

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NOROESTE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

– Escuela de Ciencias Económicas y Jurídicas –

Abogacía

Tesina

Grado en Derecho

Asignatura: Practica profesional supervisada e integración de conocimientos. –

Área temática: Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios (*Stricto sensu*). –

Título: Obligación de adecuación dirigida a los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación: análisis crítico de su caracterización y alcance. –

Autor: Franco Petraglia. –

Tutora: Dra. Belén Masci. –

Año 2020

Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios (*Stricto sensu*)

Obligación de adecuación dirigida a los Conjuntos Inmobiliarios
preexistentes a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación:

Análisis crítico de su caracterización y alcance.

Ubi Ius, Ibi Ars

AGRADECIMIENTOS

A mi familia por su apoyo incondicional. –
Por su guía y colaboración en este proyecto, a mi tutora. –
F. P.

TABLA GENERAL DE CONTENIDOS*

| | |
|---|-----|
| Resumen/Abstract..... | 1 |
| Prologo..... | 2 |
| Capítulo I: Introducción. | 3 |
| Capitulo II: Marco Teórico. | 19 |
| Sección A: Conjuntos Inmobiliarios. | 20 |
| Sección B: Obligación de Adecuación. | 68 |
| Capitulo III: Conclusiones. | 116 |
| Anexo I: Legislación..... | 121 |
| Bibliografía. | 142 |
| Índice Analítico. | 149 |

* La estructura de este trabajo fue realizada en conformidad con lo normado por el art. 8, inc. 2, del Anexo I de la Resolución (CD. ECEyJ) N° 261; que reglamenta la producción de este trabajo.

RESUMEN

En el presente trabajo, cuya área temática se circunscribe al 'Derecho real de conjuntos inmobiliarios propiamente dichos', se analizará la obligación de adecuación a las nuevas normas, que el código civil y comercial de la nación les impone a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del mismo. A lo largo del desarrollo se observará un estudio bibliográfico de los antecedentes teóricos y normativos de la figura, para su mejor comprensión y para efectuar una comparación con la nueva normativa al fin de delimitar de tal forma, los alcances de esta adecuación, hilando finamente en los caracteres jurídicos de la obligación, interpretados en un todo coherente con los principios que inspiran nuestro ordenamiento jurídico, con el afán de ser útil al desarrollo jurídico de la figura e intentar resolver los entuertos que dicha obligación podría generar en la práctica .

Palabras clave.

DERECHOS REALES – COPROPIEDAD – CODIGO CIVIL Y COMERCIAL –
CONJUNTOS INMOBILIARIOS – ADECUACION. –

ABSTRACT

In this work, whose thematic area is limited to the 'Real law of real estate complexes themselves', the obligation to adapt to the new rules which the nation's civil and commercial code of imposes on the pre-existing real estate complexes will be analyzed. A bibliographic study of the figure's theoretical and normative background will be observed throughout the development, for their better understanding and to make a comparison with the new regulations in order to define in such a way, the scope of this adequacy, finely weaving in the legal characters of the obligation, interpreted in a whole consistent with the principles that inspire our legal order, with the desire to be useful to the legal development of the figure and try to resolve the wrong that such an obligation could generate in the practice.

Keywords.

REAL RIGHTS - CO-OWNERSHIP - CIVIL AND COMMERCIAL CODE - GATED
COMMUNITY REAL ESTATE - ADEQUACY. -

PROLOGO

Este proyecto de investigación, que obra aquí como 'Tesina de Grado', tiene como objetivo la integración y aplicación de los conocimientos adquiridos en la carrera de grado, aplicando en ello los principios de la metodología científica, así como conocimientos y destrezas específicas, constituyendo la culminación del proceso de formación académica de grado.

Este tesista, incentivado por aquellos tópicos que -a lo largo de la carrera-, han despertado especial interés, se propone con estos primeros pasos en la investigación científica y, en lo que hace a nuestro ceñido tema de estudio, obtener un conocimiento objetivo y sistematizado que procure ser innovador, en el estudio de lo que general y precipitadamente, cabe encuadrar en el cosmos de los derechos reales de copropiedad.

Se llegará a dicho cometido a través de una investigación que pretende ser pura, en el sentido de que no busca fines directos o de aplicación inmediata para los conocimientos obtenidos en la misma. Sobre esa base se indagará sobre un marco teórico definido y sobre el estado actual de exámenes de índole similar al que se propone desarrollar aquí; guiándonos, además, por un desarrollo completo del marco legal y un análisis de espíritu crítico sobre la normativa que lo compone.

CAPÍTULO

I

INTRODUCCIÓN

SUMARIO: 1. Planteamiento de la cuestión; 2. Fundamentos del tema elegido; 3. Breve reseña histórica; 4. Estado actual; 5. Planteamiento del problema; 6. Alcances y limitaciones de la propuesta; 7. Aportes teóricos y prácticos al campo disciplinar; 8. Objetivos e Hipótesis de trabajo; 9. Marco metodológico.

Resulta menester brindar una primera impresión clarificadora y abarcativa de lo que será materia de estudio en este trabajo, esto es, con la finalidad de localizar al lector en el contexto en que se sitúa el tópico de estudio, la concreta delimitación del mismo, la problemática que presenta, así como también los objetivos prefijados, que nos guiarán hacia la confirmación de la hipótesis planteada, o bien, su rechazo. Para tal fin, opté por desmembrar esta introducción en los siguientes puntos.

1. Planteamiento de la cuestión.

El 1º de agosto de 2015¹, entraba en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante 'CCyCN'), este noble cuerpo normativo, que unificó el derecho privado, presentó grandes reformas, siendo una de las áreas más afectadas por la reforma, la rama del derecho civil que se ocupa de los derechos reales. Al decir de LILIANA ABREUT DE BEGHER: “En el Código Civil y Comercial de la Nación se producen importantes cambios en el área correspondiente a los derechos reales. No solo se incorporan nuevos tipos legales, sino que se modifican los existentes antes de su sanción, como también se producen modificaciones en principios rectores de la materia”².

Así, es que nos encontramos hoy en el CCyCN con un Libro cuarto dedicado a los derechos reales, en el que nos topamos con reformas en los derechos reales existentes en la codificación Velezana, pero lo más novedoso, resulta ser la ampliación que se produjo en la nómina cerrada de los derechos reales.

Uno de los nuevos derechos reales es el denominado “Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios” al que el CCyCN, con deficiente técnica legislativa, define y caracteriza de la siguiente forma:

ARTÍCULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

ARTÍCULO 2074.- Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería

¹ Vigencia según Ley 27.077 de 2014.

² ABREUT DE BEGHER, LILIANA. [et al.] (2016); compilado por Graciela C. Wüst. - 1a ed. adaptada. *Estudios de Derecho Privado: comentarios al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación* - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Asociación de Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. P. 25.

jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Si bien los transcritos artículos dan mucho margen de estudio, lo que más destaca, y en lo que me centraré, es el marco legal que el CCyCN le impone a la figura en cuestión. Lo hace en su artículo 2075.

ARTÍCULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Si bien el Capítulo I 'Conjuntos inmobiliarios', del Título VI 'Conjuntos inmobiliarios', que integra el Libro IV 'Derechos Reales', contiene 14 artículos que van desde el 2073 al 2086, quizá con los tres artículos transcritos, tengamos planteada la cuestión de estudio, pues los dos primeros nos dan la 'definición' y las características de este derecho, y el 2075 nos da un interesante marco legal. El resto de los artículos del capítulo si bien son relevantes, hacen a referencia a particularidades funcionales de este derecho, que exceden este trabajo.

Este artículo 2075 arroja luces y sombras sobre este noble derecho real, plasmado como autónomo en la nómina del artículo 1887.

El CCyCN comienza a definir este marco legal, aclarando que los aspectos de este derecho relativos a los elementos urbanísticos y de distribución del uso de los suelos, corresponde a las provincias en virtud del poder de policía en estas materias; dicha conclusión deviene de la propia división de facultades impresa en la constitución, por lo que no era necesaria la norma, pero vale decir que, remarcar esta cuestión da una sensación de mayor seguridad jurídica, siendo un recordatorio a los poderes públicos del alcance y los límites de

sus facultades ya que, como veremos, en ausencia de regulación sobre los conjuntos inmobiliarios, varias provincias han vulnerado la distribución constitucional de facultades.

El segundo párrafo somete los conjuntos inmobiliarios a las normas del derecho real de propiedad horizontal, consagrando un 'derecho real de propiedad horizontal especial', lo cual pone en jaque la autonomía que sobre este derecho pregonaba el CCyCN.

El tercer párrafo, que a los fines de esta investigación resulta ser el más relevante, dispone un imperativo legal de orden público, que obliga los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del código, a adecuarse a las nuevas previsiones del CCyCN. Las peculiaridades de este tercer párrafo las veremos en el consecuente desarrollo.

2. Fundamentos del tema elegido.

Cuando hablamos de Conjuntos inmobiliarios en el Código unificado, hablamos de un nuevo derecho real y por lo tanto de derechos patrimoniales. Resulta pues, que el régimen jurídico que en una sociedad determinada se le dé a la propiedad, va a incidir en el tráfico económico y, por lo tanto, en el modo en que la riqueza se distribuye. Por lo que, en un régimen cerrado de derechos reales como el nuestro, crear, modificar o suprimir un derecho real, repercute directamente en la concepción misma del derecho constitucional de propiedad, y específicamente, en su ejercicio por la ciudadanía.

Por lo que las afectaciones al *numerus clausus*, deben ser la *ultima ratio*, ya que las alteraciones frecuentes al modo de ejercer la propiedad solo producen inseguridad jurídica, y en caso de que no haya más remedio que perturbar la nómina de derechos, esta tarea debe llevarse a cabo, en los diversos aspectos que comprende, con exquisita prolijidad. Lo contrario producirá perjuicios a la constitución y transmisión de derechos, en la posibilidad de que sus objetos sean gravados por garantías reales, podría llevar incluso a la prohibición de su entrada en los registros de propiedad, afectando su debida publicidad, entre otros males.

En esta cuestión que me propongo investigar, no solo se creó un nuevo marco legal para un nuevo derecho real, sino que además se impuso a titulares de derechos adquiridos con anterioridad y en base a otro *status* jurídico, la obligación de adecuar su derecho a las nuevas disposiciones.

Por todos estos aspectos que despiertan especial interés -sumado a la actualidad y a la controversia que genera en el debate doctrinario-, es que este tópico merece ser el objeto de estudio elegido para esta tesina de grado y que, por sus matices, resultará para el lector -cuanto menos-, interesante.

3. Breve reseña histórica.

En los albores de nuestra codificación civilista -previendo las complicaciones que pudieran surgir entre copropietarios-, Vélez Sarsfield, redactó el artículo 2617 disponiendo:

ARTÍCULO 2617 – El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad.

Nota: 2617. La mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas.

La propiedad horizontal desestimada por Vélez en el artículo 2617, fue posteriormente entrando en crisis debido a la explosión demográfica que se dio en las grandes urbes, lo que fue llevando a la necesidad de eliminar dicha proscripción para dar lugar a la división horizontal de la propiedad, cosa que, como el mismo codificador aclara en la nota al transcripto artículo, ya existía en legislaciones extranjeras.

