

## **Negocios inmobiliarios en el Código Civil y Comercial: síntesis de las novedades**

Por Eduardo M. FAVIER DUBOIS<sup>1</sup>.

Existen importantes novedades en materia de negocios inmobiliarios, introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial vigente desde el 1º de agosto de 2015, que impactan sobre contratos en general, locaciones, viviendas, obras, fideicomisos, operadores, consorcios y countries, y se sintetizan a continuación.

**Sumario:** 1. Negocios en general. 2. Contratos de locación. 3. Nueva protección de la vivienda. 4. Contratos de obra. 5. Fideicomisos de construcción. 6. Prehorizontalidad. 7. Corredores. 8. Desarrolladores. 9. Organizaciones inmobiliarias. 10. Consorcios de propiedad horizontal. 11. Countries y clubes de campo.

### **1. Negocios en general**

Si se compra un inmueble “en comisión” habrá que fijar un plazo expreso para designar comitente, ya que de lo contrario esa posibilidad caducará a los 15 días, quedando la operación en cabeza del comprador y exigiendo formalizar una cesión para transmitir el derecho (art. 1029). Si lo que se tiene es una “opción”, el plazo máximo es de un año (art.994). Es muy importante requerir el asentimiento del conyuge del vendedor o locador cuando se trata de un negocio sobre un inmueble que sea “vivienda familiar”, aunque sea un “bien propio” de quien dispone (art.456). Igualmente, hará falta el asentimiento del conviviente si la “unión convivencial” está registrada (art.522). Dicho asentimiento puede ser suplido por el juez y el reclamo del omitido caduca a los seis meses de conocido el contrato (arts. 456, 458 y 522)

En los contratos en moneda extranjera, hay que pactar expresamente que si se pagan en moneda nacional se harán a una conversión “libre” (bonos externos, cotizaciones del exterior), ya que de lo contrario es muy probable que en la conversión se aplique el cambio oficial (art. 765)

Los adquirentes por boleto de compraventa tendrán prioridad para escriturar aunque haya embargos de los acreedores del vendedor, siempre que hayan contratado con el titular registral (o su subrogante) tengan fecha cierta, pago del 25% del precio y posesión del inmueble o publicidad registral anterior al embargo (art. 1170)

### **2. Contratos de locación**

Hay cierta flexibilización. Los plazos mínimos (salvo casos especiales, art. 1199) pasan a ser de 2 años para cualquier destino (art.1198) y los plazos máximos pasan a ser de 20 o de 50 años, según sean habitacionales u otros destinos (art. 1197). Se suprime la prohibición de pactar alquileres en dólares. En locaciones habitacionales se limita a un año el pago anticipado de arriendos, a un mes por año el monto del depósito previo y se prohíbe cobrar valor llave (art. 1196), todo lo que no rige en las comerciales. Son nulas las cláusulas que impidan el ingreso de incapaces o personas con capacidad restringida a cargo del locatario o sublocatario (art.1195). Salvo pacto, el inquilino paga las expensas y el locador los impuestos (art. 1209). El inquilino puede reclamar el monto de las mejoras “necesarias” aunque no se hayan convenido (arts. 1202 y 1211). Se mantiene la posibilidad de resolución anticipada por el locatario de un inmueble, después de los 6 meses, y abonando indemnizaciones según el tiempo transcurrido (art. 1221).

---

<sup>1</sup> Abogado. Doctor en Derecho. Profesor Titular de las Facultades de Derecho y C.Económicas de la U.B.A.

