

¿INVERTIR EN UN CAMPO EN CONDOMINIO?

LORDA, S.⁸

RESUMEN: Al plantearse invertir se proyectan dudas y consideraciones. Cuando el negocio es sobre un campo en condominio, surgen inquietudes acerca del uso y explotación de la porción indivisa. Los condóminos deben generar acuerdos para regular la explotación del campo, asignar sectores, establecer alquileres, definir la forma de afrontar los gastos y los impuestos. Quienes quieran ingresar, completar o salir del condominio deben tener en cuenta que el precio de las porciones indivisas puede variar y que la negociación puede depender de las necesidades de cada parte.

PALABRAS CLAVE: Porción indivisa, Pacto de explotación, Precauciones y oportunidades de negocios, Precio.

INTRODUCCIÓN: Se puede introducir el tema, con una hipotética conversación entre partes, tal como: “Buenas tardes, llamo por el campo que publican”. “Si, es un campo con estas características, para este tipo de producción...”. Hasta ahí, una conversación típica de un interesado en una inversión inmobiliaria rural y el vendedor o el intermediario.

“Se vende la parte norte del campo, que son tantas hectáreas y cuenta con mejoras tales como...”. En ese momento, el eventual comprador se anoticia que no ofrecen un campo, sino que quieren vender una parte.

Pero lo que se está procurando vender ni siquiera alcanza a ello. Se promueve la venta de una porción indivisa. Hay una única escritura, pero varios titulares. Es un condominio.

Surgen dudas sobre la operación. Un campo con varios propietarios ¿Se puede vender una porción indivisa sin consentimiento de los demás comuneros? ¿Qué valor tiene la porción indivisa? ¿Quién tiene derecho a utilizar las mejoras? Con lo cual, quien compra un condominio, se dice habitualmente, que adquiere un porcentual de tierra y además un problema. En fin, ¿Conviene realmente asumir ese riesgo?

DESARROLLO TEMÁTICO:

Origen del condominio de los campos.

El artículo 1983 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCC) define al condominio como “*el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa*”, que se representa en porcentaje (%) o en fracción (v.gr. 1/3).

En relación con los inmuebles rurales, en la mayoría de los casos, la titularidad compartida tiene su origen en el fallecimiento de un titular, a quien suceden por ley o por testamento más de un heredero.

A veces los condóminos eligen serlo. Ello ocurre cuando dos o más personas adquieren un establecimiento rural por un emprendimiento conjunto. O cuando un tercero adquiere una

⁸ Abogado, docente universitario en la Facultad de Agronomía, Universidad Nacional de La Pampa. Email: sebastian@lorda.com.ar

porción indivisa a un condómino, ingresando al juego de la cotitularidad.

La convivencia de los condóminos.

La regla es que cada comunero tiene el uso y goce de toda la cosa sin reconocer indemnización a los restantes condóminos. La restricción es que debe ejercerse sin perjuicio del igual derecho que tienen los demás cotitulares (art.1986 CCC) y la facultad los otros condóminos de oponerse (art.1988 CCC). Ante tal marco jurídico ¿Cómo lograr la armonía entre comuneros? o al menos ¿cómo suavizar diferencias?

Por la buena salud del condominio (y en varios casos, de la familia), los cotitulares deberán negociar como explotarán el campo. Deberán convenir el modo de uso y goce del predio (art.1987 CCC). Este pacto de explotación debe ser acordado con la voluntad unánime de los condóminos y debería considerar cuanto menos lo siguiente:

a) Forma. No hay forma impuesta, y por tanto puede ser oral, escrito, o siguiendo el *“como se viene haciendo”*. Sin embargo, lo aconsejable es realizar un convenio de explotación por escrito. Y si bien estos pactos no se inscriben en el Registro de la Propiedad, resulta útil incorporarlos en la escritura, a efectos que al menos tengan publicidad en el documento inscripto, lo que permite su oponibilidad.

