

Subconsorcios Interparcelarios. Unificación del Centro Libre de Manzana

Alberto Enrique Szécsi⁽¹⁾

Resumen: Es la unificación de espacios comunes de los edificios subdivididos, (o no) en propiedad horizontal, (sean nuevos con existentes o ambos entre sí) mediante servidumbres recíprocas y dos formas para la integración voluntaria de los centros de manzana u otras; financiándolos mediante beneficiosas integraciones también posibles para sí, cocheras con mayor capacidad, accesos, palieres, escaleras, porterías, azoteas, servicios, (disminuyendo costos de construcción y expensas) etc. Modificando el Art. 2052 del C.C. y C respecto al acuerdo del 100% de copropietarios, o novedosamente desde el Derecho Urbanístico, igual que el F.O.T. usos, normas de tejido, etc. supliendo doctrina jurídica por necesidades urbanas.

Palabras clave: subconsorcios - condominio - garages - estacionamientos - urbanismo

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 267]

⁽¹⁾ Arquitecto (Universidad de Buenos Aires, Argentina). Consultor del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. Investigador en Urbanismo aplicado sobre temáticas de Reciclado de Ciudades.

Introducción.

Nos encaminamos hacia el medio siglo de la promulgación del Centro Libre de Manzana y no disponemos todavía de las herramientas necesarias para su desocupación y unificación para poder utilizarlo como espacio verde privado, ya sea supletorio o preferentemente complementario de los deficitarios espacios verdes públicos de proximidad.

Para su desocupación podemos considerar incentivos para las transferencias de su capacidad constructiva, mientras que para su unificación una herramienta como la propuesta. Esta nueva herramienta se la denomina Subconsorcios Interparcelarios y permiten no sólo integrar el Centro Libre de Manzana con partes de los edificios subdivididos o no en Propiedad Horizontal, sino que también y fuera de la función mencionada, (aunque

igualmente importante) se incluye desde el resto de los espacios comunes hasta los propios de varios edificios linderos.

Esta reconformación de los límites de la parcela es funcional y desde adentro hacia afuera de los inmuebles, siendo voluntaria y particularizada a cada necesidad, resultando las obras autofinanciables, rentables, y permiten hacerlo con las destinadas al Centro Libre de Manzana. Los acuerdos son formalizados mediante Servidumbres Recíprocas, respondiendo además a un Reglamento de Copropiedad y Administración, y a la normativa del caso.

Esta propuesta de unificaciones resulta de utilidad para los consorcios nuevos entre sí, los nuevos con existentes, o los existentes también entre sí, pudiendo incluir a las propiedades sin subdividir; (esta herramienta es de utilidad para todas nuestras ciudades).

Descartando opciones de integración

a) Los Englobamientos, dado que trasladarían el estado general de un edificio a los otros, excedería y complicaría cualquier objetivo para acercar a las partes, haciendo fracasar la propuesta.

b) Que el Gobierno de la Ciudad expropié el Centro Libre de Manzana y lo devuelva unificado en un mismo acto a las partes que lo conforman. Debido a la compleja y heterogénea trama de intereses y opiniones que afecta, (ejemplo los distintos aportes de superficies, cantidad de ocupantes por edificio, etc.) seguramente llevaría la situación a un largo e imprevisto campo legal, y de allí al fracaso de la propuesta; razón por la cual se opta por proponer los acuerdos de partes.

Orígenes de la continuidad de la fragmentación

Se detectan cuatro, dos relacionados con el Derecho, (a y b) uno por especialización, (c) y otro económico, (d).

a) Limitación de relaciones al derecho de propiedad: El Doctor Dalmacio Vélez Sarsfield en la redacción de su Código Civil omite la propiedad horizontal por considerar que significa una fragmentación del dominio. Los efectos de su doctrina se proyectan hasta hoy en día en forma nefasta, primeramente hasta casi la mitad del siglo XX en que confrontada con la realidad la misma resulta insostenible, dando lugar a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, pero quienes siguieron compartiendo su doctrina se aseguraron de evitar otra modificación de fragmentación del dominio por medio del Art. N° 7 que requería la conformidad del 100% del consorcio para poder modificar las partes comunes. Hoy en día mediante el nuevo Código Civil y Comercial, la doctrina es confrontada con otra y más dura realidad, pero el tema de la requerida mayoría absoluta sólo se la desdobra en los Art. N° 2051, (que para cuestiones menores no la requiere) y en el Art. N° 2052, (que sí

