovechamientos comunitarios movidos por finalidades comunes: utilización de viviendas permanentes o transitorias (clubes de campo, barrios cerrados o chacras) desarrollo de actividades comerciales o industriales (centros de compras, parques industriales), etcétera”. Define a los Conjuntos Inmobiliarios como género de las nuevas propiedades especiales, incorporadas en la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación.<sup>2</sup>

Y Marcela TRANCHINI lo conceptualiza así: ...” Los conjuntos inmobiliarios constituyen situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional originadas en el aprovechamiento que hace una pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrado por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos...”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>TARCHINI Marcela H. en “Tratado de los Derechos Reales 2º edición ampliada”. Tomo VI, página 270. Ed. La Ley y Ediar. Ed. Bs. As. 2010.

Los **Malls**, llámese también Centros Masivo de Compras, o Superficies Comerciales a gran escala, Son establecimientos privados, cerrados, ubicados en zonas estratégicas de las ciudades, organizados en sucursales, para abarcar a la mayor parte de la población, que contienen galerías con tiendas de rubros múltiples, supermercados o hipermercados, bancos, complejos de oficinas, centros de eventos, entretenimientos y convenciones, hoteles y en algunos casos tienen integrados emprendimientos inmobiliarios en alturas o complejos de departamentos, está compuesto por partes propias o privadas y con instalaciones o servicios comunes o compartidos. Es decir, el Mall es un centro comercial y urbano donde se puede residir de modo permanente o transitorio, según las instalaciones incluyan departamento u hoteles, se puede ingresar y permanecer en él con propósito laboral o comercial. Puede pertenecer a un solo dueño por lo que algunos lo catalogan como un derecho personal, o a varios propietarios bajo la forma de Consorcio, que confieren derechos personales mediante arrendamiento o a una Sociedad y en ese caso avanzaría más a una escisión entre derechos reales y derechos personales. Entra como propiedad especial, y subespecie de Complejo Inmobiliario, ya que posee algunas de las características definidas por ley como tal.

Las **CiudadesEmpresariales** se entienden por tales aquellos complejos privados y cerrados, que se asientan en las periferias de las ciudades, sean en puntos cercanos a aeropuertos o al límite del ejido urbano y las principales rutas, integrados por hoteles para residir transitoriamente, centro de convenciones que alquilan para actividades empresariales, centro comercial, gabinetes con los últimos medios tecnológicos para intercomunicaciones de sus usuarios o visitantes, centro de eventos y/o entretenimiento y

parques deportivos que abarca gimnasios, canchas para actividades deportivas.

**Urbanizaciones Comerciales** son complejos naturaleza privada, comercial o empresarial, abiertas para clientes y con derecho de acceso y/o circulación interna que junto al uso de sus instalaciones son de tipo restringido y condicionado al permiso o autorización de los dueños.

### **ELEMENTOS DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS**

El Código Civil y Comercial de la Nación, hace una enumeración, no taxativa sino meramente enunciativa, a través del artículo 2074, a saber:

1- Cerramiento Perimetral, para controlar y dar seguridad en el ingreso y/o egreso de sus instalaciones y para fijar límites fijos entre el complejo y el resto de la ciudad o territorio.

2- Partes o Unidades Privadas: Significa su pertenencia a un particular, con exclusividad en su uso, goce para ese particular o titular, dependiendo del destino o naturaleza del bien si es de residencia, laboral o comercial.

3- Partes Comunes: Están ensambladas a las partes privadas, estas son de uso y goce compartido entre dueños e incluso para aquellos terceros que se autoricen o habiliten a usarlas y gozarlas, este derecho de uso y goce, tiene correlación con la obligación de su mantenimiento y financiamiento

4- Subordinación funcional v/o jurídica de las partes comunes a la propiedad de las partes privativas o exclusivas. Es decir, tener la propiedad o poseer una unidad exclusiva o privada, trae como consecuencia o accesorio el uso y goce proporcional sobre las instalaciones, servicios y partes comunes. La interdependencia es tal, que no se pueden disponer o transferir de modo separado, y no se puede privar a la propiedad principal del uso y goce de las instalaciones accesorias comunes. Incluso por Reglamento de Propiedad y Uso, está prohibida su disposición separada.

5- Obligación de Contribución en el financiamiento de los gastos y cargas comunes sobre las instalaciones comunes, según lo que se establezca por Reglamentos de Propiedad, por contrato e incluso por la fuente que es la escritura traslativa o adquisitiva del dominio de la unidad del Complejo Inmobiliario.

