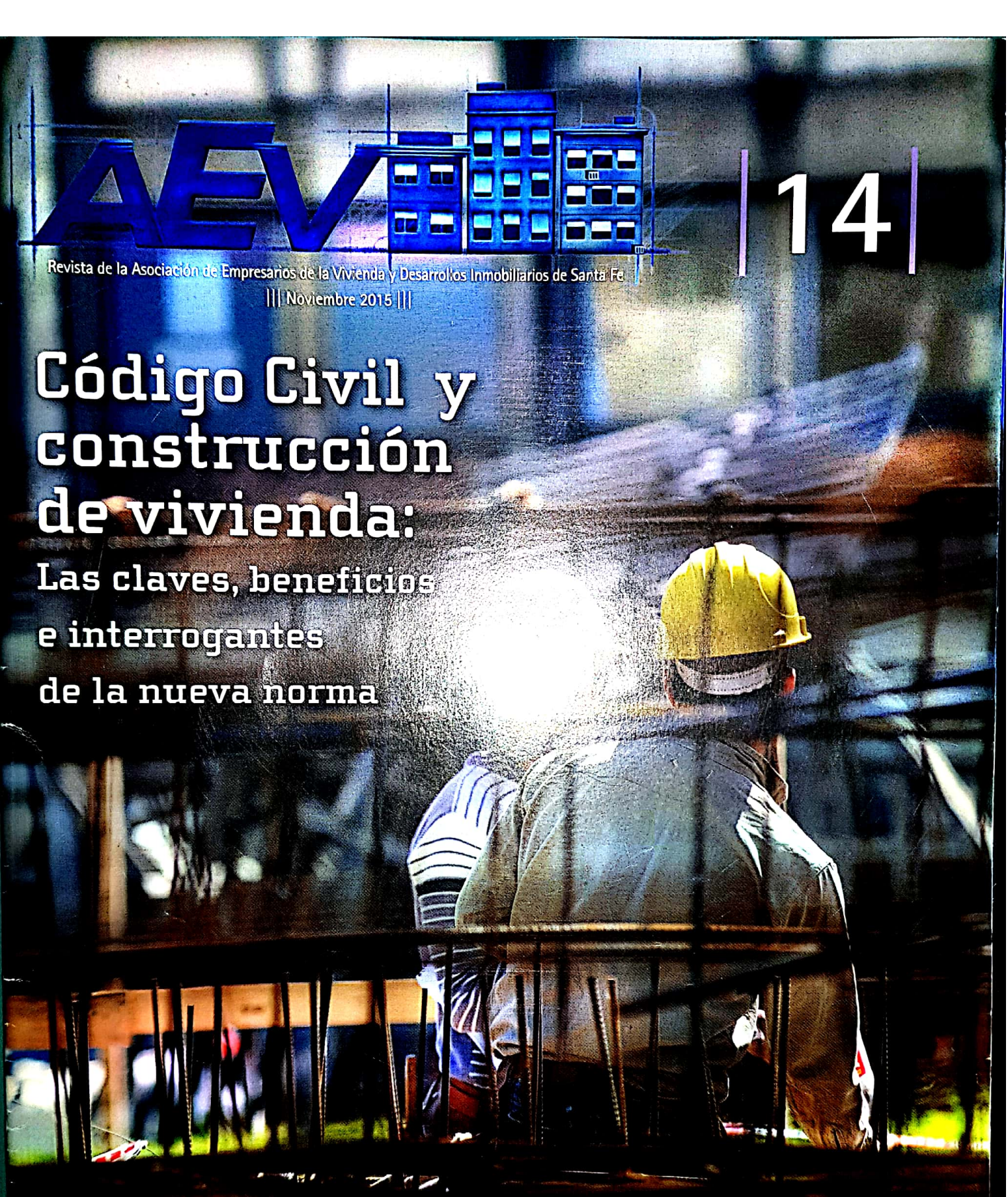
AEV
Revista de la Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de Santa Fe
||| Noviembre 2015 |||
14

Código Civil y construcción de vivienda:

Las claves, beneficios e interrogantes de la nueva norma



ADEMÁS

>> El sector constructor marchó en Rosario pidiendo mayor seguridad
>> Ottado constructora: Dos generaciones y 50 años de actividad
>> Mayores incentivos a la ejecución de cocheras en edificios de viviendas
>> Huella verde en las empresas desarrolladoras de vivienda de Santa Fe

Scanned by CamScanner

Los conjuntos inmobiliarios, habilitados por el nuevo Código Civil, podrían modificar la normativa local

Las posibilidades que habilita la reforma del Código Civil y Comercial para el acceso a la vivienda han logrado despertar el interés tanto del sector público como del privado ya que el carácter innovador de los nuevos instrumentos jurídicos incorporados es innegable. Rosario, en la última década particularmente, se ha caracterizado por su crecimiento constructivo a partir de dos variables que fundamentan su perfil: el fuerte interés inversor y la potencia del sector regional desarrollador de viviendas. Los cambios en el Código Civil y Comercial, una vez más han encontrado alta receptividad y apertura entre los desarrolladores, interesados en sumar alternativas constructivas y de financiamiento que sostengan la dinámica del sector.