Llegado el momento en que la sociedad Argentina estaba lista para “legislar sobre las escaleras o pasadizos”, dicha necesidad fue satisfecha en 1948 por la ley 13.512, la cual creó el derecho real de propiedad horizontal, compuesto por partes privativas unidas de manera no escindibles a partes de aprovechamiento común, disponiendo en su artículo 18: "A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Cód. Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley";

Este avance legislativo, fertilizó un campo en el que pronto brotarían nuevas ideas para poder aplicar este sistema de partición horizontal -con partes comunes y privativas-, a otros proyectos inmobiliarios y no solo a los edificios, como preveía la ley 13.512, la cual tenía una finalidad demasiado acotada, dirigiéndose estrictamente a motivos habitacionales. Algunas de estas ideas se correspondían con finalidades residenciales, pero también turísticas e incluso mortuorias.

Y fue así como la doctrina comenzó a buscar encuadres jurídicos para lo que se denominó genéricamente como “nuevas formas de dominio”³; siendo algunas de ellas, los clubes de campo y barrios privados que hoy integran lo que el CCyCN denominó genéricamente “conjuntos inmobiliarios”.

Parafraseando a BORDA⁴, podemos decir que estas urbanizaciones nacieron a consecuencia de determinadas familias que viven en las grandes ciudades y se vieron en las necesidades de estar en contacto con la naturaleza, seguridad, privacidad y también tener la posibilidad de realizar actividades culturales y/o recreativas. De esta forma comenzaron a construir casas en lugares con espacios verdes o alrededor de un club.

Desde el surgimiento de la tendencia dirigida al aprovechamiento colectivo de inmuebles, los doctrinarios del derecho han teorizado sobre el encuadre jurídico que deberían tener estas nuevas formas propiedad que, al decir de DE REINA TARTIERE: “Ante la ausencia de una normativa nacional en la materia, el tratamiento legal que debió darse a estas urbanizaciones hasta el día de hoy no ha sido para nada pacífico”⁵.

Estas discusiones lejos están de ser simplemente teóricas, pues las diversas formas de regularlas, presentan consecuencias prácticas en los derechos de sus titulares. Y por otro lado la anomia que orbitaba a estas urbanizaciones ponía en jaque la seguridad jurídica, y con ello, tiraba por la borda las bondades socio-económicas que presentan los Conjuntos inmobiliarios.

Resulta que, en nuestro ordenamiento, la potestad legislativa en materia de derechos patrimoniales fue expresamente delegada por las provincias a la Nación (CN, artículo 75, inc. 12), es por esta razón que incumbe al congreso nacional dictar las normas relativas a los derechos reales, pero dicha normativa de fondo, no existió sino hasta la sanción del CCyCN.

Pese a tal distribución de competencias, las provincias comenzaron a dar cierto marco normativo a estas urbanizaciones, en general, apelando al poder de policía en ordenamiento territorial y uso del suelo. Así fue que: “Los primeros clubes de campo y barrios cerrados aparecen en nuestro país hacia 1930 en la provincia de Buenos Aires. La primera norma

³ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. – et. al. (1987). *Nuevas formas de dominio: clubes de campo cementerios privados, tiempo compartido, multipropiedad. 2^{da} (ed.)*. Buenos Aires. Ad. Hoc.

⁴ BORDA, G. A. (2012). *Manual de derecho civil: derechos reales. 7ma (ed.)*. Buenos Aires. La Ley. Cap. XIII, §1 399/5.

⁵ DE REINA TARTIERE, G. (2004). *Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual. Perspectivas de futuro*. Buenos Aires. El derecho. P. 18.

específica sobre la materia en el ámbito del Derecho Público fue el decreto 2489/63. Siguió la ley 8912 (año 1977), decretos 9404/86 para clubes de campo y 27/98 para barrios cerrados”⁶.

Es sabido que son primero los cambios sociales y luego su regulación por el derecho, tal que así, los emprendimientos inmobiliarios no esperaron una norma específica de fondo que los contemplara y regulara, por ello debieron someterse a las formas jurídicas existentes, muchas veces, forzando sus límites. Así es que -previo a la reforma-, se constituyeron numerosos conjuntos inmobiliarios adoptando forma de derecho personal, mezcla de derechos personales y reales o de varios derechos reales.

Es abundante y altamente destacable el trabajo de los operadores del derecho, en la misión de arribar a una solución que brinde un mínimo de estabilidad tanto a emprendedores inmobiliarios, como a los adquirentes. En este sentido se teorizaron todo tipo de estructuraciones⁷, que luego se volcaron a los hechos.

Entre ellas nos encontramos: dominio de unidades privativas y condominio de partes comunes, dominio de partes privativas y sociedades titulares de las partes comunes que otorgaban derecho de uso a los accionistas, que debían ser propietarios; conjuntos constituidos íntegramente como derechos personales en forma de cooperativa o sociedades comerciales, derechos reales de propiedad horizontal con límites claramente forzados; dominios y condominios con servidumbres cruzadas; etc.

⁶ KIPER, C. (2016) *Manual de derechos reales*. Santa fe. Rubinzal Culzoni. P. 371.

⁷ DE REINA TARTIERE, G. (2004). Op. Cit. PP. 20-28.

4. Estado actual.

Actualmente el CCyCN ha regulado los conjuntos inmobiliarios en su Libro 4º, dedicándole su Título 6º: “Conjuntos Inmobiliarios” a los tres nuevos derechos reales de copropiedad, a saber: Capítulo 1º ‘derecho real de conjuntos inmobiliarios’; Capítulo 2º ‘derecho real de tiempo compartido’; y Capítulo 3º ‘derecho real de cementerio privado’. Como puede observarse, el legislador nacional, tomó la cuestionada decisión de denominar por igual al género y a la especie, por esto es que la doctrina se refiere a la especie ‘Conjuntos inmobiliarios’ con la adición del término “Stricto sensu” o “propiamente dichos”⁸, esto es, para distinguirlo del género. Pero salvando este y otros errores de técnica legislativa, podemos decir que, al presente, contamos con una regulación nacional y de fondo para este fenómeno.

Por lo que ciertas cuestiones doctrinarias que mencioné en el ítem anterior, y sobre las cuales me extenderé, si bien nos llevaron a tener una regulación específica, hoy resultan abstractas en cierto modo, pero a su vez han surgido otras; se ha resuelto en parte el problema, pero han nacido nuevas interrogantes que, al estudiarlas y resolverlas, nos otorgarán una visión renovadora, que lleve quizá a una reforma o a un perfeccionamiento del nuevo derecho real.

Una de estas nuevas interrogantes es la que surge en relación a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, a la luz de la nueva regulación. ¿Qué debería ocurrir con ellos?, a esta pregunta el legislador le confirió una respuesta que podríamos calificar como contundente y polémica. La mentada respuesta la encontramos en el artículo 2075 CCyCN in fine.

[...] Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Una lectura rápida podría hacernos pensar que la solución es clara y determinada, pero lejos de ser así, este tercer párrafo oscurece lo que venía a ser un alivio legislativo para los aletargados destinatarios del nuevo derecho real. Así, luego de un pequeño análisis, la claridad se vuelve vaguedad y el determinismo vira hacia la falta de premeditación en las consecuencias de esta adecuación. Todo esto nos lleva directamente al siguiente punto.

⁸ Mariani de Vidal, M., Abella, A. (2016). *Manual de derechos reales*. t. I. Buenos Aires. Zavalia. P. 313.

5. Planteamiento del problema.

Llegado a esta instancia, que es la piedra angular de toda investigación, he de determinar la pregunta a la que intentaré dar respuesta en este proyecto.

Nos encontramos entonces con una norma de orden público, de dudosa constitucionalidad, ya que impone una obligación de adecuación a sujetos que detentan un derecho adquirido en forma legítima bajo una legislación anterior, una obligación entonces, con pretendidos efectos de aplicación retroactiva, que no establece plazo para su cumplimiento, ni forma en la que debe cumplimentarse, así como tampoco clarifica en que consiste esta "adecuación" y, para culminar este collage de imprecisiones, éste artículo no prescribe sanción para el caso de inobservancia.

Deviene en metodológicamente correcto, o -al menos-, recomendable que el planteamiento del problema se consigne en forma de interrogante. Entonces...

¿Cuál es la caracterización y el alcance de la obligación de adecuación plasmada en el tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación?

6. Alcances y limitaciones de la propuesta.

CARLOS SABINO⁹ cita al comienzo del capítulo 4 “Planteamiento de la Investigación”, de su libro “El Proceso de la Investigación”, al hexagrama N°60 del I Ching, que representa a la limitación y al autocontrol. El autor transcribe la interpretación “El que no conoce limitaciones tendrá que lamentarse” que, en el contexto del proceso de investigación, refiere a la necesidad de delimitar la materia de estudio para lograr una investigación profunda, resultado que no podría lograrse con un marco extensivo.

1. Delimitación espacial:

Esta investigación se limitará al estudio de la cuestión en el territorio argentino y en su ordenamiento jurídico.

2. Delimitación temporal:

Esta investigación se extenderá temporalmente desde el surgimiento de los antecedentes de la figura, hasta su actualidad.

3. Delimitación del objeto:

Este proyecto de investigación, como se sigue de la interrogante planteada, pretende arrojar la mayor claridad posible a los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, y especialmente a los diversos aspectos que se encuentran implícitos en la obligación de adecuación dirigida a los conjuntos inmobiliarios, cuya existencia es anterior a la vigencia del CCyCN.

Lógicamente, para arribar a tal cometido, deberé atravesar un profundo estudio de los antecedentes y del estado actual de la figura sobre la que recae esta obligación, desde que la doctrina comenzó a concebirla como “nuevas formas de dominio”, pasando por las diferentes propuestas que existieron a nivel doctrinario y legislativo, hasta su recepción legal como derecho real autónomo de conjuntos inmobiliarios ‘propiamente dichos’. Todo esto, con la sola finalidad de comprender por qué, cómo y hasta qué punto los conjuntos inmobiliarios preexistentes deben adecuarse, o incluso si deben hacerlo. Incurriré, siguiendo esta misma línea, en el análisis de las diversas interpretaciones doctrinarias posteriores a la reforma, que versen

⁹ SABINO, CARLOS. (2014). El proceso de investigación. 10^{ma} (ed.) Guatemala. Episteme. P. 48.

sobre la obligación de adecuación, llegando incluso a el análisis crítico de pretendidas “reglamentaciones” de este artículo 2075.

Cuando en el planteo del problema me refiero a la extensión o a los alcances de la adecuación, ha de entenderse que la misma será analizada de modo coherente con todo el ordenamiento y con los principios que inspiran nuestro régimen jurídico; en honor a la brevedad, diré que el contenido de la obligación de adecuación será analizado de conformidad con las pautas hermenéuticas que sienta el artículo 2 CCyCN.