6- Reglamento sobre el funcionamiento, derecho y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas y su proyección en el uso y goce de las partes comunes, su responsabilidad en proporción a la magnitud o porcentaje de su propiedad, prevee las restricciones o límites a los derechos de los particulares, régimen disciplinario, derecho de admisión jurídica y funcional, derecho de preferencia estipulado en los casos que se transmita una unidad funcional por parte de uno de los copropietarios. Definición del Órgano Administrador, su conformación, el régimen de administración, regulación de su poder disciplinario.

7- Nueva Persona Jurídica, es decir un Órgano de Funcionamiento de tipo Administrativo, conformado por los propietarios de las unidades privadas del complejo inmobiliario que son también copropietarios de las instalaciones comunes, es un Consorcio con Personalidad Jurídica y Responsabilidad Civil distintas a la de sus miembros. A dicho órgano le compete la administración, gestión, representación jurídica de sus miembros y poder de policía sobre sus miembros en lo que es control del cumplimiento del reglamento, en el uso y goce debido de las partes comunes y en el poder de policía y sancionatorio, garantiza la convivencia pacífica, acorde a los expresado en el Reglamento de Copropiedad y Convivencia, respecto a las infracciones cometidas por los integrantes del mismo, las que fueron expresamente definidas como conductas pasibles de sanción. Este nuevo Ente tendrá su responsabilidad frente a los propietarios como a terceros, conforme a las normas de Responsabilidad Civil del código de fondo.

### **NATURALEZA JURÍDICA**

El Conjunto inmobiliario, orientados por ALTERINI, constituiría el género y las urbanizaciones especiales como son los *Malls*, *Ciudades Empresarias*, Cementerios privados, Barrios Cerrados, Parques Industriales, Empresariales o Náuticos serían sus derivados o ramificación, que son los que enumera de modo enunciativo en el artículo 2073, que deja abierta la puerta a nuevas incorporaciones y su consecuente regulación. Brinda una

definición sobre los **Conjuntos Inmobiliarios** como nuevos derecho reales autónomos en virtud de los antecedentes legales, que se dieron a través de los distintos proyectos de reforma del Código Civil y Comercial, pero considera que dicha autonomía es dudosa, si nos detenemos a analizar cada subespecie o derivación del conjunto inmobiliario y también considera que el propio Código Reformado oscila entre Derecho Real Autónomo y la Propiedad Horizontal Especial. Sin embargo, su postura es clara, pese a existir una doctrina mayoritaria en contra de apertura del *númerus clausus* y de la creación o incorporación indiscriminada de nuevos derecho reales basados en necesidades sociales, comerciales y/o inmobiliarias, para subsanar y compensar vacíos legales de fondo. Para caracterizar su Naturaleza Jurídica, los designa como: “...**Propiedades Coparticipativas... no lo hace para abarcar un grupo de derechos subjetivos y patrimoniales sino de designar de ese modo a ciertos objetos de tales derechos que han surgido por iniciativa de particulares y que se han materializado en emprendimientos inmobiliarios ...**”<sup>3</sup>

Respecto a la designación del tipo de Naturaleza Jurídica de estos emprendimientos llamados MALLS, PARQUES COMERCIALES y las CIUDADES EMPRESARIALES, los ha caracterizado como una forma de **APROVECHAMIENTO COMUNITARIO**, movidos por finalidades de residencia, desarrollo comercial o industrial, que surgió por el crecimiento de las poblaciones urbanas y ante la falta de inmuebles, de ese modo surgen estas formas de Aprovechamientos comunes de inmuebles

---

<sup>3</sup>ALTERINI Jorge H. “Código Civil y Comercial Comentado- Tratado Exegético” Tomo X. Artículo 2073, página 6 Ed. La Ley. Ed. Bs. As. 2015.-

por varios titulares, que generan nuevas situaciones jurídicas comunitarias, sobre las que les corresponde derechos iguales sobre los objetos en común, sobre los que tienen porciones o cuotas. Por esto sostiene que estos “*hipercentros de consumo*” escapan a los conjuntos inmobiliarios, pertenecen a un solo dueño que luego celebra contratos con distintos usuarios de los negocios que se instalan en su complejo. Nada obsta que no puedan organizarse como dichos conjuntos inmobiliarios por razones económicas, políticas y sociales pero en cuanto a naturaleza jurídica no serían considerados derechos reales sino derechos personales.