Dos figuras que pueden resultar interesantes son [illegible] conjuntos inmobiliarios y el Derecho de Su[illegible] son introducidas tras la puesta en [illegible]go Civil y Comercial (Libro Cuar[illegible]encionar que a prima facie la [illegible] conjunto inmobiliario se ve [illegible] normativa local, Ordenanza [illegible] el Concejo Municipal de Rosario. Un [illegible] punto a resolver sería integrar y adecuar la normativa local con la nacional.

En cuanto al sector desarrollador, el interés resulta notorio a partir de la búsqueda continua de asesoramiento que empresarios constructores demandan a las instituciones que los representan -la AEV Santa Fe entre ellas- y a las diversas entidades con incumbencia en la temática.

AEV Revista convocó a las abogadas Eliana Privitera y Roxana M. Rodríguez, ambas docentes de la cátedra "Sociología General y del Derecho" de la Facultad de Derecho de la UNR, para analizar las potencialidades y oportunidades que la figura conjunto inmobiliario abre para el sector desarrollador. Reproducimos el texto que las profesionales escribieron en forma exclusiva:

Nos proponemos analizar la figura conjuntos inmobiliarios –en adelante CI–, en algunos de sus aspectos que consideramos relevantes, y por la que se engloban urbanizaciones cerradas en su perímetro con estado de indivisión forzosa y perpetua entre las partes privativas y comunes.

La relación concreta al contenido del nuevo derecho real, consideramos que se atienden tres tipos

Scanned by CamScanner

de relaciones jurídicas que, diversas entre sí, coexisten ligadas conformando una compleja realidad. Se regula sobre:

1.- Las que se entablan entre los titulares del derecho real inmobiliario y su vinculación con las fracciones de terreno, llamadas "unidades funcionales" y las cosas y partes de propiedad común.

2.- Las que se generan internamente entre todos los titulares del CI, quienes lo conforman, y hacia fuera, las que resultan del reconocimiento de su personería jurídica.

3.- Las originadas por conductas disvaliosas desarrolladas dentro del CI por sus miembros o personas recibidas por ellos, previéndose reglamento de propiedad horizontal y regímenes de invitados y admisión de usuarios.

El CI, estructurado como propiedad horizontal especial, es aplicable a edificios individuales o aislados, aunque las partes comunes y privativas del inmueble, "así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible".

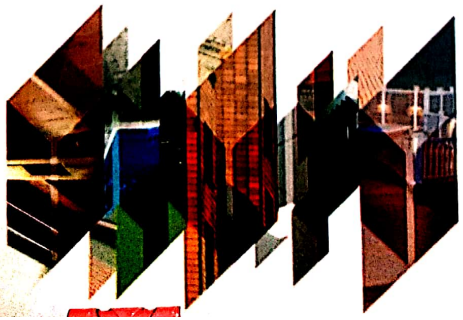
A diferencia de la propiedad horizontal tradicional, en el CI se establece como común solo a las partes y lugares del terreno destinadas a uso comunitario, como vías de circulación, áreas destinadas al desarrollo de diversas actividades, etc.

El terreno de la unidad, es la parte privativa, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a vía pública por vía directa o indirecta, por ej. a través de una calle interna del complejo. Además, estas unidades funcionales pueden no estar edificadas, es decir en construcción -sin final de obra- y a construir -proyectadas en planos-, lo cual facilita la viabilidad del emprendimiento.

Con la puesta en vigencia del CCCU, se resuelve la ausencia legislativa que existía hasta el 1° de agosto de 2015, y el Congreso Nacional regula al CI en cuanto derecho patrimonial y lo atinente a su organización jurídica. Asimismo, el propio CCCU remite a las normas administrativas de cada jurisdicción respecto a las zonas autorizadas y demás indicadores urbanísticos aplicables a CI, lo mismo respecto a las limitaciones edilicias[1]. Especial atención merece esta normativa atento a que en ejercicio del poder policía, provincias y municipios, regulan el uso del suelo, siendo ejemplo de ello lo acontecido en la provincia de Buenos Aires, conforme decreto 27/98, y se interpreta "que los barrios cerrados podrán ser emplazados en cualquier área,... su ubicación será o no admitida, en caso de que se ajuste a la densidad poblacional que cada zona tenga establecida reglamentariamente" (Véase Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti, R. Director, Tomo IX, Ed. Rubinzal Culzoni Editores, p.601 y ss.).

En suma, la implementación de nuevas figuras jurídicas, implica replanteos y desafíos, por lo que consideramos "deseable la articulación de las estrategias económicas con las políticas sociales y habitacionales, para que su relación con el espacio urbano resulte más equilibrada en el proceso de desarrollo de la ciudad." (Marcelo Salgado, Políticas para el hábitat social y su vinculación al desarrollo urbano en Rosario. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología.)

1| El que debe ser interpretado en relación al artículo 1970, en cuanto dispone que las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo.



REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, REFORMAS
EN INDUSTRIAS, COMERCIOS, CONSORCIOS O EN SU CASA

GrupoMantener
EN EL CONOCIMIENTO, LA EXPERIENCIA
Y CAPACIDAD OPERATIVA TENEMOS SU SOLUCIÓN

Grupo Mantener S.R.L. (0341) 2433430 · 156 715757 / 156 039600 · Rosario
gmgrupomantener@gmail.com · grupomantener.com.ar

Scanned by CamScanner