7. Aportes teóricos y prácticos al campo disciplinar.

Mucho se ha dicho sobre el tema que me propongo analizar, y mucho queda por decir. En la tarea investigativa en general, la respuesta a un interrogante pone fin al conflicto planteado, pero no allana el camino, si resulta exitosa quitará un obstáculo, pero así mismo dará lugar a nuevos conflictos que ni siquiera conocíamos anteriormente.

Este tesista, se propone con estos primeros pasos en la investigación científica, realizar una sistematización sintética de saberes teóricos que componen “el estado del arte” de este delimitado aspecto de la Ciencia Jurídica, y de las consecuencias que provoca su aplicación práctica, con el afán de arrojar luz a la obligación impuesta a los conjuntos inmobiliarios.

Estas conclusiones constituirán aportes útiles en el campo teórico y necesarios en el campo práctico:

Lo primero pues, contribuirá al desarrollo de la figura jurídica determinando si la obligación de adecuación resulta válida, viable, necesaria, constitucional, etc. Lo que abrirá paso a nuevos interrogantes como ser ¿debe mantenerse la obligación?, ¿es necesario reglamentarla?, de ser así ¿cuál sería una reglamentación adecuada y respetuosa de la seguridad jurídica?, entre otras, lo que permitirá el avance teórico en esta cuestión.

Lo segundo, resulta de las consecuencias prácticas que conlleva el hecho de que no se tenga claridad sobre esta obligación. Es menester y obligación moral de los operadores jurídicos dar respuesta a aquellas personas que adquirieron derechos sobre este tipo de propiedades y que ahora una nueva ley los obliga a algo que no está muy claro, algo que hace temblar garantías constitucionales, una adecuación cuya vaguedad incita a los autores a interpretar que esta obligación va desde una mera adecuación funcional a las nuevas normas, hasta la liquidación total de sociedades que administran estos complejos para su total reestructuración como derecho real. Una adecuación que potencialmente podría acarrear tediosos y costosos tramites registrales, que podría poner trabas a la transmisión de conjuntos no adecuados, trabas a la obtención de créditos hipotecarios, entre otros muchos problemas a los que se enfrentarán quienes detentan derechos sobre estas propiedades.

8. Objetivos e Hipótesis de trabajo.

Objetivo general:

Determinar la caracterización y la extensión de la obligación de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a las normas del Título V y VI del CCyCN.

Objetivo específico N° 1: Realizar un detallado análisis de los antecedentes de la figura.

Objetivo específico N° 2: Analizar los fundamentos de la adecuación, teniendo en cuenta los antecedentes normativos y que no rige para los demás derechos de copropiedad, a tal fin, interpretar el artículo 2075 CCyCN según las pautas del artículo 2 CCyCN.

Objetivo específico N° 3: Analizar la constitucionalidad de la obligación, con especial énfasis en su efecto retroactivo, determinando si se trata de una norma operativa o programática y en este último caso analizar las cuestiones relativas a su reglamentación.

Hipótesis principal:

La obligación de adecuación posee las siguientes características: es operativa y funcional, por lo tanto, no vulnera derechos adquiridos, ni garantías constitucionales.

9. Marco metodológico.

Etimológicamente hablando, investigar implica 'seguir huellas'. Resulta de suma importancia que todo investigador determine 'cómo' es que seguirá las huellas, es decir, "Met" (a través de); que "Odos" (camino), el investigador conseguirá aquello que busca.

En este primer proyecto se busca, a través de diferentes etapas, indagar –en lo que hace a nuestro ceñido tema de estudio– un conocimiento objetivo y sistematizado que procure ser innovador.

Se llegará a dicho cometido a través de una investigación que pretende ser pura en el sentido de que no busca fines directos o de aplicación inmediata para los conocimientos obtenidos en la misma.

Sobre esa base se indagará sobre un marco teórico definido y sobre el estado actual de exámenes de índole similar a la que se propone desarrollar aquí; guiándome, además, por un desarrollo completo del marco teórico - legal y un análisis de espíritu crítico sobre la normativa que lo compone.

Observaré en esta investigación el modelo cualitativo, ya que es el que mejor se adapta a los objetivos.

Dentro del modelo cualitativo, casi predilecto cuando de ciencias sociales se trata, seguiré la metodología de una investigación documental o bibliográfica, aquella que procura obtener, seleccionar, compilar, organizar, interpretar y analizar información sobre un objeto de estudio a partir de fuentes documentales, tales como libros, documentos de archivo, artículos de revista, registros audiovisuales, entre otros.

Se verán especialmente afectadas a esta investigación, las herramientas de la hermenéutica jurídica.

Observaremos en el camino de esta investigación tres fases:

1. **Itinerario de investigación teórico-conceptual:** aquí se decidirá qué investigar. No para qué, o para quién; solo el "¿Qué?". Es decir, los problemas y las hipótesis o conjeturas sustantivas. Estos últimos se rodean de los modelos teóricos que usamos de referencia y también por los objetivos de la investigación. Este momento se evidenciará en la presente investigación en el desarrollo del área temática, la

delimitación del objeto, el marco teórico y el marco legal en el que se sustenta la investigación.

2. Sistematización lógica-argumental: reflexión analítica y crítica de los elementos del conocimiento para comprobar su validez, a través de procedimientos silogísticos.

3. Itinerario de recapitulación comunicacional: a este momento se llega con los enunciados conceptuales del momento uno y la sistematización argumental del momento dos. En su núcleo se trabaja e interpreta los datos obtenidos. Dicho núcleo se rodea por las conclusiones del momento dos y por los nuevos objetos de investigación que surgen a causa de la presente investigación. En esta investigación se observará el tercer momento en el capítulo dedicado a la conclusión (respuesta, al problema planteado como interrogante).

También integra este tercer momento la comunicación final del resultado de la investigación. En la presente se evidenciará dicha comunicación, en la exposición final frente al tribunal evaluador, es decir, en el momento en que realice la defensa de la tesina.

CAPÍTULO

II

MARCO TEÓRICO

SUMARIO: Sección A - Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios: Conceptualización y Evolución de su Marco Legal; Sección B - Obligación de Adecuación: Caracterización y Alcance.

Por razones de estilo y -asimismo-, para facilitar la lectura y comprensión del presente capítulo que hace al cuerpo principal de esta tesina, elegí dividir el desarrollo en dos secciones. En la primera le daré tratamiento al derecho real de conjuntos inmobiliarios, a su marco legal y a sus antecedentes. En la segunda, estudiaré la obligación de adecuación impuesta a los conjuntos preexistentes.

SECCIÓN

A

Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios: – Conceptualización y Evolución de su Marco Legal –

SUMARIO: 1. Definición; 1. 1. Concepto y caracterización; 1. 2. Variantes conceptuales; 2. Antecedentes; 2. 1. Origen factico; 2. 2. Surgimiento del fenómeno inmobiliario en Argentina; 2. 3. Breve referencia al Código Civil de Dalmacio Vélez Sársfield; 2. 4. Ley de Propiedad Horizontal; 2. 5. Avance de las legislaciones provinciales; 2. 6. Configuraciones jurídicas frente a la anomia; 2. 6. 1. Conjuntos inmobiliarios como derecho personal; 2. 6. 2. Conjuntos inmobiliarios como derecho real; 2. 6. 2. 1. Dominio; 2. 6. 2. 2. Condominio; 2. 6. 2. 3. Dominio y Condominio; 2. 6. 2. 4. Dominio revocable como dominio imperfecto; 2. 6. 2. 5. Usufructo, uso y habitación; 2. 6. 2. 6. Servidumbres; 2. 6. 2. 7. Propiedad Horizontal; 2. 6. 3. Conjuntos inmobiliarios como combinación de derechos reales y personales; 2. 7. Jornadas de derecho; 2. 7. 1. 1987: XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Buenos Aires; 2. 7. 2. 1993: XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Tucumán; 2. 7. 3. 2009: XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Córdoba; 2. 7. 4. 2013: XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Buenos Aires; 2. 7. 5. 2017: XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. La Plata; 2. 8. Antecedentes legislativos; 3. Conclusión sobre los antecedentes; 4. Estado actual; 4. 1. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. La Plata.

1. Definición.

1. 1. Concepto y caracterización.

El vigente *corpus iuris civilis*, inaugura el Capítulo I, del Título VI, que integra el Libro cuarto dedicado a los derechos reales, con un artículo 2073 denominado 'concepto', sin embargo, no se refiere este artículo al concepto del derecho real, ya que el legislador optó aquí, por ignorar nuestra tradición jurídica en materia de derechos reales, consistente en definir a los derechos reales por su "esencia". Pues nos ha enseñado SAVIGNY que no es lo mismo un 'country', que "el dominio de la voluntad libre aplicado directamente sobre una porción determinada de la naturaleza no libre"¹⁰, donde lo primero es un poder y lo segundo una cosa, v. gr., un 'country'. Y es que, precisamente: "El derecho real se configura en su esencia como un poder jurídico, es decir, como un complejo de facultades"¹¹, y la cosa, es el objeto sobre la cual se ejerce este poder.

El error en el que incurre el legislador, es definir a este derecho real, no por las facultades que otorga a su titular sobre la cosa, sino que define directamente a la cosa -objeto-, de este derecho real. En coherencia con lo dicho y en relación a los demás derechos reales regulados por el propio CCyCN, se afirmó que: "si bien los objetos de cada uno de ellos tienen indudable trascendencia en cuanto a la destinación, no resulta adecuado que al definirlos (arts. 2073, 2087 y 2103) se haya circunscripto a este único elemento de su estructura sin precisar básicamente los poderes o facultades que los distinguen, su contenido específico, tal como se hace al dar el concepto o definición (términos que más allá de sus diferencias se utilizan indistintamente) de los demás derechos reales".¹²

El artículo 2073, de tal forma, dispone:

ARTÍCULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro

¹⁰ SAVIGNY, M. F. C. "Sistema de derecho romano actual", traducido del alemán por M. Ch. Guenoux, vertido al castellano por Jacinto Mecia y Manuel Poley, Madrid, 1878, t. I, parágrafo 53, PP. 224, 226, 228 y 230.

¹¹ GATTI, E., ALTERINI, J. H. (1998) El derecho real. Buenos Aires. Abeledo Perrot. P. 51.

¹² GUARDIOLA, J. J. (2016) Los conjuntos inmobiliarios en el código civil y comercial. La Ley. D. 1123; cita on line: AR/DOC/2223/2016. P. 2.

emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Tenemos entonces que el término 'conjuntos inmobiliarios' tampoco resulta definido como objeto del derecho, sino que resulta ser un género que contempla diferentes especies típicas, especificadas en el texto del artículo y que desarrollaremos a continuación.

No contento con esto, el legislador dispone una cláusula abierta en este género, disponiendo que son esos "o cualquier otro". Pareciera ser que la connotación común que reúne a todas las especies en el género "conjuntos inmobiliarios" es el hecho de ser un "emprendimiento urbanístico"¹³.

Dada la insuficiencia de esta conceptualización, debemos ayudarnos con los artículos subsiguientes al 2073 para lograr una tipificación amena del objeto de este derecho real. También debemos valernos del juego armónico con los artículos 1888, 1889, 1890 y 1891¹⁴.