### **3. Nueva protección de la vivienda**

Es mas intensa. Se reemplaza el sistema de “bien de familia” por una “afectación” de la vivienda, también sometida al requisito de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y sin límite legal de valor (art. 244), sin perjuicio de los eventuales reclamos por “abuso de derecho”. Puede ser un inmueble rural siempre que no exceda la “unidad económica” (art. 256). Las diferencias son que ahora no hace falta “familia” sino que basta con una persona humana viva allí, sin perjuicio que los beneficiados puedan ser el propietario y varios de sus parientes (art.246). Es requisito que se trate de un solo inmueble y que al menos uno de los beneficiarios viva en él (art.247). El propietario puede vender la casa y la protección se “traslada” al nuevo inmueble que se compre sin necesidad de pagar los embargos de acreedores posteriores (art. 248). En caso de rematarse el inmueble por obligaciones anteriores, el saldo se le entrega a la persona humana protegida, al igual que todo el precio si decide la venta privada del bien (art. 249).

### **4. Contratos de obra**

El contrato se denomina ahora “de obra” y no “locación de obra”. Se presume que el contrato es “por ajuste alzado” a falta de pacto o de un uso distinto, si nada se convino sobre el sistema de contratación (art. 1262). Si hay modificaciones necesarias para ejecutar la obra según las reglas del arte y que no pudieron ser previstas al contratar, deben ser comunicadas al comitente quien las puede rechazar y extinguir el contrato solo si superan en un quinto el precio acordado (art. 1264).

Los defectos ocultos deben denunciarse en 60 días (art.1054) y reclamarse judicialmente dentro de los tres años desde la recepción (art.1055). La responsabilidad por daños que comprometen la solidez de la obra o que la hacen impropia para su destino, caduca a los diez años de recibida la obra (art. 1275) y el constructor solo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena (art. 1273). Dicha responsabilidad se extiende concurrentemente al que vende lo que hizo construir, al contratista y, según la causa del daño, al subcontratista, proyectista y director de la obra (art. 1274).

### **5. Fideicomisos de construcción**

Ahora es obligatorio inscribir el “contrato de fideicomiso” en el Registro Público que corresponda (art. 1669), además de la “transferencia” del inmueble en el registro inmobiliario. A ello, la Inspección General de Justicia agregó la obligación de inscribir en el Registro Público a su cargo a todo fideicomiso no financiero cuyo fiduciario esté domiciliado en Capital Federal (art. 284 RG 7/15). La ley permite que el fiduciario sea también beneficiario (1673) pero no fideicomisario (art.1672) El fiduciario debe contratar un seguro de responsabilidad civil por la responsabilidad derivada del daño de las cosas fideicomitidas (art.1685) y llevar contabilidad separada del fideicomiso (arts. 320 y 1675). En las relaciones entre el fideicomiso y la empresa constructora podrán aplicarse las reglas de los “contratos conexos”, lo que implica que el incumplimiento de un contrato tendrá efectos sobre el otro (art.1075). En la medida en que el fideicomiso se constituya como un contrato “de adhesión” o “de consumo”, no podrá pactarse la cláusula arbitral para resolver controversias (art.1651 incs. c y d). La insuficiencia del patrimonio fideicomitado para hacer frente a las deudas contraídas por el fiduciario en el cumplimiento del fideicomiso no da lugar a su quiebra pero deberá liquidarse en forma judicial y aplicando las reglas de la ley de concursos (art.1687).

### **6. Prehorizontalidad**

Se deroga el régimen anterior y se establece como condición para la venta la contratación de un seguro a favor del adquirente, cuyo incumplimiento priva al titular de acción contra aquél a

menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, manteniendo el primero sus derechos (art. 2071).

### **7. Corredores**

Se regula expresamente el contrato de “corretaje”, manteniéndose el requisito de que el corredor esté “habilitado para el ejercicio profesional” (art. 1346), lo que le exige estar matriculado (ley 20.266, modificada por ley 25.028). La comisión será la pactada o la que resulte de los usos del lugar o, en su defecto, la fijada por el juez (art. 1350). No tiene derecho a reembolso de los gastos salvo pacto expreso al respecto (art. 1354).