b) Asignación de sectores. Resulta muy común en los casos de condominios de establecimientos agropecuarios que los titulares acuerden los sectores que se adjudican a cada comunero. En estos acuerdos, la proporción registral no necesariamente resulta idéntica a las hectáreas asignadas a cada uno. Ello

debido a que, para establecer los lotes que le corresponde a cada uno, los cotitulares consideran aspectos tales como ubicación de mejoras, calidad de tierras, ubicación en el lote. Por tal motivo, este punto del acuerdo debe considerar las compensaciones que podrían resultar necesarias y las cláusulas de renuncia a reclamar indemnizaciones sobre cualquier otra parte del lote.

c) Titular de una parte, inquilino de otra. Puede que algunos condóminos no quieran explotar el campo personalmente y otros sí. No obstante, las facultades que otorga el art.1988 CCC, por la avenencia entre los comuneros, ha de resultar fundamental convenir que quien explote el campo abone un canon locativo a los otros condóminos.

d) Gastos e impuestos. También deberá abordarse cuál será la dinámica para afrontar los gastos de mejoras necesarias para el mantenimiento y conservación de la cosa común, como así también impuestos. Estas obligaciones son mancomunadas y en proporción a las partes indivisas. Por tanto, existe el deber formal del resto de los comuneros de reembolsar los gastos que otro haya efectuado (art.1991 CCC).

No obstante ello, lo cierto es que en la práctica existen *“diferentes niveles de intereses”* de realizar mejoras o de afrontar las obligaciones tributarias. Y el condómino que resulte real interesado en hacer frente a estos costes analizará afrontarlos al 100%, aun cuando posiblemente no recupere esa erogación por parte de los otros comuneros. O le sea dificultoso lograrlo. O podrá definir no hacer la mejora y dejar que el campo se

deteriore. O no pagar el impuesto, a riesgo de ingresar en el Sistema de Recaudación y Control de Acreditaciones Bancarias (SIRCRESB), con las consecuentes complicaciones (es de resaltar que el Fisco no recibe pagos parciales ni hará diferencias entre los comuneros si se registra deuda inmobiliaria). En definitiva, afrontarlos dependerá de un análisis de pros y contras del real interesado.

e) Derecho de pedir la división. En principio, todo condómino puede pedir la partición de la cosa (art.1997 CCC). Teniendo en cuenta que los campos constituyen unidades económicas, ello importa transitar un proceso judicial que culminará, salvo acuerdo, en una subasta del total. El resultado de la misma se distribuirá entre los comuneros en función a las porciones indivisas (no al pacto de explotación), con perjudicados y beneficiados por ello.

Entrar en un condominio.

Las operaciones inmobiliarias no son ajenas a las cuestiones coyunturales del país. Ciertamente estamos atravesando un complejo escenario para generar nuevos negocios inmobiliarios. Y en este enmarañado contexto, en el que se toman pocas decisiones de compra o de venta, entran campos en condominio, en que el objeto de la operación sería una parte indivisa del inmueble rural.

Cabe preguntarse entonces, ¿Conviene invertir en un campo en condominio? A fin de conocer en mayor profundidad dicha cuestión resulta necesario, además de las consideraciones de cualquier operación de compraventa, analizar lo siguiente:

a) Situación del vendedor. Es de recalcar que cada condómino hace lo que quiere con su porción. Lo puede vender, donar. De tal modo, no se necesita ningún tipo de consentimiento ni asentimiento para operar en ese sentido. Tras la aceptación de la herencia, o adquisición voluntaria de un condominio, es posible que uno de los titulares quiera deshacerse de su parte del inmueble. En muchos casos, la definición de un buen negocio para el vendedor es salir del condominio.

b) Comprador de un condominio. El interés y posición de un comprador en condominio es variado. Puede estar en querer anexar una parte de un campo a una explotación que ya tiene (por ejemplo, un campo vecino). Acaso puede ser una forma de ir adquiriendo la propiedad plena del campo, resolviendo el condominio ya existente (cuenta con derecho de preferencia en ese sentido). También la operación puede ser vista como una inversión inmobiliaria, en la que el comprador apunta a un negocio que consistirá en comprar una porción y hacer la diferencia al ofrecérsela a los demás comuneros, con la advertencia de pedir la división del condominio.