ARTÍCULO 2074.- Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería

¹³ LINARES DE URRUTIGOITY, M., BRESSAN, P. E. (2016). *Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes*, en XXXII Jornada Notarial Argentina. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. N° 94. P. 371.

¹⁴ ARTÍCULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena. Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.

ARTÍCULO 1889.- Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda.

ARTÍCULO 1890.- Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción.

ARTÍCULO 1891.- Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca. Las servidumbres positivas se ejercen por actos posesorios concretos y determinados sin que su titular ostente la posesión.

jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Explican MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY y PABLO E. BRESSAN¹⁵, que dentro del cúmulo de características enumeradas en el artículo 2074 algunas resultan contingentes y otras esenciales o tipificantes:

Son características tipificantes:

- Derecho real autónomo, principal, sobre cosa propia, que se ejerce por la posesión.
- Recae sobre pluralidad de inmuebles con independencia funcional y vocación de pertenecer a distintos titulares.
- Se constituye por unidades funcionales, con partes privativas y partes comunes unidas jurídicamente en forma no escindible.
- Existe sobre las partes comunes, un uso, goce, mantenimiento, administración y gastos compartidos en proporciones prefijadas, generando así derechos y obligaciones recíprocas.
- La urbanización se organiza en torno a uno o varios destinos.
- Su existencia genera una entidad dotada de personería jurídica suficiente.
- Requiere plano de subdivisión y título de afectación para entrar en estado de conjunto inmobiliario, enmarcado dentro de la normativa de uso de suelo y urbanización de la autoridad local de que se trate.
- Instrumentado en escritura pública de reglamento y de la unidad funcional, contando con inscripción registral para su oponibilidad.

De modo que siempre que una urbanización reúna todas y cada una de estas características tipificantes, podrá entrar en el género “conjuntos inmobiliarios”

¹⁵ LINARES DE URRUTIGOITY, M., BRESSAN, P. E. (2016). Op. Cit. PP. 359, 360.

Ahora bien, en cuanto a las facultades que otorga este derecho, tampoco basta con las normas del capítulo en análisis, por lo que debemos tomar la vía de remisión del artículo 2075 segundo párrafo:

Artículo 2075: Marco legal. [...]

[...] Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

El primer artículo del Título V dedicado al derecho real de propiedad horizontal 'común', dispone:

ARTÍCULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Con todo lo hasta aquí dicho, estamos en posición de brindar una conceptualización del derecho real de conjuntos inmobiliarios 'propiamente dichos' y del objeto sobre el que recae:

'Conjuntos inmobiliarios, es un derecho real, autónomo, principal, registrable, que se ejerce por la posesión, sobre un inmueble propio consistente en una unidad funcional enmarcada en un emprendimiento urbanístico, compuesta por partes privativas y sectores comunes vinculados jurídicamente de modo no escindible, y que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición -material y jurídica-, estando estas facultades delimitadas por un reglamento de copropiedad y por las normas del Título V y del Capítulo I del Título VII del Libro cuarto del CCyCN.

1. 2. Variantes conceptuales

Si bien ya he conceptualizado al derecho y a su objeto, afirmando que este último constituía un género; presentaré ahora, brevemente, las variantes más comunes que se incluyen en el mismo v. gr., barrio privado; barrio cerrado; club de campo; club de chacras, club náutico, parque industrial, etc. Cabe aclarar que solo me referiré a la conceptualización coloquial, sin referirme aquí a legislaciones que los comprendan, lo cual tendrá tratamiento durante el estudio del 'Avance de las legislaciones provinciales', en el acápite de 'antecedentes'.

Barrio Privado: “Se dice que el barrio privado es el género de todos estos emprendimientos”¹⁶. Se define como un complejo conformado por una multiplicidad de unidades residenciales, cada una en su respectiva parcela, compartiendo sus titulares un amplio abanico de sectores, bienes y servicios comunes a todos ellos, v. gr., accesos, alumbrado, zonas verdes, saneamiento, etc.

En los barrios privados las áreas comunes solamente tienen lo indispensable para el funcionamiento del lugar: únicamente son comunitarias las calles y las áreas de circulación interna.

Barrio Cerrado: Es todo barrio privado cuyas calles de circulación interna pertenecen en comunidad a los copropietarios del mismo, explica al respecto GABRIEL DE REINA TARTIERE¹⁷, que no resulta necesario que el barrio este físicamente cerrado, solo se requiere que los ramales de circulación interna hayan sido sustraídos del dominio público, y atribuidos a los copropietarios.

Club de Campo: Se trata de un “complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales”¹⁸.

Es fundamental al concepto que, entre las partes privadas o residenciales y aquellos sectores comunes, exista una relación mutua, funcional, jurídica e indisoluble. “La diferencia

¹⁶ KIPER, C. (2016). Op. Cit. P. 375.

¹⁷ DE REINA TARTIERE, G. (2004). Op. Cit. P. 16.

¹⁸ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. – et. al. (1987). Op. Cit. P. 43.

más destacada entre los clubes de campo y los barrios cerrados radica en que en los primeros hay áreas comunes destinadas al esparcimiento, corrientemente denominados 'complejo social y deportivo'¹⁹.

Barrio / Club de Chacras: “se han desarrollado los llamados "clubes de campo de chacras" y/o "barrios cerrados de chacras", que son parcelas de gran extensión y superficie, de 1, 2 o 3 hectáreas cada una, para permitir como destino, además del residencial, introducirse en la idea de campo propio con posibilidad comunitaria y recreativa.

Recientemente surgen los gigantescos conglomerados de más de 400 hectáreas, que suelen llamarse 'pueblos privados' y/o 'ciudades'²⁰. Su singularidad estriba en un estilo más bien rústico, destacan principalmente las mayores extensiones de terreno con las que cuentan, tanto las unidades privativas como el predio en su conjunto.

Las Chacras tienen mayor contacto con la naturaleza, ya que es común en estos lugares encontrarnos con una fauna que ya no existe en los countries suburbanos. En general cuentan con senderos ecuestres, su pista de equitación, campos de polo, etc. Serán clubes o barrios dependiendo respectivamente, de si cuentan o no, con instalaciones deportivas y/o socioculturales de uso común.

Club Náutico: Es una variante de cualquiera de los anteriores, con la particularidad de que el predio posee un espejo de agua o bien salida al mismo²¹, lógicamente parte de los bienes y servicios comunes estarán orientados en tal sentido, a las actividades náuticas, lo cual podría incluir guardería de embarcaciones, pesca, práctica de deportes acuáticos, contando además con las estructuras comunes a los demás conjuntos.

Parque industrial: “Entiéndase por Agrupamientos Industriales los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades”²².

¹⁹ ACQUARONE, MARÍA T. (1998). *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*. Ed. Ábaco. Buenos Aires. PP. 29 – 32.

²⁰ Molina Quiroga, E. (2015). *Manual de derechos reales*. Depalma – La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. P. 240.

²¹ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. – et. al. (1987). *Op. Cit.* P. 43.

²² Ley bonaerense 13.774: Régimen de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales; artículo 2.- (Texto según Ley 14792).

Básicamente consisten en espacios que cuentan con una infraestructura común y servicios compartidos, destinado en exclusividad a usos industriales y a servicios complementarios. Generalmente se ubican fuera del área urbana.

2. Antecedentes.

Pese a que su recepción legislativa tuvo lugar en octubre de 2014, con la sanción del CCyCN, la delimitación de esta peculiar forma de propiedad tuvo lugar mucho antes, tanto en los hechos, como en el desarrollo de la doctrina jurídica, razón por la cual, para realizar un correcto análisis de la figura debemos realizar un estudio pormenorizado de sus antecedentes.

Mas aun cuando la norma en análisis (artículo 2075, 3^{er} par.), se dirige a los conjuntos preexistentes, que no son sino, antecedentes de la figura actual.

2. 1. Origen fáctico.

“Estas urbanizaciones nacieron como consecuencia de la necesidad de muchas familias -que viven en las grandes ciudades-, de por lo menos los fines de semana, estar más en contacto con la naturaleza y también tener la posibilidad de hacer deporte”²³.

COMPAGNUCCI reafirmando que lo determinante en el surgimiento de estas urbanizaciones privadas es la razón social, se explyaya indicando: “las personas buscan una mejor calidad de vida y contacto con la naturaleza, alejándose de los centros urbanos más poblados. A ello se suma una mayor seguridad personal, el poder satisfacer necesidades de esparcimiento, actividad deportiva, y diversión”²⁴.

Algunos autores encuentran un antecedente en la socialización de las denominadas casas o quintas de campo. “La forma tradicional de los hábitos de fin de semana fue la quinta, casa de campo o vivienda secundaria al decir de los franceses. Esto ha tendido a socializarse, a organizarse en estructuras cada vez más complejas que simultáneamente le brindan a quien puede adquirir su lote o casa en una de estas organizaciones, una serie de ventajas y posibilidades superiores”²⁵.

²³ BORDA, G. A. (2012). Op. Cit. Cap. XIII, §1 399/5.

²⁴ COMPAGNUCCI DE CASO, R. H. (2017). *Conjuntos inmobiliarios: Previsiones del Código Civil y Comercial*. La ley. P. 1.

²⁵ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 45.

Resulta interesante traer a colación el listado de hechos sociales que, -al decir de LAUREANO MOREIRA²⁶-, determinan el nacimiento de estas nuevas agrupaciones:

- La necesidad de contar durante los fines de semana con un lugar alejado del bullicio y el hacinamiento de las grandes urbes.
- La jerarquización de la actividad deportiva.
- La necesidad de mantener unido al núcleo familiar, e incluso -en ocasiones-, a la denominada 'familia ampliada'.
- La intensificación de las relaciones sociales.
- La seguridad y vigilancia que ofrecen estas urbanizaciones, y la tranquilidad que se genera a consecuencia.
- Elevación del 'Status' Social.

Todas estas necesidades, generalmente articuladas por emprendedores inmobiliarios, dieron lugar a lo que hoy conocemos como conjuntos inmobiliarios

2. 2. Surgimiento del fenómeno inmobiliario en Argentina.

“Los primeros clubes de campo y barrios cerrados aparecen en nuestro país hacia 1930 en la provincia de Buenos Aires”²⁷, con mayor detalle sabemos que fueron “Fundados en las décadas de 1930 y 1940 respectivamente, los countries ‘Tortugas’ y ‘Highland Park’ se constituyen en los primeros antecedentes de los countries argentinos [...] Pero no será hasta los inicios de la década de 1970 cuando comience el auge de los countries como forma urbanística del paisaje conurbano bonaerense”²⁸.

Ya tenemos entonces una aproximación acerca de ‘cuándo’ surgieron estos conjuntos, ahora veamos ‘cómo’ es que fueron surgiendo y sobre que marco legal se estructuraron.

²⁶ Moreira, Laureano. (1983). La figura especial de los clubes de campo (country club). Revista notarial (Córdoba). N° 45. P. 25.

²⁷ KIPER, C. (2016) Op. Cit. P. 371.