lamentablemente la sigue requiriendo para los temas que originan estas líneas). Además en cuanto a las titularidades de los dominios, éstos varían constantemente presentando títulos imperfectos a los fines de una votación para lograr una completa conformidad, (por sucesiones, divorcios, ventas, etc). El resultado sigue siendo el mismo, cada edificio subdividido en propiedad horizontal es una unidad jurídica independiente sin posibilidades de relaciones funcionales con sus linderos para poder lograr correcciones, ampliaciones, o integraciones.

b) La intromisión del Derecho Civil en cuestiones que son de Derecho Urbanístico: El tronco principal del Derecho es el Derecho Civil, del cual y a medida que se fue particularizando la actividad humana, le surgieron en un proceso que todavía no ha finalizado sucesivas ramas que lo suplen en sus cuestiones específicas; así por ejemplo, en cuestiones de familia, comercio, trabajo, etc. lo suplen los respectivos Derechos de Familia, Comercial, Laboral, etc, mientras que en cuestiones de urbanidad lo hace el Derecho Urbanístico.

c) La insuficiente relación entre el Derecho Civil y el Derecho Urbanístico: Nosotros, a pesar que nuestras leyes y normas afectan el derecho de propiedad todavía no planteamos determinar los porcentajes requeridos para poder modificar más fácilmente los espacios comunes y poder acceder a diversos objetivos urbanos y arquitectónicos de cada edificio, entre ellos la unificación propuesta.

d) Los costos de construcción de las plazas y su distribución en las expensas: Aunque fueran superados los mencionados obstáculos, ahora se nos presentan otros referidos a los costos de construcción de las plazas, y como se distribuirían los mismos junto con su mantenimiento entre los consorcios o propiedades sin subdividir que acceden a ellas, situación debida a los distintos aportes de superficies y superficies de cada uno. Debiéndose incluir además, la forma en que se acepte la integración de los consorcios o edificios de las parcelas de esquina, a los que no llegan las troneras y su aporte de superficies puede llegar a ser casi nulo, no así en densidades.

Resolviendo el conflicto legal.

a) Modificar el Art N° 2052: Cambiando el requerimiento de conformidad del 100% de los copropietarios. Por ejemplo, y en opinión subjetiva: primeramente se debería descontar un porcentaje debido a las situaciones particulares mencionadas que afectan a la titularidad de los dominios, (sin datos estadísticos se supone un 15%) para establecer luego en un rango comprendido entre la mitad más uno y los 2/3 de los propietarios resultantes, las posibilidades de modificación de las áreas comunes para conformar subconsorcios. Considerándose además, que los porcentajes intermedios los deberían fijar los organismos municipales de planeamiento de cada ciudad, para alentar o desalentar la conformación del tipo de subconsorcio que preferentemente requieran las necesidades de cada sector de la ciudad, parques, paseos comerciales, estacionamientos, etc. Subconsorcios que también

deben responder al criterio general de los respectivos Reglamentos de Propiedad y Administración de cada edificio, acordándose otro para estos nuevos espacios de relación.

b) Encuadrarlos dentro del Derecho Urbanístico: No modificar el Código Civil en uno de sus artículos se lo considera el camino más práctico, debido a que hay toda una serie de antecedentes que por medio de los distintos planes y códigos han regulado el derecho de propiedad y supliendo al derecho Civil por cuestiones específicas de urbanidad, con por ejemplo: capacidades constructivas, ocupaciones de suelo, alturas, usos, etc. considero que por iguales razones, también, y al igual que en una difícil modificación del Art. N° 2052, nos corresponde regular por medio de los respectivos organismos municipales de planeamiento de cada ciudad los porcentajes adecuados para facilitar la conformación de determinados Subconsorcios según las áreas de la ciudad.

c) Iniciar gestiones para solicitar su inconstitucionalidad: a).-Por limitar el derecho de propiedad, impidiendo o complicando su uso y goce en los hechos, y poder establecer y corregir mediante relaciones funcionales con las propiedades linderas deficiencias heredadas y futuras. b).-Otro punto importante es comparar el porcentaje que significa la mayoría perfecta con el requerido para modificar la Constitución Nacional, (legislación que no creo que exista, pero que igualmente es justa y razonable). c).- Por ser nefasta la injerencia del Derecho Civil en cuestiones que son del Derecho Urbanístico, (concepto que quedará más claro con el detalle de los beneficios obtenidos como consecuencia de una modificación del 100% requerido).