Para autor llamado Daniel LUNA, que es citado por aquel autor, es conveniente recurrir a la noción de Propiedades Especiales o Nuevas Propiedades, en lugar del Derecho Real de Dominio, por ser más amplia y resultar incompatible que confiera al titular sobre una parte plenitud de potestades y sobre otras porciones potestades más limitadas. Lo que nos resulta lógico, porque si se están creando un nuevo y autónomo Derecho Real, su designación incluso debe ser diferente, novedosa, inédita y no reiterar el ya existente “Dominio”.<sup>4</sup>

Para SAUCEDO los Emprendimiento Inmobiliarios no pueden incluirse como Derechos Personales ni ser una combinación compleja de Derechos Personales y Reales, porque implica la transferencia de la propiedad del complejo de las partes comunes a favor de un tercero que sea persona jurídica (consorcio de propietarios y administrador) el cuál luego distribuirá una porción del capital común para uso, goce y para obtener

---

<sup>4</sup>LUNA Daniel. “Consideraciones sobre las propiedades coparticipativas y su tratamiento en las 22° Jornadas Nacionales de Derecho Civil”. Ap. Online.

beneficios a favor de los titulares de partes privadas, como era antes aplicable. El legislador estipuló obligatoriamente la naturaleza de Derecho Real, descartando así la aplicación de esas alternativas sui géneris, que incluso podrían ser tachadas de violatorias del orden público.

## **MARCO LEGAL**

### **Como Fuentes Normativas:**

1)- Conforme al artículo 1970 del Código Civil y Comercial, las disposiciones locales de provincias y municipios, esferas del poder que en ejercicio de su poder de policía, reglamentaron con naturaleza de Derecho Público y Administrativo la forma de utilizar racionalmente el suelo, las operaciones de subdivisión, loteos, ventas e inversiones inmobiliarias, parcelamiento, planificación urbana, desarrollo de urbanizaciones privadas con fines comerciales o residenciales de parte de nuevos inversores privados. Entre las que se pueden citar en Buenos Aires Los Decretos 2489/63 y 8912/77 con sus respectivas reglamentaciones, que legislas sobre Ordenamiento Territorial y el uso del suelo, el decreto 27/1998 sobre Barrios Cerrados y otros emprendimientos urbanísticos de Buenos Aires, la registración de estos emprendimientos privados en la Provincia de Buenos Aires a través del Decreto 1727/02 y 974/04, la ley provincial 13.744 del 2007 que legisla sobre Agrupamientos Industriales, Establecimientos Manufactureros y de Servicios con la obligación de Registrarse en Dirección de Personas Jurídicas. El Decreto 9404/1986 que reglamentan en parte la Ciudad Pueblo de Nordelta de Tigre, Buenos Aires. Y en la Ciudad de Córdoba el

Concejo Deliberante Municipal sancionó en el año 1991 la Ordenanza 8606/91 que estableció un régimen especial para las Urbanizaciones Residenciales Cerradas o Especiales, conocidos como countries o barrios cerrados, siendo el principal referente el Country de Las Delicias de propiedad y administración societaria y su posterior modificatoria la Ordenanza N° 10.760 del años 2004 que estableció que el Consorcio del barrio cerrado será el administrador de la provisión de los servicios de alumbrado, vigilancia, control de vías de acceso, recolección de residuos, tratamiento, provisión de agua.etc.<sup>5</sup> La mayoría de estas disposiciones fueron acusadas de inconstitucionales por el sector tradicional de la doctrina nacional y se valora a la presente reforma del Código Civil y Comercial de la Nación porque deroga estas leyes locales para regir con ley de fondo en todo el país, acorde a nuestra carta magna. Pero a pesar de la reforma, aún hoy los Conjuntos Inmobiliarios debe ajustarse a estas normas locales.

2)- Anteproyectos de reforma y/o unificación de código civil y comercial de la nación, el más influyente y cercano doctrinariamente fue el Anteproyecto de 1998 el cual legisla sobre “propiedades especiales” y trata por separado Conjuntos Inmobiliarios de Tiempos Compartidos, dentro del contexto de derecho reales y propone régimen de condominios con indivisiones forzosas y Propiedad Horizontal para estas nuevas propiedades especiales, en cambio los proyectos de 1987, 1993 catalogan estos

---

<sup>5</sup>LIBORIO Miriam. (2007) “ Repensando la planificación urbana y el paisaje desde la huella ecológica”- Ed. Marenga Editora. Facu UNC. Ed. Córdoba 2007. On line en:  
<http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/85a69a561f9ea43d03257234006a8594/f6c3283dfbdd8e8403257f37006376b6?OpenDocument>

emprendimientos sobre inmuebles comunes como derechos personales.