²⁸ Randado Diaz, Alejandro. (2010) Aparición y auge de las urbanizaciones cerradas en el gran buenos aires, Revista: Temas americanistas, N° 25. P. 111.

2. 3. Breve referencia al Código Civil de Dalmacio Vélez Sarsfield.

El primer día de 1871 entro en vigencia nuestro primer código civil²⁹. En relación al tema que nos interpela, diremos que: “nuestro codificador se aparta del principio consagrado en el Código de Napoleón³⁰ y de la mayoría de los códigos vigentes en su época y claramente prohíbe la división en propiedad horizontal”³¹, dicha proscripción quedó plasmada en el artículo 2617 del código civil derogado.

ARTÍCULO 2617 - * El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad.

Nota:2617. La mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas.

Como vemos la norma es tajante y no da lugar a interpretación. En la nota al citado artículo, Vélez Sarsfield expone sus razones para tal prohibición, como vemos lo que buscaba el codificador era evitar la litigiosidad que -a su manera de ver-, traería legislar la propiedad horizontal. El codificador explica los males producidos y denunciados por los escritores españoles en la aplicación de los derechos reales del propietario y del censalista sobre una misma cosa. Se extiende un poco más sobre este particular en la nota al artículo 2502:

Nota:2502. DEMOLOMBE en el t. 9, desde el núm. 511, sostiene extensamente la resolución del artículo, contra muchos jurisconsultos franceses.

²⁹ Ley 340, Artículo 1°: El Código Civil redactado por el doctor Dalmacio Vélez Sarsfield se observará como ley en la República Argentina desde el 1° de enero de 1871.

³⁰ Código Civil original de Napoleón Bonaparte, Francia, 1807. Artículo 664. Quando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos dueños, si en los títulos de propiedad no se especifica el modo de repararlos y reedificarlos, debe hacerse del modo siguiente: Las paredes maestras y el tejado son de cargo de todos los dueños, cada qual en proporción del valor del piso que cargo le pertenece. El dueño de cada piso hace el suelo correspondiente al tal piso. El dueño del primer piso hace la escalera hasta él; el dueño del segundo piso hace la que continúa desde el primero, y así sucesivamente.

³¹ CARANDE DE LARDONE ESTELA M. (1984) Régimen de propiedad horizontal. Revista notarial (Córdoba) 1984 – 1 Nro. 47. P. 5.

El Derecho romano no reconoce al lado de la propiedad, sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados, y era por lo tanto privada la creación arbitraria de nuevos derechos reales. Mas desde la Edad Media las leyes de casi todos los estados de Europa crearon derechos reales por el arrendamiento perpetuo o por el contrato de cultura perpetua, y por mil otros medios. En España la constitución de rentas perpetuas como los censos, creó un derecho real sobre los inmuebles que las debían; y el acreedor del canon tenía derecho para perseguir la cosa a cualquiera mano que pasase. Los escritores españoles se quejan de los males que habían producido los derechos reales sobre una misma cosa, el del propietario, y el del censalista, pues las propiedades iban a su ruina. En otros casos, se veía ser, uno el propietario del terreno y otro el de los árboles que en él estaban. Algunas veces uno era propietario del pasto que naciera, y otro el de las plantaciones que hubiesen hecho. La multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos, sin poderse dividir la cosa asiento de ellos. Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte material de la cosa que no constituye, por decirlo así, una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma, y cuando no constituye una copropiedad susceptible de dar lugar a la división entre los comuneros o a la licitación.

Traigo estas normas y notas de Vélez a colación porque probablemente explique el hecho de que estos primigenios 'conjuntos inmobiliarios' no hayan aparecido sino hasta 1930/40, dando cuenta de que las necesidades sociales de las que hablábamos *ut supra*, comenzaban a tener más fuerza que la prohibición velezana.

2. 4. Ley de Propiedad Horizontal.

En paralelo al tímido surgimiento de estos primeros conjuntos, allá por 1948, la explosión demográfica que se dio en las grandes urbes, hizo necesaria la sanción de una ley que habilite una vía para dar respuesta las necesidades habitacionales. Y fue así que se llegó a la sanción de la ley 13.512 que incorporó al ordenamiento argentino el régimen de propiedad

horizontal. Lo que hizo esta ley, más allá de regular pormenores del nuevo derecho, fue derogar³² el mentado artículo 2617 del código de Vélez.

Lamentablemente, la ley no dio vía libre a la división horizontal, pues solo derogó el artículo 2617 “a los efectos de la presente ley”, por lo tanto, solo cabría dividir horizontalmente la propiedad en los términos y para las finalidades de la ley 13.512, y estas finalidades no estaban precisamente dirigidas a los ‘conjuntos inmobiliarios’. Sin ir más lejos el artículo primero de la ley disponía:

Artículo 1º - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley...

Resulta evidente -por reiterativo-, que la ley solo habilita la división horizontal de edificios edificados. Es sabido que “Uno de los caracteres que rige en materia de derechos reales es la especialidad en cuanto al objeto, que en el derecho real de la propiedad horizontal está representado, conforme lo establece la propia ley, por el inmueble edificado que está compuesto por sectores privativos y sectores comunes”³³

Otro importante valladar que impuso la ley 13.512 a los conjuntos inmobiliarios, la encontramos en su artículo segundo³⁴, el cual dispone que el terreno es una parte necesariamente común, y tal disposición es totalmente incompatible con los conjuntos inmobiliarios, piénsese que si un titular de una parcela en un conjunto inmobiliario sometido a esta ley, quisiera construir un sótano en su casa, tendría que lograr las mayorías necesarias para convocar a la asamblea de copropietarios y, en caso de lograrlo, proponer reformas en el terreno, requiriendo para ello del voto unánime de los copropietarios; lo cual además de ser sumamente engorroso y utópico, dejaría tal íntima decisión al arbitrio de cada uno de sus vecinos.

Pero no todo es negativo, este avance legislativo, si bien no progresó en cuanto a los conjuntos inmobiliarios en el campo legal, si abrió paso a los doctrinarios del derecho, ya que,

³² Ley 13.512, artículo 18: "A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Cód. Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley".

³³ HUMPHREYS, ETHEL- GOLDENBERG, ALICIA E. (2004) Régimen de la propiedad horizontal: ley 13512 y su reglamentación, comentada y anotada. LexisNexis. Buenos Aires. P. 23.

³⁴ Ley 13.512, Artículo 2º - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad...

concibiendo ahora la división horizontal, podían proyectar (en el plano teórico) este sistema - con partes comunes y privativas-, a otros propósitos inmobiliarios y no solo a los edificios, como preveía la ley 13.512, la cual tenía una finalidad demasiado acotada, dirigiéndose estrictamente a motivos habitacionales.

Algunas de estas ideas se correspondían con finalidades residenciales, pero también turísticas e incluso mortuorias, y de allí es que se teorizaría respectivamente sobre conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados; siendo estas las nuevas copropiedades que verían la luz con la sanción del CCyCN.

Vale decir que, si bien esta ley no se dirigió a los conjuntos inmobiliarios, se aproximó mucho a lo que estos implican conceptualmente, y tal “sensación de avance” motivó aún más la proliferación -en los hechos-, de las nuevas urbanizaciones. Esto se ve plasmado en la cronología que propone en el texto citado ALEJANDRO RANDADO DIAZ quien, sin embargo, señala que el impulso definitivo se dio en los años 70’, lo cual se condice -como veremos-, con el avance de las legislaciones provinciales que se dio en esos años.

2. 5. Avance de las legislaciones provinciales.

Antes de continuar el desarrollo, cabe aclarar que, en este trabajo, me referiré exclusivamente a la normativa bonaerense y, dentro de la misma, a aquellos aspectos que se refieran a cuestiones del derecho de fondo, pues excede totalmente al objeto de este trabajo evaluar cuestiones registrales, de planimetría o urbanística.

Ya hemos visto que estas “urbanizaciones especiales” fueron receptadas con la sanción del CCyCN, en el año 2014 (con vigencia en 2015) y este era, al decir de EDUARDO MOLINA QUIROGA, el principal problema. Sucede que “no existía una norma específica en el orden nacional que contemplara los diversos aspectos de estas modernas agrupaciones inmobiliarias, y la normativa local no podía resolver totalmente los diversos conflictos que se suscitan en su seno”³⁵.

Las provincias delegaron en el contrato social a la nación, la facultad de legislar sobre derechos patrimoniales. En este sentido, la constitución es clara³⁶. No caben dudas entonces, de

³⁵ Molina Quiroga, E. (2015). Op. Cit. P. 242.

³⁶ Constitución Nacional, Artículo 75: Corresponde al congreso: Inc. 12: Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales códigos alteren las

que el régimen legal que estructurara jurídicamente a estos complejos, correspondía ser sancionado por el Congreso Nacional. Por otro lado, las provincias retuvieron para sí la potestad reglamentaria de los derechos, siempre y cuando no desnaturalicen las normas de fondo, por lo que este poder de policía, solo podía pronunciarse sobre el uso del suelo y las pautas urbanísticas, pero nunca avanzar sobre la organización jurídica de estas propiedades especiales.

Sin perjuicio de lo hasta aquí dicho, las provincias avanzaron sobre estos aspectos, conculcando la mentada distribución de la competencia legisferante.

Así, en 1977, el gobernador de Buenos Aires, en uso de las facultades legislativas atribuidas mediante la Instrucción 1/976, artículo 5, de la Junta Militar que ocupaba de facto el poder político, sanciona el Decreto-Ley 8912/1977 de ordenamiento territorial y uso del suelo, en su Título III, cuyo capítulo quinto se denominó “Clubes de Campo” el cual, encabezado por el artículo 64, disponía:

Artículo 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Nótese, que el transcrito artículo, *ab initio*, comienza definiendo el objeto de un derecho y continúa con su caracterización. Solo podría salvarse del juicio de constitucionalidad el inciso a), el cual se limita a ejercer el poder de policía en urbanística y suelos.

jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; y especialmente leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y nacionalidad, con sujeción al principio de nacionalidad natural y por opción en beneficio de la Argentina: así como sobre bancarrotas, sobre falsificación de la moneda corriente y documentos públicos del Estado, y las que requiera el establecimiento del juicio por jurados.

Pero es el inciso d), el que de forma manifiesta rompe con las estructuras de los derechos reales existentes entonces, prescribiendo una “indisoluble relación funcional y jurídica” entre las áreas de esparcimiento y aquellas destinadas a viviendas, definiendo de tal forma una estructura legal para un derecho patrimonial. “Se hace mención expresa en la definición legal de los distintos sectores que comprenden a los inmuebles que integran estos conjuntos, en orden a su destino (áreas para esparcimiento y uso residencial) y su unión insoluble para la subsistencia del sistema”³⁷. Pero no se detiene allí, ya que proscribire la enajenación en forma independiente de las áreas comunes y privativas, lo que da como resultado, una ley provincial regulando la transmisión de derechos de propiedad.

Siguiendo el análisis de la legislación local, en cuanto al encuadre jurídico que se presentó, dice BORDA³⁸ que el decreto 9404/86, reglamentario del decreto-ley 8676/1977, respecto de los clubes de campo, dispone que podrán desarrollarse como la propiedad horizontal³⁹ o como la contempla el artículo 1º, es decir, combinando derechos de dominio y condominio, en cabeza de distintas personas, unidos por servidumbres.