c) Pacto de explotación. Casi con seguridad, el vendedor cuenta con un pacto con los otros condóminos en el que se acuerda qué parte del campo se le asigna. Sin embargo, en muchas oportunidades, ese acuerdo no está escrito. A fin de evitar demoras en la negociación, el vendedor debería procurar su formalización antes de ofrecer "su sector". Este pacto podría ser determinante si el hipotético adquirente quiere anexar una porción de un campo a una explotación ya existente. También para un productor

que quiera ingresar en una porción del campo, en condominio. Estos interesados exigirían que el pacto de explotación esté por escrito de modo previo a cerrar la operación.

d) Oportunidad de negocio. A veces comprar una porción indivisa resulta ser una manera de poder acceder a la titularidad plena de un establecimiento rural, repartiendo las erogaciones a lo largo del tiempo. La adquisición en “partes” del inmueble implica el lógico desgaste por las diversas negociaciones. Esta situación se da mucho en herencias, en que un sucesor compra a los demás sucesores sus porciones.

e) Precauciones. El interesado debería analizar e informarse cuanto menos la condición financiera o judicial del resto de los titulares del inmueble. Ciertamente un proceso judicial contra ellos puede afectarle seriamente, por cuanto la aparición de un adquirente de otra porción en un remate judicial importará el ingreso de un nuevo jugador en la negociación de la explotación y la titularidad.

f) Precio. *¿Qué se compra? ¿Qué se vende?* Los interesados en esta operación deben preguntarse necesariamente qué van a comercializar. Tienen que analizar si están pretendiendo resolver un problema (el propio) o si están ofreciendo una solución (al otro contratante). En este sentido, tanto comprador como vendedor deben asumir que el porcentaje del dominio del campo no repercute en idéntica manera en el valor de hectáreas que representa. Así las cosas, a la hora de determinar el precio, en este tipo de operaciones se da un escenario particular que en muchos casos implica

el hecho que no resulta necesario justificar los valores pretendidos, por cuanto el monto podría depender hasta de un capricho o aprovechamiento de la posición del comprador o del vendedor. Claramente, en este juego cede el que esté necesitado que se concrete la operación.

Puede que un comunero quiera resolver la situación de titularidad conjunta, saliendo del condominio, agrandando su porción o completando el dominio. Para quien quiera saltar de esta situación, posiblemente tenga como único interesado por esa fracción a otro condómino. De tal modo, al tener que vender, lo hará al precio que le paguen y aceptar el hecho que una porción indivisa de un tercio, por ejemplo, no importa un tercio del valor del campo. Para quien quiera expandir su parte o llegar a la titularidad exclusiva, el único vendedor de una porción indivisa es otro cotitular. En este caso es el comprador a quien le cuesta aceptar que la proporción que compra no resulta equivalente al precio que se le exige. Al tener que comprar, pagará lo que pidan. Siempre queda que, si no llegan a un acuerdo, podrán judicializar el tema, extremo no conveniente para ninguno.

En algunos supuestos, el comprador se muestra interesado por esa fracción de dominio que, no obstante constituir una porción indivisa, en atención al pacto de explotación, constituye un sector específico del campo. Para este tercero, la ubicación y la porción asignada resultan determinantes. Ese comprador estaría dispuesto a abonar un mayor precio que el que representa esa específica porción del predio.

Por último, está el inversor que solo colocará su capital si hay una oportunidad y es un perfil que está expectante de la situación. Aparece ante un desacuerdo de los condóminos o una falta de respaldo para agrandar su porción. Apuntará a la necesidad del vendedor de campo y su posibilidad de hacer valer que le está brindando una solución: salir del condominio.

REFLEXIONES FINALES: Lo cierto es que los interesados en comprar un campo en condominio deben analizar una serie de factores, varios mencionados en este artículo, que van a determinar si realizan un buen negocio. La definición de ello dependerá de la situación de cada protagonista y sus intereses. En definitiva, la propiedad en condominio no es para todo el mundo. Si la idea es comprar un campo que cubra sus necesidades, el hecho que sea en condominio implica asumir riesgos y aprovechar oportunidades.

BIBLIOGRAFÍA

- Código Civil y Comercial de la Nación Argentina (2014). Primera edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus. 544p. ISBN 978-987-3720-13-0 . Disponible en: <http://www.bibliotecadigital.gob.ar/files/original/20/2690/Codigo-Civil-Comercial.1.pdf>