

Transformación de la asociación civil en consorcio de propiedad horizontal

Maria Acquarone

Sumario

No constituye una dificultad la formulación de la Persona Jurídica Consorcio de propiedad horizontal especial cuando se estructura un emprendimiento como conjunto inmobiliario.

Constituye una seria dificultad la adecuación tal como lo requiere el art. 2076 último párrafo de las asociaciones civiles que estructuran los sistemas existentes en un consorcio de propiedad horizontal especial el que se conforma únicamente con los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva sin las cuales no tendría constituyentes.

La transformación de la Asociación civil destinada a estructurar un conjunto inmobiliario en consorcio de propiedad horizontal especial solo es posible mediante la unanimidad de los propietarios en conformidad con lo que dispone el Código Civil y Comercial en el artículo 162.

Los títulos de propiedad provenientes de urbanizaciones existentes, que no se han adecuado, son títulos que no ofrecen ninguna objeción y considerados en el lenguaje notarial títulos perfectos, ya que no poseen ninguna causa de anulación.

Persona jurídica - Asociaciones civiles

El código Civil y Comercial regula en forma completa a las personas Jurídicas e introduce un método novedoso que es desarrollo de una parte general referida a todas las personas jurídicas Introduce legislativamente la regulación de la Asociación Civil, lo que constituye sin duda una cuestión de gran importancia en el sistema jurídico.

En el Código Civil anterior la Asociación Civil era mencionada en el artículo 33 cuando se refería a las personas jurídicas privadas. Fue extensamente desarrollada en sede administrativa a través de las disposiciones de los organismos de contralor. Por esa circunstancia sosteníamos que se trataba de una figura atípica por no tener norma supletoria a la que nos pudiéramos referir en la legislación de fondo, pero ciertamente tenía tipicidad social. En la legislación actual tiene regulación completa y aun más reglamenta también la simple asociación.

Objeto de las asociaciones civiles

La característica más importante de esta persona jurídica es su carácter asociativo con un objeto que no sea contrario al interés general o al bien común. En la anterior redacción del Código civil este decía indiscriminadamente respecto de las asociaciones y fundaciones que tenían que tener por finalidad el bien común pero ya la doctrina⁸¹ había sostenido que el fin podría ser el beneficio de los asociados y la Jurisprudencia sostuvo que “basta que el fin sea lícito para considerarlo de utilidad general” “en la medida que esa actividad no sea ilícita o contraria a las buenas costumbres”, el interés general se encontraría satisfecho⁸².

El artículo 168 del Código Civil y Comercial expresa que no debe ser contrario al bien común de modo que se podría generalizar diciendo que la actividad a desarrollar debe tener un objeto no lucrativo y ello bastaría para estructurar una asociación civil. Incorpora las situaciones reales que se desarrollan a través de asociaciones que tienen los más diversos fines, que van desde las Academias científicas hasta los clubes de fútbol y diversos deportes, pasando por clubes sociales, propietarios de clubes de campo, cámaras de empresarios, confederaciones etc. La normativa de fondo no deja de lado el bien común cuando se refiere a las Fundaciones en donde el art. 193 dice que son personas jurídicas que se constituyen con una “finalidad de bien común” en las que se considera éste como esencial. No se descarta el objetivo de bien común en las asociaciones sino que no se considera esencial. En este sentido cabe concluir tanto en la interpretación anterior como en la actual legislación que dentro de esa amplitud de posibilidades que tiene la amplia finalidad del objeto que los clubes sociales y deportivos no solo estarían comprendidos dentro del concepto sino que sería la forma de estructurarlos.

⁸¹ CROVI, Luis Daniel, *Régimen Legal de las Asociaciones civiles*, Lexis-Nexis, 2006.

⁸² Citado en CROVI, ob. cit., p. 53.

Dentro de los posibles objetos de la asociación civil podría ser el que agrupa propietarios de un Club de campo o dicho en términos del Código Civil y Comercial, los propietarios de los conjuntos inmobiliarios.