### **8. Desarrolladores**

Se busca un mayor equilibrio y, en tal sentido, se dispone que el primer administrador del consorcio de propiedad horizontal debe ser sometido a cese o ratificación por una asamblea convocada en 90 días a partir de los dos años de constituido el consorcio o cuando se hayan ocupado el cincuenta por ciento de las unidades, lo que ocurra primero (art.2066), como así que todos los propietarios, incluidos los desarrolladores, deben pagar expensas en los consorcios de propiedad horizontal (art. 2048), expensas que en los nuevos “conjuntos inmobiliarios” podrían ser diferenciales si no utilizan los servicios (art. 2081).

### **9. Organizaciones inmobiliarias**

Tienen a su disposición la figura de los “contratos asociativos” para establecer alianzas y uniones, en relaciones horizontales, tendientes a optimizar su eficiencia. También dichos contratos pueden reemplazar a las “sociedades de corredores” si no hay empresa. Dichos contratos pueden ser de colaboración, de organización o participativos, con comunidad de fin, no son sociedades ni tienen personalidad jurídica, no son sujetos de quiebra y hay total libertad para establecer sus cláusulas que son obligatorias entre partes y respecto de terceros que las conozcan al contratar (art. 1442). Igualmente, las empresas o sociedades inmobiliarias pueden constituir, para obras de gran envergadura, una “sociedad anónima unipersonal” (SAU) para cada emprendimiento, con exigencia de tres directores y tres síndicos –que pueden ser comunes-(art. 299 LGS), pero con la ventaja de la limitación de la responsabilidad del único socio al capital aportado mientras no haya una conducta indebida.

### **10. Consorcios de propiedad horizontal**

Se les da carácter de “personas jurídicas” (art. 2044), lo que les brinda mejor legitimación para ejercer derechos y estar en juicio, pero les genera la obligación de llevar contabilidad legal, salvo que se los exima por “volumen de giro” (art. 320).

Es muy interesante y útil el nuevo régimen de adopción de decisiones por las asambleas, ya que si los presentes no reúnen la doble mayoría de los votos requerida por la ley, de la mitad mas uno de las unidades y de la mitad mas uno de los porcentajes, la propuesta ganadora de los presentes puede someterse a consulta de los ausentes, por medio fehaciente, y si la mitad mas uno no contesta oponiéndose en quince días, se considera a la propuesta aprobada (art. 2060). Para las consultas en consorcios de muchos propietarios parece conveniente adoptar el sistema de correo electrónico con “firma digital” (art.288).

### **11. Countries y clubes de campo**

Los nuevos emprendimientos son considerados “conjuntos inmobiliarios” (art. 2073 y 2074) y quedan sometidos a un “derecho real de propiedad horizontal especial” (art. 2075), con derecho a cerramientos, partes comunes e individuales, cobro ejecutivo de expensas, y reglamentaciones que limitan el dominio y regulan el uso y goce de las cosas comunes y las

relaciones entre vecinos, los invitados, el paisaje, la arquitectura y la ecología (arts.2078 y conc). En subsidio se rigen por las normas de la propiedad horizontal común.

La transmisión de unidades puede limitarse pero no impedirse, pudiendo establecerse un derecho de preferencia a favor del conjunto inmobiliario o del resto de los propietarios (art. 2085), con lo que se acaba el sistema de “bolilla negra”.

En cuanto a los clubes de campo preexistentes, constituídos como sociedades o bajo otras formas jurídicas, la ley ordena que “se deben adecuar a las previsiones normativas” (art. 2075 tercer párrafo). Se debaten tres posturas: una dice que se deben “transformar” las sociedades en consorcios de copropietarios, otra sostiene que no hay que hacer nada porque al ser constituídos antes se siguen rigiendo por la vieja ley, y otros consideran que no hay que transformarlos pero que deben aprobar un “reglamento de copropiedad” e inscribirlo. Por ahora, el Registro Inmobiliario de la Prov. de Bs.As. declaró de cumplimiento imposible la “adecuación” y que seguirá inscribiendo los actos hasta que haya normativa expresa sobre el punto (Orden de Servicio 45/2015). Tampoco hay consenso sobre cuáles normas del nuevo Código se aplican de pleno derecho a los clubes de campo preexistentes y todavía no adecuados.