



CAPACITARTE



OPINIÓN

Barrios privados: cómo los afecta el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación¹

Fernanda Muntaner

16 de octubre de 2017

Fueron denominados conjuntos inmobiliarios y deben someterse a la nueva normativa. Por no hacerlo, la AFIP les está quitando ventajas impositivas, los jueces desconocen el carácter de título ejecutivo a la deuda por expensas y ya están subiendo los gastos y las expensas. Además, los bancos les negarían créditos a los propietarios, y por la falta de adecuación las propiedades están perdiendo valor.

El consorcio es una persona jurídica, no es una sociedad comercial o un club o una asociación civil. En esta línea de pensamiento está orientado el nuevo Código, que determinó que los countries y los barrios cerrados ahora se llaman conjuntos inmobiliarios y desde agosto de 2015 los conjuntos inmobiliarios son consorcios, los lotes son unidades funcionales, y los dueños de cada casa, copropietarios. **Adecuarse significa ajustar la realidad de cada barrio al nuevo derecho real. La ventaja de adecuarse voluntariamente es que los mismos copropietarios podrán regular sus derechos y las normas de**

¹ Fuente: <https://www.infobae.com/opinion/2017/10/16/barrios-privados-como-los-afecta-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion/>

convivencia dentro de su propio barrio. Los que no lo hagan deberán someterse a la voluntad de un juez en caso de controversia.

Los barrios que no se han adecuados al nuevo código están en situación de infracción frente a la ley. Algunos perjuicios que ya están sucediendo:

-La AFIP está quitando las exenciones de IVA y ganancias a las sociedades anónimas administradoras. Por eso, los barrios sin la exención comenzarán a abonar el 35% del impuesto a las ganancias, trasladado al gasto total de expensas.

-Por otro lado, los jueces no le reconocen el carácter de título ejecutivo al cobro de las expensas dentro de countries y barrios cerrados, por no ser consorcio, o sea, por no adecuarse a propiedad horizontal como exige el Código.

-Al mismo tiempo, **los bancos privados se están cuestionando otorgar o no créditos hipotecarios para la compra de casas en countries que no estén adecuadas al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación** que establece que deben someterse al régimen de propiedad horizontal especial, por las desventajas que presentan estos inmuebles.

-Las propiedades dentro de barrios no adecuados ya están perdiendo valor, tanto para la venta como para las hipotecas y serán menos competitivas en el mercado.

Las ventajas que presentan la adecuación a la nueva normativa aplicable a los conjuntos inmobiliarios, además de cumplir con lo que ordena la ley

y evitar todos los perjuicios mencionados, son de índole patrimonial y económica:

-El propietario de un lote verá valorizada su propiedad, ya que además de ser dueño de su lote será dueño de las vías de circulación y todas las partes comunes, y ya no serán de propiedad de la sociedad administradora.

-La elección del administrador será rotativa y democrática como lo es en los edificios sometidos a PH, incluso ahora anualmente debe renovarse el mandato del administrador. Así se evitará las administraciones que se inmortalizan en sus cargos.

Sin dudas, los barrios cerrados y los countries que no se adecuen se verán perjudicados. Todo este panorama hará que quien quiera comprar un lote descartará a los barrios que no estén alineados con las nuevas normas.

La autora es titular de la Escribanía Muntaner.

Es ser líder de tu vida