Entre las distintas formas que adoptan los conjuntos inmobiliarios es común encontrar asociaciones civiles que constituyeron las entidades que la ley de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires requería para agrupar a los propietarios. Estas asociaciones civiles se estructuraban generalmente en base al artículo 3 de la ley 19.550 como sociedades anónimas. En la actualidad el Código Civil y Comercial impone la estructura a través de la afectación a propiedad horizontal especial para los conjuntos inmobiliarios, no obstante hay muchas situaciones en las cuales existe un Club deportivo dentro de estos clubes de campo que se pueden estructurar como Asociaciones civiles con forma de sociedad anónima dado que sería la única manera en la que se puedan incorporar más asociados a esa entidad que supere el número de propietarios de fracciones de terreno o unidades funcionales de propiedad especial⁸³.

Esta asociación civil puede adoptar según la legislación vigente la forma de sociedad anónima en virtud de lo autorizado por el artículo 3 de la Ley General de Sociedades.

Transformación de la asociación civil en consorcio de propiedad horizontal especial

El código civil y comercial ha regulado sobre PERSONAS JURIDICAS reiterando la misma clasificación que hacía el anterior código civil en Personas Jurídicas Públicas y Privadas.

Dentro de las personas jurídicas `privadas se realiza una enumeración en el artículo 148 en donde se menciona al consorcio de propiedad horizontal y a "toda otra contemplada en disposiciones de este código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento".

⁸³ BARRIOS CERRADOS - COUNTRY. Expensas. Asociación civil constituida como sociedad anónima. Falta de legitimación para liquidar y exigir el pago de expensas a los vecinos del barrio. ACCION DECLARATIVA. Improcedencia. CLUBES DE CAMPO. Distinción entre cuotas sociales y expensas comunes. Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales. Emprendimiento preexistente que nació con anterioridad a la entrada en vigencia de las normas provinciales específicas sobre ordenamiento territorial y de uso y apropiación del suelo. Aplicación de la doctrina de los propios actos L. 513.996 - "Casabal, Adolfo Antonino c/ Country Club Los Cerrillos del Pilar S.A. s/ acción declarativa" - CNCIV - SALA F - 11/03/2009.

Por otra parte en el Libro Cuarto Título I Capítulo 1 legisla sobre los Principios comunes a los Derechos Reales, y en el artículo 1887 los enumera y en la misma menciona a la Propiedad Horizontal en un inciso y a los Conjuntos Inmobiliarios en otro inciso. Cuando se regula el marco legal de estos últimos se establece que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V con las modificaciones que establece el presente Título a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

De esta normativa surge que los conjuntos inmobiliarios se deben constituir como propiedad horizontal especial. Como consecuencia los propietarios están necesariamente formando parte del “Consortio de propiedad horizontal” que es una de las personas jurídicas enumeradas. En caso que consideremos que no es así, podríamos mencionar a “toda otra contemplada en disposiciones de este código” por tratarse del consorcio de propiedad horizontal especial.

Esta persona jurídica cuya reglamentación surge del artículo 2056 que establece las cuestiones que el Reglamento de Copropiedad debe prever dentro alas que tendríamos que agregar otros atributos de la personalidad jurídica no mencionados en dicho artículo como es el nombre, el domicilio la duración y el objeto.

No constituye una dificultad la formulación de la Persona Jurídica Consortio de propiedad horizontal especial cuando se estructura un emprendimiento como conjunto inmobiliario.

Conjuntos inmobiliarios preexistentes. La imposición de la adecuación

En cuanto a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, el art. 2075 último párrafo dispone que aquellos que se hubieran constituido como derechos personales o como derechos personales y reales, se deberán adecuar a las normativas que regulan este derecho real.

Por otra parte tenemos la disposición del art. 2061 que dispone que toda cuestión relativa a la limitación o supresión de los derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, requerirán el consentimiento de los titulares

De modo que nos encontramos con la cuestión de cómo deberá realizarse dicha adecuación Se trata de derechos de propiedad privativa es decir exclusiva de los propietarios y de derechos asociativos que les corresponden por estar vinculados a una persona jurídica que agrupa a dichos propietarios y por lo tanto la forma de adecuarse tendrá que responder a ambos regímenes.

Con relación a la persona jurídica que agrupe los propietarios, ya se trate de una Sociedad anónima o de una asociación civil, se resolverá con las mayorías con las que se pueda tomar la decisión de reformar el estatuto ya que esta entidad se deberá reformar en “consorcio de propiedad horizontal especial”.