Resolviendo el conflicto económico.

Considerando los posibles subconsorcios a detallarse, surge que de cada uno de ellos se obtiene su financiamiento y rentabilidad, la cual es aplicable al objetivo de la financiación para las construcciones en el Centro Libre de Manzana más todo su equipamiento. (única unificación que no se autofinancia, salvo a futuro un paseo comercial).

En Negociación y Resolución de Conflictos estamos ante una suma cero y su resolución consiste en lo que se llama “agrandar la torta”, o convertirlo en un conflicto de objeto múltiple, suma variable, etc, para poder obtener así material de negociación suplementaria que permita solventar los costos de las plazas de manzana. Porque no nos engañemos, por más que comiencen a resultar factibles en el plano legal, las mismas demandarían una importante erogación económica para los consorcios que de no estar resuelta, sería otra razón que determinaría el fracaso de la propuesta.

En términos de teoría aplicada sería la apertura de más áreas de negociación voluntaria entre los edificios que involucren a otros espacios comunes o no, los que además de resolver más problemas en los mismos, los autofinancien y quede un resto para hacerlo con la unificación buscada, objeto de la negociación principal.

Negociación que sumaría múltiples beneficios además de las compensaciones por las diferencias de densidades y superficies aportadas por cada edificio, siendo los mismos de una escala tal que pueden convertirlos en fines en sí mismo independientemente del buscado.

Beneficios funcionales y económicos

a) Permite obtener una reducción inicial de los costos de construcción en los nuevos edificios de aproximadamente un 15% si es que acuerda utilizar en forma conjunta con algún lindero sus áreas comunes, (acceso peatonal, hall de entrada, palieres, caja de escalera, vivienda del encargado, cocheras, azoteas, etc, disminuyendo el porcentual de beneficios según una disminución de áreas que se incorporen al acuerdo). Mientras que sí el consorcio lindero es existente, además de los beneficios funcionales del acuerdo, también recibiría fondos para su porcentual de aporte en la unificación del Centro Libre de Manzana. El beneficio se extiende además a la reducción de expensas.

b) Porcentual para el nuevo edificio, al que habrá que sumarle los mayores beneficios económicos por poder disponer de mayores superficies para proyectar los nuevos departamentos dentro de iguales dimensiones del volumen total edificable. Parte de esas diferencias económicas contribuirán también previa negociación con el lindero a la construcción de la unificación del Centro Libre de Manzana.

c) Una variante inversa al punto anterior, (quizás menos probable) es que el edificio existente pueda ampliar sus departamentos sobre sus espacios comunes por utilizar los del edificio nuevo. Siendo oportuno recordar, que en las ciudades existen departamentos productos de diversos códigos que son de dimensiones menores a los exigidos en la actualidad o también debido a que deban responder a nuevas necesidades; permitiendo así y por ejemplo, que las habitaciones puedan ampliarse albergando un mayor equipamiento, radicando allí también su importancia debido a que requieren una mínima y no tradicional inversión. La disminución de expensas también permite aunque en menor grado, destinar fondos para la unificación del Centro Libre de Manzana.

d) Subconsorcio a futuro: Fundamentalmente son para estacionamientos u otros usos que puedan funcionar en subsuelos, se prevee una posible unificación aun no excavada entre linderos. Ejemplo: en un edificio a construirse en lugar de realizarle un contrapiso común en la planta baja, se le realiza una losa y profundiza la cota de fundaciones, de forma tal que luego se facilita excavar, integrar, y ampliar desde algún lindero, obteniéndose el acceso y un reparcelamiento de mayores dimensiones para estos usos.