En cuanto a los barrios privados, el artículo 10 del decreto 27/98 de la provincia de Buenos Aires, dispone que deberán gestionarse a través de la ley nacional 13.512 de Propiedad Horizontal.

No obstante, las incompatibilidades que previamente señalamos entre la ley 13.512 y los conjuntos inmobiliarios, la legislación local insistía en que los conjuntos inmobiliarios cuadraban de forma compatible con la legislación de fondo. “En efecto, allí el decreto 2489/63, en consonancia con el artículo 1º del decreto 18.734/49, reglamentario de la ley nacional 13.512, autorizo la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales”⁴⁰.

³⁷ SAUCEDO, R. J. (2015). *Conjuntos Inmobiliarios*. En GURFINKEL DE WENDY, L. N. *Derechos Reales*. T. II. 2ª. Ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot. P. 32.

³⁸ BORDA, G. A. (2012). Op. Cit. Cap. XIII, §1 399/6.

³⁹ Dec. 9404/86. Bs. As. Artículo 7, Inc. I): De optarse por el régimen de la Ley 13512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.

⁴⁰ KIPER, C. (2016). Op. Cit. P. 372.

Para sintetizar esta cuestión, diré que, ante el vacío legal existente en la legislación de fondo, la provincia de Buenos Aires y las provincias en general⁴¹, intentaron dar un marco legal a estas propiedades especiales, valiéndose de reglamentación fundadas en su poder de policía, pero incurriendo en groseros excesos en sus potestades legislativas. Al respecto dice SAUCEDO, refiriéndose a las nuevas normas del CCyCN: “En consecuencia, los preceptos citados en último lugar están en la cúspide del sistema legal y la normativa de corte provincial deberá ajustarse a ellos so color de inconstitucionalidad”⁴².

2. 6. Configuraciones jurídicas frente a la anomia.

Quiero poner de resalto, que esta sección del análisis reviste especial interés para el objeto de estudio de este trabajo, pues la obligación de adecuación a la nueva legislación que impone el CCyCN en su artículo 2075 *in fine*, recae sobre los conjuntos inmobiliarios preexistentes “que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales”. Y precisamente a ellos me dedicaré en este acápite. Con un estudio pormenorizado de las distintas formas jurídicas que se les dio a estas propiedades -ya sea dentro del campo de los derechos reales o personales, incluso en aquellos casos en los que se presenta una mezcla de ambos-, intentaré darle una entidad a aquello a lo que nos referimos cuando hablamos de “conjuntos inmobiliarios preexistentes”.

La relevancia de esta tarea, resulta obvia, ya que parte importante del estudio de la adecuación, es conocer a profundidad aquello que va a adecuarse.

Hecho este pequeño *praefatio*, prosigo con el análisis.

Dejando de lado los antecedentes fácticos vistos y centrándonos en lo jurídico, estoy en posición de afirmar, como lo hace la doctrina⁴³, que, hasta esta etapa, los conjuntos inmobiliarios se hallaban subsumidos en una situación de anomia.

⁴¹ Cfr. Neuquén, dec. 313/1982; Río Negro, la ley 1563; Santa Fe, dec. 1717/1983; Mendoza, la ley 4341; San Juan, el Parcelamiento de Propiedad Individual, de la Dirección General de Geodesia y Catastro; Córdoba, la Resolución 31/1998, que remite a la ley 13.512; Salta, la ley 5602; Corrientes, la ley 5405/1999.

⁴² SAUCEDO, R. J. (2015). Op. Cit. P. 36.

⁴³ Cfr. Molina Quiroga, E. (2015). Op. Cit. P. 242.

En los albores de la legislación civilista nos topamos con una prohibición genérica que los engloba; luego, derogado el artículo 2617 del Código Civil de Vélez, se presenta una ley que admite la división horizontal de la propiedad, pero que se dirige a un objeto tan acotado, que termina por excluir a estas propiedades especiales; para finalizar, se exhibe una incompetente legislación local, que pretendió otorgar un marco legal a emprendedores y titulares de estas copropiedades que se encontraban en una situación de desamparo.

Frente a este escenario desastroso, resulta imperioso destacar la enorme labor de la doctrina jurídica que se vio en la necesidad de suplir la omisión de trato del cuerpo legislativo.

Así, frente al avance imparable de este fenómeno inmobiliario, se intentó dar un encuadre a la figura, enmarcándola en el elenco de derechos que ofrecía el ordenamiento. En tal sentido expresa con gran claridad ELENA I. HIGHTON que: “mientras no exista un encuadre legal propio, debe adaptarse el esquema a los vigentes, tratando de ofrecer las más completas garantías y seguridades a los adquirentes”⁴⁴. En la misma línea argumental, GABRIEL DE REINA TARTIERE: “Durante años se ha venido cuestionando cuál de los institutos existentes podría responder a los aspectos más básicos que suscitan⁴⁵”, “es un fenómeno nuevo, que está pidiendo soluciones nuevas, pero que mientras no tenga su encuadre legal correspondiente, debe adaptarse a las vigentes”⁴⁶.

Naturalmente, el marco legal de este derecho podría estructurarse en el sistema de derechos personales o bien en el de los derechos reales. “Si se ubica a los conjuntos inmobiliarios en el ámbito de los derechos personales, la autonomía de la voluntad que campea a su respecto permitirá adoptar una regulación más elástica. No sucederá así si se los encuadra en el marco de los derechos reales. Ello porque en el Código Civil y Comercial de la Nación — artículo 1884—, al igual que en el Código Civil de Vélez Sarsfield —artículo 2502—, el orden público gravita en la determinación de cuáles son los derechos reales, da un nombre y configuración de su esencia y contenido”⁴⁷. Esto último refiere a la estructura legal de los

⁴⁴ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 53.

⁴⁵ DE REINA TARTIERE, G. (2004). Op. Cit. P. 18.

⁴⁶ Moreira, Laureano. (1983). Op. Cit. P. 4.

⁴⁷ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). La adecuación de los clubes de campo y barrios privados. Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la inspección general de justicia. La Ley t.2020-D; cita on line: AR/DOC/1961/2020. P. 2.

derechos reales, pero también a que “en materia de derechos reales rige el principio del *numerus clausus* según el cual los derechos de esta categoría sólo pueden ser creados por ley”⁴⁸.

Por lo que la nómina cerrada de derechos reales impedía ubicarlos en un nuevo marco legal de naturaleza real, pero sí permitía amoldar esta situación a uno de los existentes (aunque en algunos casos se vería forzada la estructura legal, que el código imponía a las figuras, so pena de tenerlo por nulo o por derecho personal⁴⁹); por otro lado el derecho personal, rebosante de autonomía privada, permitía plenamente que se estructure a los conjuntos como derechos personales, pero de hacerlo, sus titulares no gozarían de las prerrogativas que otorgan los derechos reales.

Como explica MOLINA QUIROGA⁵⁰, en cuanto a su oponibilidad, los derechos personales son relativos, pues tienen efectos sólo contra personas determinadas, a los derechos reales se los califica como absolutos, lo que traduce su oponibilidad contra cualquier persona. Los derechos personales, no establecen con la cosa ninguna inherencia; el derecho real, en cambio es inherente a la cosa y se adhiere a ella. Como consecuencia de esta inherencia, aparecen las facultades de persecución y preferencia. La primera, habilita al titular del derecho real a perseguir la cosa y reclamarla de cualquiera que la tenga en su poder; el derecho de preferencia, se manifiesta por la exclusión de todo otro derecho real o personal posterior incompatible con él, o la postergación de uno compatible.

Así las cosas, ambos regímenes presentaban bondades y desventajas, por lo que no se utilizó uno u otro, sino ambos y en ocasiones superpuestos.

Las distintas posibilidades en que los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCyCN, pudieron estructurarse, eran las siguientes:

2. 6. 1. Como derecho personal.

En este régimen, básicamente la respuesta al encuadre legal, se buscó en diversos tipos asociativos, pues los clubes de campo también pueden organizarse como asociación o sociedad de diverso tipo. Un ejemplo de esto es cuando se da “la propiedad de todo el conjunto a una

⁴⁸ Gurfinkel De Wendy, L. N. (2015). Derechos Reales. T. I. 2ª. Ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot. P. 32.

⁴⁹ Cod. Civ. Vélez Artículo 2502.

⁵⁰ Molina Quiroga, E. (2015). Op. Cit. PP. 14 – 17.

sociedad anónima”⁵¹. Se trata de una entidad con personería jurídica distinta a la de sus integrantes, que asume la propiedad total del conjunto inmobiliario, entendido quizá como un único inmueble, en el supuesto de que la mentada sociedad fuera titular del derecho real de dominio sobre todo el complejo, asignándole a cada uno de sus socios derechos exclusivos de uso sobre ciertas partes y de uso compartido sobre las partes comunes. Esto es posible, explica MOREIRA, por “una reglamentación como la que permite la ley 19.550 de sociedades, o sea que aparte del estatuto de la sociedad, haya un reglamento de uso, de los que se utilizan en las compañías de transporte colectivo, una sociedad anónima que encuadra todo a través de un reglamento de funcionamiento interno”⁵².

Esta solución estaría permitida con base en el artículo 1° de la ley 19.550 “Habrá sociedad si una o más personas en forma organizada conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas”. A este artículo debe adicionarse una interpretación: y es que, si bien en la actividad económica a la que se refiere la ley de sociedades, “implica una actividad patrimonial, no significa necesariamente la finalidad de lucro”⁵³.

En cambio, sería más problemático el encuadre en las sociedades civiles, ya que estas sí exigen la “obtención de “alguna utilidad apreciable en dinero”⁵⁴.

Una de las llaves de este sistema basado en los derechos personales también lo provee el artículo 3 de la citada ley ya que permite a las diversas asociaciones constituirse bajo forma de sociedad en los tipos previstos por la ley⁵⁵.

Pero los problemas de dar basamento al conjunto inmobiliario solo con derechos personales, son varios, a saber,

- cualquier simple acreedor de la sociedad podría, ante una cesación de pago en algunos de los servicios tercerizados, pedir la quiebra de la misma.
- la sociedad podría ser intervenida.

⁵¹ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 76.

⁵² Moreira, Laureano. (1983). Op. Cit. P. 6.

⁵³ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 77.

⁵⁴ C. CIV. VÉLEZ SANSFIELD, con respecto a la Sociedad civil: Artículo 1.648. Habrá sociedad, cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación, con el fin de obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí, del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.

⁵⁵ Ley 19.550: Asociaciones bajo forma de sociedad. ARTÍCULO 3º — Las asociaciones, cualquiera fuere su objeto, que adopten la forma de sociedad bajo algunos de los tipos previstos, quedan sujetas a sus disposiciones.

