

CRONISTA.COM

EDICIÓN IMPRESA **ECONOMÍA Y POLÍTICA** 18.06.15 | 00:00

Los countries se transforman en consorcio y tendrán reglas similares a los edificios

De modo formal con grandes gastos o, si la reglamentación lo permite, mediante disposiciones de las Asambleas, los barrios cerrados deberán dejar de ser sociedades por [DOLORES OLVEIRA](#)



Los countries pueden llegar a tener grandes gastos a partir del 1 de agosto para adecuar su estructura jurídica a las exigencias del nuevo Código Civil y Comercial, que tiene un capítulo especial para los conjuntos inmobiliarios (barrios, countries, hasta parques industriales) y los convierte en algo análogo al consorcio de un edificio de propiedad horizontal, aunque con algunas notas especiales, sobre todo las referidas al derecho de admisión y al poder disciplinario.

□ Los conjuntos ya existentes, establecidos de manera diferente (sociedades, asociaciones, etc.) deben adecuarse a ese régimen □, indicó **Juan Carlos Pratesi, titular del estudio del mismo nombre y colaborador de [el.dial.com](#)** y agregó que la rigidez con que salió el Código, diferente de lo que preveía el proyecto □ es desventajoso □.

□ La unificación implicará para los conjuntos ya existentes una labor compleja de transformación, y posibles erogaciones de consideración para hacerlo, según lo reglamenten

provincias y municipios□, comentó Pratesi.

El Código no fija plazos para la adecuación sino que lo harán normas reglamentarias.

El término □adecuarse□ es impreciso y admite pensar en distintas opciones, dijo Pratesi.

La posibilidad más literal implicaría transformaciones jurídicas formales, que en algunos casos serán virtualmente imposibles y siempre serían sumamente complejas y onerosas. Significaría emitir nuevos reglamentos, mensuras y escrituras.

También se podría admitir el nuevo régimen mediante asambleas y actas, lo que sería más simple y de menor costo.

O mantener los conjuntos preexistentes como están, pero aplicando en lo pertinente el nuevo Código. Esto generaría, opinó Pratesi, mucha incertidumbre, al permitir interpretaciones individuales y abre la posibilidad de que se planteen pleitos.

Además, debido a los cambios impulsados por el Código, tal vez deban sancionarse reglamentaciones locales para las adecuaciones geodésicas y catastrales.

Las diferencias entre la propiedad horizontal en edificios (PH) y la □propiedad horizontal especial□, o esa los barrios cerrados, son las siguientes:

- El terreno no es todo necesariamente común sino que puede parcelarse y los terrenos ser unidades funcionales.
- Las construcciones que en PH son fijas y cualquier modificación posiblemente es una infracción, en la countries es a la inversa: las construcciones variarán probablemente a diario.
- La relación en PH entre propietarios es de mera vecindad (aunque haya amenities), y en los barrios cerrados es social.
- En PH no parece posible establecer derecho de admisión y poder disciplinario para sancionar infracciones, mientras que en los countries está previsto por el Código.

Pero el derecho de admisión se limita fuertemente, ya que sólo habrá posibilidad de fijar en el contrato derecho de compra preferencial por vecinos o el propio country.

En cuanto a las normas de convivencia, las sanciones sólo se podrán aplicar ante conductas graves o reiteradas del vecino. Y □ningún texto podrá entenderse como limitando o impidiendo el acceso a los tribunales ordinarios impugnando o cuestionando sanciones□, puntualizó Pratesi.

□El establecimiento de ambos mecanismos, limitaciones a la libre transferencia y eventual derecho de preferencia, y poder disciplinario interno ante la violación a las obligaciones del Reglamento de propiedad horizontal, son aceptables y no hacen más que dar concreción precisa a lo que viene sucediendo y refleja la jurisprudencia dominante□, concluyó Pratesi.

Fuente: <http://www.cronista.com/economiapolitica/Los-countries-se-transforman-en-consorcio-y-tendran-reglas-similares-a-los-edificios-20150618-0054.html#>