El consorcio de propiedad horizontal especial se conforma únicamente con los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva sin las cuales este no tiene constituyentes, y si bien son los que pudieron haber tomado la decisión respecto de la persona jurídica no pueden sin la conformidad de todos los propietarios convertirse en propiedad horizontal especial.⁸⁴

De manera que no habrá persona jurídica consorcio sin la conformidad UNANIME de todos los propietarios de los terrenos de propiedad exclusiva ya que sin los mismos no podrá constituirse el mismo.

La norma que impone la adecuación no tiene plazo de modo que aquellos que no consigan la unanimidad tendrán suficiente plazo para obtenerla en caso que tomen la decisión de hacerlo.

Hay que contemplar también aquellas urbanizaciones que ya estén estructurados bajo el régimen de la ley 13.512. Nuestra opinión es que también se deben adecuar atento a que cambio el régimen en base al cual estaban estructurados. En efecto, bajo la ley 13.512 el terreno de toda la urbanización era común porque así lo establecía dicha ley, teniendo carácter de privativo o de unidad funcional únicamente lo construido. En el actual régimen solo son comunes de acuerdo al art. 2076 las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes y todo otro bien afectado al uso comunitario calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento, de modo que los terrenos sobre los que se asientan las probables edificaciones son de propiedad exclusiva de los propietarios. Esto nos lleva a la conclusión que también se exige una adecuación la que de acuerdo a lo que hemos visto exigirá unanimidad.

Consecuencias de la falta de adecuación

Los conjuntos inmobiliarios que no se adecuen al régimen del Código Civil y Comercial, seguirán funcionando según su estructuración. Los hay

⁸⁴ Confirma la opinión expresada en *Teoría y Técnica de los contratos instrumentos públicos y privados*, Carlos DALESSIO, ACQUARONE, CASABE y BENSEÑOR, La ley, 2015, p. 423

actualmente estructurados según el régimen de Geodesia donde hay derecho real de dominio exclusivo sobre la parcela de propiedad privada y derechos personales en lo que respecta a su carácter asociativo cualquiera sea la figura empleada. También los hay con derecho real de dominio revocable y siempre con derechos asociativos que vinculan al propietario con los demás y derechos de servidumbre prediales cruzadas según lo permitía el código de Vélez Sarsfield hoy derogado⁸⁵.

Los títulos provenientes de estas urbanizaciones son títulos que no ofrecen ninguna objeción y considerados en el lenguaje notarial títulos perfectos, los que no tienen ninguna causa de anulación.

Para evaluar a cuales situaciones jurídicas se puede aplicar la nueva normativa se tendrá que analizar las normas del Código Civil y Comercial en coordinación con los estatutos de las distintas asociaciones a las que pertenecan los propietarios y a los reglamentos que oportunamente hayan dictado. Si bien de acuerdo al art. 7 la nueva normativa se aplica a las situaciones jurídicas existentes, esta no se puede realizar por sobre la voluntad de quienes ya dictaron sus reglamentos. Los derechos que actualmente tienen los miembros de una comunidad en un conjunto inmobiliario solo cederán ante intereses superiores en juego, dentro de los cuales encontraremos las leyes antidiscriminación y derechos del consumidor, entre otros.

Conclusiones

La persona jurídica “consorcio de propiedad horizontal especial” reglamentada en el art. 2076 elípticamente debe prever lo que allí se establece y además tendríamos que agregar otros atributos de la personalidad jurídica no mencionados en dicho artículo como es el nombre, el domicilio la duración y el objeto.

No constituye una dificultad la formulación de la Persona Jurídica Consorcio de propiedad horizontal especial cuando se estructura un emprendimiento como conjunto inmobiliario.

Constituye una seria dificultad la adecuación tal como lo requiere el art. 2076 último párrafo de los sistemas existentes en un consorcio de propiedad horizontal especial el que se conforma únicamente con los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva sin las cuales no tendría constituyentes.

⁸⁵ Sobre las diversas formas adoptadas en ACQUARONE Maria T., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del Tiempo Compartido*, Abaco, 1998.

Se requiere la conformidad de todos los propietarios para adecuar sus derechos a los de propiedad horizontal especial ya sea mediante la utilización de la figura de la transformación que autoriza el artículo 162 o mediante la reforma de los estatutos.

Los títulos de propiedad provenientes de estas urbanizaciones existentes que no se han adecuado son títulos que no ofrecen ninguna objeción y considerados en el lenguaje notarial títulos perfectos, ya que no poseen ninguna causa de anulación.