- los “propietarios” -socios-, no podrían oponer, ante una vulneración fáctica o jurídica, ninguna de las acciones posesorias, ni reales que permite el código, lo primero pues no son poseedores, ya que no se verifica el *animus domini*, en tanto que reconocen un señorío superior en el dominio que detenta la sociedad, la aclaración de lo segundo -va de perogrullo-, pues simplemente no detentan un derecho real.
- Se dificulta la transferencia de la propiedad, ya que implicaría una transferencia de acciones, las cuales deben realizarse en el marco normativo de la ley de sociedades, con las variaciones que se formulen en el estatuto y en el reglamento interno, el cual, a su vez, deberá inscribirse en los términos del artículo 167 de la ley general de sociedades. Esta particular desventaja se intensifica en las cooperativas, al constituir sus cuotas sociales, acciones representativas de carácter nominativo y cuya transmisión solo puede darse solo entre asociados y con acuerdo del consejo de administración.⁵⁶
- Los socios, no podrían tener acceso a créditos respaldados por hipotecas, ya que este derecho real de garantía puede recaer sobre “uno o más inmuebles”; la anticresis tampoco es viable ya que recae sobre cosas; igual suerte corre para la prenda de cosas. Si bien es cierto que podrían pignorar la acción por vía de la prenda de créditos instrumentados, restaría analizar cuál es la viabilidad de esto, quiero decir, cual es la confianza de las entidades bancarias y financieras sobre las acciones de estos emprendimientos a la hora de dar curso a un mutuo dinerario⁵⁷.

Por todo ello es que -como veremos-, tanto los adquirentes en conjuntos inmobiliarios, los emprendedores y los teóricos del derechos, se orientaron por el régimen de los derechos reales o bien por aquel que combina ambos sistemas.

2. 6. 2. Como derecho real.

⁵⁶ MARIANI DE VIDAL, M. (2004). Manual de derechos reales. 7ª Ed. T. II. Buenos Aires. Zavalia. P. 50; Ley de cooperativas, 20.337: artículo 24.

⁵⁷ Cfr. HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 79; CCyCN: arts. 2205, 2212, 2219.

Al orientarse como derecho real, si bien ninguno cuadraba a la perfección -por estar concebidos para otras formas de propiedad-, algunos se amoldaban mejor que otros a esta nueva realidad social. Sin perjuicio de lo dicho, analizaremos las distintas posibilidades que se plantearon.

2. 6. 2. 1. Dominio.

Rezaba el artículo 2506 del C. Civ.: “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”, entendido así, como el “mayor sometimiento de que puede ser objeto una cosa a una persona, y correlativamente el mayor, más extenso y completo poder que su titular puede tener sobre la misma cosa”⁵⁸.

Aun así, resulta que el solo dominio de las parcelas, no resulta suficiente frente a las demandas de los conjuntos inmobiliarios, ya que no existiría vinculación jurídica entre los propietarios.

2. 6. 2. 2. Condominio.

Se encontraba en el C. Civ. En su Artículo 2.673. “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”.

Si bien aquí se establece la copropiedad, la misma se tiene sobre partes indivisas y no materiales. Esto último si bien podría ser subsanado hoy con la partición provisoria⁵⁹, tropezaríamos igualmente con el problema principal: la elasticidad del dominio⁶⁰, pues resulta que el desmembramiento de los ius sobre una propiedad, que forman el resto de derechos reales, terminan por reunirse nuevamente. Tal que así, el condominio se haya limitado naturalmente dirigido a la partición⁶¹, para recobrar la exclusividad. De igual modo toda indivisión regulada se haya limitada temporalmente.

⁵⁸ Kiper, C. (2016). Op. Cit. P. 136.

⁵⁹ CCyCN: ARTÍCULO 2370.- Partición provisional. La partición se considera meramente provisional si los copartícipes sólo han hecho una división del uso y goce de los bienes de la herencia, dejando indivisa la propiedad. La partición provisional no obsta al derecho de pedir la partición definitiva.

⁶⁰ Gurfinkel De Wendy, L. N. (2015). T. I. Op. Cit. P. 442. “Pese a que no se los enuncia como tales, el dominio también tiene otros caracteres que la doctrina moderna descubre...: la abstracción, la indeterminación y la elasticidad”.

⁶¹ CCyCN, Arts.: 1996 a 2003 y los relativos a partición de herencias por remisión expresa del artículo 1996.

Esto sumado a la específica regulación de este derecho, hace que no sea útil por si solo para dar un marco a los conjuntos inmobiliarios, resulta “impracticable por su tendencia hacia la partición, modo de administración, derecho a veto entre coparticipes que podrían impedir toda construcción, etc.”⁶².

2. 6. 2. 3. Dominio y Condominio.

Este sistema, conjuga derechos reales de dominio sobre las parcelas, con más el condominio sobre las partes comunes. Pero siendo optimista solo puedo decir que es -menos- inviable que lo analizado *ex ante*. Para comenzar, le valen a este sistema todas las objeciones hechas al condominio. Las réplicas “se centran en la poca agilidad de la administración (arts. 2699 y siguientes, Código Civil), el derecho de abandono para liberarse del pago de gastos que asiste al condómino (artículo 2685, Código civil), la facultad de disponer de su parte indivisa y la posibilidad de que sea ejecutada por sus acreedores, lo que convertiría al adquirente en condómino del área recreativa sin ser titular de lote alguno; pero sobre todo en la perdurabilidad que debe revestir el sistema”⁶³.

Se han intentado salvar estas cuestiones acudiendo a la indivisión forzosa de los condominios en razón de su destino, para el caso, en razón de ser cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de una o más heredades⁶⁴, expresa HIGHTON⁶⁵ que el criterio que aplica el artículo 2710 de Vélez es de dudosa viabilidad, en tanto que los accesorios a que se refiere la indivisión no son inmuebles separados, no se estaría ante un accesorio común a ambas propiedades (como ser un muro lindero), sino que estaríamos frente a una tercera propiedad. Tampoco reconoce la autora citada, por cuestiones de jerarquía normativa, el argumento basado en el artículo 64 de la ley bonaerense 8.912 de suelos, que proclama la conformación de “un todo inescindible”, como solución a los problemas del condominio.

De todas formas, si existiera una forma de viabilizar la indivisión, esto no solucionaría, los problemas del abandono de la parte indivisa, el correlativo acrecimiento; y el hecho de que acreedores puedan ejecutar la cuota parte indivisa sin necesidad de partición, o de igual modo se ejecute el dominio, dando lugar a titulares de parcelas excluidos del condominio de las cosas

⁶² HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 54.

⁶³ Mariani de Vidal, M. (2004). T. II. Op. Cit. PP. 54, 55.

⁶⁴ C. Civ. Artículo 2710 y ss.

⁶⁵ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. PP. 54 - 57.

comunes, o titulares de condominios sobre las partes comunes que no detenten parcela alguna. Así, personas ajenas al complejo tendrían derecho a veto sobre cuestiones administrativas de las partes comunes, decisiones que afectarían a habitantes del complejo los cuales podrían no tener participación por haberseles ejecutado su parte en el condominio.

Concluye DE REINA TARTIERE: “Todas estas razones hacen que el juego del dominio y el condominio sea un mecanismo raramente utilizado. Su incorrección e insuficiencia quedan comprobadas en el derecho positivo”⁶⁶.

2. 6. 2. 4. Dominio revocable como dominio imperfecto.

Toca ahora analizar este peculiar supuesto que, de acuerdo al artículo 2507 C. Civ. Derogado, se configura como aquel dominio que “se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de cierto tiempo o al avenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble grabado con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc.”, uno de los tipos de dominio imperfecto o menos pleno que regulaba Vélez, es el dominio revocable, que era utilizado a veces para instrumentar clubes de campo, y se encontraba en el artículo 2663 del viejo código, el cual disponía: “ Dominio revocable es el que ha sido transmitido en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido; o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título”.

Es un dominio que, por estar sujeto a condición o plazo resolutorio, deviene en temporario, lo que equivale a decir, que su carácter de perpetuo, se haya vulnerado.

La aplicación de este encuadre legal para los conjuntos inmobiliarios, se realizaría mediante la constitución por parte de los organizadores del conjunto, de un dominio revocable sobre las parcelas y en favor de quien resulte ser adquirente, sujeto a condición resolutoria, la que se consumaría en caso de incumplimiento o inobservancia de las normas jurídicas y urbanísticas adoptadas en el reglamento que debería integrar el título, conformando la mentada condición.

Si bien este pretendido marco legal tiene visas de buen funcionamiento, hallar su problema es tan simple como hurgar en su naturaleza revocable. Resulta pues, que los adquirentes no vivirían con la incertidumbre acerca de la extensión temporal de su derecho. Así

⁶⁶ DE REINA TARTIERE, G. (2004). Op. Cit. P. 21.

lo afirma MOLINA QUIROGA: “Esta estructuración no resulta conveniente para el titular del lote, puesto que su derecho nunca sería pleno ni perpetuo y quedaría, en definitiva, sujeto al poder del constituyente”⁶⁷.

2. 6. 2. 5. Usufructo, uso y habitación.

Vélez definía este derecho real de la siguiente forma: artículo 2807.- El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su substancia.

El uso y la habitación, se rigen por normas similares, aunque son respectivamente más limitados en sus facultades tanto jurídicas como materiales.

Si tales fueran los derechos que se conceda a los adquirentes de las parcelas, permaneciendo la nuda propiedad en cabeza del organizador del club, se encontrarían los titulares con varios inconvenientes. Recaen básicamente sobre el hecho de que el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario si es persona física y a los veinte años si es persona de existencia ideal (artículo 2920, Código Civil, aplicable al uso y a la habitación, según el artículo 2969). Además, es importante remarcar como lo hace la doctrina, “el problema de los servicios que se presta en los clubes de campo a los integrantes, ya que es sabido que el nudo propietario, como tal, no puede cargar con obligaciones de hacer que resulten activa o pasivamente oponibles "erga omnes" (sólo podrían hacerlo a título de derechos creditorios)”⁶⁸, pues se trata de un derecho real, que como afirma GUARDIOLA, “no puede ser de contenido *in faciendo*”⁶⁹.

Las críticas a este sistema son igualmente validas si se estructura todo bajo el derecho real de usufructo, tanto como si se combina con el dominio sobre las parcelas, si bien esta segunda opción tiene, por obvias razones, más bondades.

De todos modos, no es apropiada la solución, ya que las facultades materiales del usufructuarios son muy limitadas (más aun cuando de uso o habitación se trata), ya que debe usar y gozar de la cosa sin alterar la sustancia. Al respecto aclara Vélez Sarsfield⁷⁰ que: “El usufructuario no puede demoler en todo o en parte ninguna construcción, aunque sea para sustituirla por otra mejor, o para usar y gozar de otro modo el terreno, o los materiales de un

⁶⁷ Molina Quiroga, E. (2015). Op. Cit. P. 244.

⁶⁸ Mariani de Vidal, M. (2004). T. II. Op. Cit. P. 59.

⁶⁹ GUARDIOLA, J. J. (2016) Op. Cit. P. 2.

⁷⁰ C. Civ. Artículo 2892.

edificio. Si en el usufructo hubiere casas, no puede cambiar la forma exterior de ellas, ni sus dependencias accesorias, ni la distribución interior de las habitaciones. Tampoco puede cambiar el destino de la casa, aun cuando aumentase mucho la utilidad que ella pudiese producir.