### **ANÁLISIS DEL 2075 Y ADECUACIÓN DE LOS EMPRENDIMIENTOS EXISTENTES A ESTA NORMA NUEVA...**

*Recita el artículo 2075: “MARCO LEGAL. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

*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.*

*Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derecho personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real...”*

Esta norma, es de múltiple propósito, en su primera parte designa los elementos de los conjuntos inmobiliarios y reconoce y delega las leyes administrativas, de derecho público de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble del conjunto inmobiliario, reconoce lo establecido por el artículo 1970 del mismo código, que reconoce la autoridad de las normas locales en

pos del interés público y garantizando las relaciones de buena vecindad cuando establecen las limitaciones al Dominio Privado, incluso dicho el aprovechamiento, uso y goce del inmueble, ya que conforme al Sistema de Estado Federal de nuestro país, avalado por la Constitución Nacional, cada provincia conserva sobre su territorio todos aquellas facultades o poderes no delegados al Estado Federal/Nacional, entre las que se incluye la creación y aplicación del derecho local.

En el segundo párrafo ordena el sometimiento de los Conjuntos Inmobiliarios a las normas del Derecho de Propiedad Horizontal y los califica como Propiedad Horizontal Especial, este fragmento fue analizado por las autoras MARIANI DE VIDAL Y ABELLA, quienes alegaron que esta nueva especie se basa en que las unidad objeto del conjunto inmobiliario pueden construidas o en proceso de construcción; que son necesariamente comunes las partes y lugares del terreno destinado a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades varias y porque se contempla el Derecho de Admisión en la Transmisión de las Unidades. <sup>6</sup>En el tercer párrafo contempla los Conjuntos Inmobiliarios previos, a los cuales no les reconoce autonomía sino que los deriva a las normas de Propiedad Horizontal, en función de caracterizar a estos emprendimientos “como Propiedad Horizontal Especial”. En el trabajo de Código Civil y Comercial Comentado por ALTERINI, expresa sobre esta norma: *...” Si en esencia los conjuntos inmobiliarios se someten a la propiedad horizontal, por más que ésta pueda presentar algunas*

---

<sup>6</sup>MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N. “CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL CON ESPECIAL REFERENCIA A LOS PREEXISTENTES”...LA LEY. 2015-B.]

*matizaciones en la modalidad de análisis, no luce como congruente crear un nuevo derecho real en virtud de tales matices... no se presenta como feliz que antes las simples particularidades de los conjuntos inmobiliarios se los quiera tipificar como un derecho real específico, cuando se decide que es un derecho real de propiedad horizontal especial".* <sup>7</sup>

## CONCLUSIÓN

Nosotros pensamos que, al legislar la figura de los Conjuntos Inmobiliarios, con la reforma del código de fondo, se crea un nuevo derecho real. Positivamente se reconoce y consolida la realidad negocial y jurídica, que durante años fue contemplada en leyes locales de naturaleza administrativa y de orden público para realizar el control y ejerciendo el poder de policía de cada gobierno local sobre los inmuebles objeto de los Conjuntos Inmobiliarios sitios su jurisdicción. En lo correspondiente a la legislación de fondo a nivel nacional, no habían precedentes y se procuró compensar con la asimilación a la Propiedad Horizontal, figura que aquellas reglamentaciones locales también receptó para contener a los emprendimientos inmobiliarios emergentes, por eso se la legisló como Encuadre legal para estos nuevos emprendimientos de grandes superficies de los desarrollistas inmobiliario. Porque el **Nuevo Derecho Real Autónomo** no es el Conjunto Inmobiliario en si sino las porciones de propiedad

---

<sup>7</sup>ALTERINI, Jorge. H. "Primeras Consideraciones sobre los Derechos Reales en el Proyecto del Código. Academia Nacional de Derecho, Septiembre de 2012 Página 1]. Ed. La Ley. Ed. Bs. As. 2012.-

exclusiva o privativa y principal, sobre las que cada titular posesión plena, potestades reales y es oponible a terceros desde de su Registración Inmobiliaria, asimismo, va ligada al uso y goce sobre las partes comunes o compartidas, que son también objeto de la posesión que para cada co-titular se extiende, de modo proporcional, desde su unidad exclusiva e incluso aumentan las diferencias si se considera específicamente la modalidad jurídica sui generis de los Centros de Compras o Ciudades Empresariales que por sus características físicas, negociales y jurídicas, nada tiene que ver con los esquemas físicos y legales planteados para la Propiedad Horizontal.