e) Los subconsorcios también permiten la integración de los consorcios con edificios no subdivididos en Propiedad Horizontal, (o con sus partes) para integrar o llevar el ancho de un lote tipo de 8,66 m a 10,00 m en el sector de cocheras, optimizándose así su capacidad y obteniendo más recursos para solventar la unificación del Centro Libre de Manzana.

f) Al unificarse los estacionamientos y utilizar un solo acceso en edificios asentados sobre parcelas tipo de 8,66 m. de ancho, resulta posible obtener un aumento de su capacidad a igual superficie. La unificación de las cocheras puede extender su beneficio a varios edificios y orientar el único acceso hacia la calle lateral que se considere más conveniente. El incremento de la capacidad de estacionamiento a igual superficie, (quizás demoliendo sólo la medianera o también siendo tolerante con columnas) permitirá ir recuperando carriles en las calles para sus fines específicos de circulación, o permitir el ensanche de veredas con mayor espacio para el arbolado lineal, parquizaciones, expansiones de locales comerciales, actividades culturales, etc. Además los accesos vehiculares y peatonales no utilizados, podrán reciclarse también a muy bajo costo para nuevos locales comerciales u otro tipo de unidades que contribuirán a disminuir aún más las expensas y proveer ingresos extras a los consorcios por venta o alquiler. Estas modificaciones son otra importante fuente de recursos para solventar los costos de unificación del Centro Libre de Manzana, o para el cobro de plusvalías de un posible ensanche de veredas.

Repercusión laboral y aportes económicos iniciales

a) El poder realizar los Subconsorcios Interparcelarios entre edificios existentes significa abrirlos nuevamente al accionar de la Industria de la Construcción, quizás en sectores de las ciudades en los que se daba por terminado su accionar, obteniéndose así una importante repercusión laboral al ocupar mano de obra en forma intensiva, desde Pymes a las cuadrillas de albañiles, profesionales o técnicos independientes, (Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Escribanos, etc.). Mientras que la actividad inmobiliaria o las Administraciones de Consorcios también podrían incorporar una nueva actividad como Mediadores o Integradores de los subconsorcios cuya función será la de realizar el acercamiento de las partes, la negociación, y los acuerdos consecuentes mediante Servidumbres Recíprocas.

b) Se libera la posibilidad para una utilización de distintos módulos de inversión, desde los tradicionales hasta los pequeños y subutilizados ahorros familiares, (por ejemplo para la construcción de cocheras o locales comerciales.

Normativa.

Estos subconsorcios, aunque de conformación voluntaria, igualmente deben ser regulados por las respectivas administraciones de jurisdicción en Planeamiento Urbano para evitar usos incompatibles, ser un obstáculo para la renovación de edificios, determinar el tipo y formas de integración con edificios protegidos, diversas instalaciones, etc.

Consideraciones finales.

¿Llegaremos al medio siglo de la promulgación del Centro Libre de Manzana sin haber conseguido unificar por lo menos uno?

Abstract: It is the unification of common spaces of subdivided buildings, (or not) in horizontal property, (whether new with existing ones or both with each other) through reciprocal easements and two forms for the voluntary integration of block centers or others; financing them through beneficial integrations also possible for themselves, garages with greater capacity, accesses, shields, stairs, gates, roofs, services, (reducing construction costs and expenses) etc. Modifying Art. 2052 of the C.C. and C regarding the 100% agreement of co-owners, or novelty from the Urban Law, the same as the F.O.T. uses, fabric standards, etc. supplying legal doctrine for urban needs.

Keywords: subconsortia - condominium - garages - parking - planning

Resumo: É a unificação de espaços comuns de edifícios subdivididos, (ou não) em propriedade horizontal, (sejam novos com os existentes ou ambos entre si) através de servidões recíprocas e duas formas de integração voluntária de núcleos de quarteirões ou outros; financiá-los através de integrações benéficas também possíveis para si, garagens com maior capacidade, acessos, blindagens, escadas, portões, telhados, serviços, (reduzindo custos e despesas de construção) etc. Modificando o art. 2052 do C.C. e C quanto à concordância de 100% dos coproprietários, ou novidade da Lei Urbanística, o mesmo que o F.O.T. usos, padrões de tecido, etc. fornecendo doutrina jurídica para as necessidades urbanas.

Palavras chave: subconsórcios - condomínio - garages - estacionamento - urbanismo

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]