Agrega el artículo 2912, del mismo cuerpo: “tampoco el dueño puede, contra la voluntad del usufructuario, ...levantar nuevas construcciones; ni destruir cosa alguna”.

Por lo no que solo afecta al titular de derechos sobre la parcela, sino que el organizador tampoco podrá levantar nuevas construcciones en sectores comunes y destinadas al uso común si se opusiera alguno de los usufructuarios.

2. 6. 2. 6. Servidumbres.

El Artículo 2.970 c. Civ. Dispone: Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Se ha propuesto y desarrollado este derecho real no como base de los conjuntos inmobiliarios, sino como nexo, como aquel nexo capaz de reemplazar la falta del “vínculo jurídico que forma un todo no escindible entre partes comunes y privativas” que caracteriza al moderno derecho de conjuntos inmobiliarios. De esta forma con el empleo del derecho real de servidumbre real y perpetuo o servidumbre predial, se lograría tal vinculación capaz de asegurar el destino de las partes comunes para su aprovechamiento y uso por los titulares de las partes privativas, cruzándose servidumbres entre uno y otro sector. Respecto de las servidumbres cruzadas explican MARIANI DE VIDAL Y ABELLA⁷¹, que se denominan de tal forma porque los roles de fundo sirviente y dominante se entrecruzan, son dominante y sirviente recíprocamente, V.gr. las parcelas serían fundo dominante en servidumbres de paso para los accesos y la persona física o jurídica que sea propietaria de las partes comunes, que sería fundo sirviente; a su vez, en las limitaciones edilicias impuestas a las parcelas, estas serían sirvientes y la entidad propietaria de las partes comunes sería fundo dominante.

El Artículo 3.009 C. Civ. agrega que, para el caso de no haber convención que limite temporalmente la servidumbre, esta debe juzgarse establecidas como perpetuas.

⁷¹ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). La adecuación de los clubes de campo y barrios privados. Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la inspección general de justicia. La Ley t. 2020D; cita on line: AR/DOC/1961/2020. P. 3.

Sobre este marco legal, al decir de MOLINA QUIROGA⁷², se orientó el dec. reglamentario 8404/1986 que "a los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el artículo 64 inc. b) del dec. - ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente".

El esquema basado en las servidumbres como nexo de inescindibilidad funcionaría así:

Las partes privativas: Constituyen el sector residencial que pertenece a los adquirentes a título de dominio. Estos fundos son los sirvientes de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el código de edificación interno y sin contar con la aprobación del titular del fundo dominante; y dominantes de una servidumbre de afectación al área recreativa de club de campo. Las partes comunes: Constituyen el sector deportivo, social y recreativo y quedan en propiedad del promotor, estos fundos son sirvientes de la servidumbre de afectación a área recreativa de club de campo.

Explica HIGHTON⁷³ que: "La servidumbre predial es un derecho real, por lo que es inherente al fundo, se transmite con el mismo cuando cambia de titular. En consecuencia, nada importa que el fundo mude de dueño. Se considera que por ello esta figura cumple con el fundamento del club de campo".

Sin embargo, la autora citada observa que la servidumbre es un derecho real cuyo contenido "consiste en una determinada, concreta, específica o particular utilidad sobre un inmueble". Por lo tanto, la llamada servidumbre de uso o de afectación a área recreativa de club de campo consiste más bien en un derecho real de contenido similar al usufructo o al uso. Esto implicaría alterar el contenido del derecho real de servidumbre, ampliando sus facultades, lo que así dicho, también deviene en una violación a la estructura legal de los derechos reales y al principio de *numerus clausus*.

Tal postura es defendida por GABRIEL DE REINA TARTIERE, "Si el derecho de uso explicitado a favor de las unidades residenciales no es, después de todo, una servidumbre, habría que dejar, ya sólo por eso, de hablar para el supuesto de servidumbres cruzadas. La zona

⁷² Molina Quiroga, E. (2015). Op. Cit. P. 249.

⁷³ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. PP. 65 – 69.

común estaría afectada al aprovechamiento colectivo, no como fundo sirviente, sino por la física integración del inmueble”.

2. 6. 2. 7. Propiedad Horizontal.

Lógicamente esta posibilidad surge con posteridad a la sanción de la ley 13.512.

La doctrina coincide ferozmente en que la propiedad horizontal es, de entre todas las variantes analizadas, la más viable para este tipo de propiedades, sin perjuicio de lo expuesto, también destacan ciertas incompatibilidades.

Al respecto decía BORDA, “Coincidimos con quienes piensan que es la propiedad horizontal la que más se asemeja a estos emprendimientos. En efecto, hay sectores privativos y de uso exclusivo, los lotes y las viviendas, y sectores de uso común como son las calles y las instalaciones recreativas o sociales”⁷⁴.

En igual sentido COSSARI, “Siempre sostuvimos que el derecho real, ya regulado, más afin a las urbanizaciones privadas es la propiedad horizontal y afirmamos que la misma podía, con las necesarias reformas, receptor sin inconvenientes a los conjuntos inmobiliarios”⁷⁵.

MASSICIONI, con respecto a la aplicación de la propiedad horizontal sobre los conjuntos inmobiliarios: “siendo esta última la más elegida por asegurar la inescindibilidad de partes privativas y comunes, pese a que admitir su aplicación tal como la concebía la ley nacional 13.512 de propiedad horizontal tropezaba con serias dificultades que la hacían objetable sin una reforma”⁷⁶.

Pero el marco legal basado en la propiedad horizontal no solo fue sostenido por la doctrina, sino también, por las jornadas de derecho y por distintos proyectos legislativos sobre los que volveremos más tarde.

Como referían los autores y autoras citadas, la principal bondad de dar a los conjuntos inmobiliarios este marco legal, es que sorteaba con facilidad el problema de la vinculación

⁷⁴ BORDA, G. A. (2012). Op. Cit. Cap. XIII, §1 399/6.

⁷⁵ Cossari, N. G. A. (2016). Glosas al Tomo X, en: Alterini, J. H. (2016) Código Civil y Comercial comentado: Tratado Exegético. 2da ed. T. X. La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. P. 17.

⁷⁶ Massiccioni, S. M. (2019). Marco legal de los conjuntos inmobiliarios. Adecuación. Revista del notariado N° 933, Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires.

jurídica entre partes comunes y privativas. Ya que dicha inescindibilidad la consagraba la ley 13.512 en su artículo 3 *in fine* “Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan”.

Lo valioso de esta disposición, es que se encontraba en una ley de fondo sancionada por el Congreso Nacional, quien como vimos es el facultado por la CN para tal tarea, evitando así las críticas que, sobre similares disposiciones, se les hacían a las legislaciones provinciales. Además, se creaba formalmente el nuevo derecho real, por lo que su peculiar marco legal ya no resultaría violatorio de la nómina cerrada, ni *-prima facie-* de la estructura legal.

También brindaba solución a la cuestión del reglamento de copropiedad, administración, y expensas (artículo 9).

Las ventajas de este sistema son claras, pero como explica extensamente Eduardo Molina Quiroga⁷⁷, Son conocidas las objeciones a esta solución, en especial la dificultad que presenta el art. 2º de la ley 13.512, que define como necesariamente común al terreno, teniendo como presupuesto un edificio único, y recalando también que el objeto de este derecho real es un edificio construido.

El impedimento se presentaba porque los titulares de los lotes no serían titulares exclusivos de las parcelas y agrava la situación en aquellos casos en que hablamos de lotes no edificados, porque entonces no podría hablarse de unidad funcional de un inmueble edificado, sino de una unidad funcional a construir, con lo que el derecho real vendría a tener un objeto futuro, lo que no es legítimo.

Podría entenderse, mediante una interpretación literal de la ley 13.512, que, en principio, el terreno que se defina en los planos como unidad funcional es en realidad de propiedad común, y de la misma manera que la responsabilidad por todas las consecuencias emergentes de su utilización o aprovechamiento o por los eventuales riesgos y contingencias resultantes de ellos, sería soportada por toda la comunidad.

⁷⁷ Molina Quiroga, E. (2015). Op Cit. P. 244 - 247.

Se concluye que “si bien parece a primera vista acomodarse el club de campo a la propiedad horizontal, en puridad, existen obstáculos insalvables que se oponen a este encuadre como el ideal”⁷⁸.

2. 6. 3. Como combinación de derechos reales y personales.

Esta posibilidad, que también tuvo gran difusión, constituyó un intento de superación de los modelos ‘monistas’, con la idea de tomar lo mejor de ambos.

Como vimos, los tipos societarios eran flexibles y jurídicamente posibles, brindaban la posibilidad de crear reglamentos internos y asambleas entre los ‘propietarios’ accionistas, entre otras muchas bondades relacionales; pero la debilidad del derecho personal que se les daba a los adquirentes, desalentaba el uso de sistemas basados exclusivamente en este tipo de derechos.

Por otro lado, sistemas basados en derechos reales, brindaban seguridad y garantías a los adquirentes, pero no tenían la consistencia requerida por estas nuevas propiedades, por padecer limitaciones estructurales, temporales, facultativas, administrativas, etc. Terminaban por crear sistemas deficientes o bien nulos, por forzar la estructura legal de los derechos reales existentes. Esto era así, incluso en los sistemas más viables basados en propiedad horizontal - por diferir en el objeto regulado-, o en los sistemas articulados por complejos y excesivos entramados de servidumbres, los cuales ampliaban tanto las acotadas facultades de este derecho, que terminaban implicando por igual, una violación a la estructura legal.

Pues bien, la combinación de estos modelos consistente en asignar en propiedad a cada uno de los adquirentes la parcela respectiva y lo que es común, a una sociedad de la cual son accionistas con acciones nominativas, los titulares de cada uno de los lotes.

Tal que así, los adquirentes tenían un derecho real sobre su parcela, con todas las seguridades y garantías que esto implica; más un derecho personal sobre las partes comunes, con la posibilidad de administrar y reglamentar todo lo atinente a estas partes comunes por medio del estatuto social, la asamblea de la sociedad y los reglamentos internos de la misma.

Lo cual en principio suena bien, pero todavía quedaba resolver la incógnita referente a cómo vincular la propiedad de un lote con la titularidad de una acción nominativa. Esto se

⁷⁸ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 76.

resolvía creando cláusulas estatutarias que requerían detentar la propiedad de parcelas para ingresar a la sociedad, a la vez que limitaban la transferencia de las mismas con derechos de preferencia en favor de la sociedad o de los demás socios, entre otras variante.

Esto último se verifica en el decreto 9404/86, reglamentario de la ley bonaerense de suelos en lo referente a clubes de campo:

“ARTÍCULO 1.- Los clubes de campo que se constituyan conformes al régimen específico del Decreto-Ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones: a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales. b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela...”.

El sistema una vez puesto en funcionamiento, fue descubriendo nuevas formas en que esta modalidad de vinculación podía vulnerarse, de manera que cada vez los estatutos ponían más y más trabas y limitaciones a las circulación de las propiedades a punto tal que terminaban por desnaturalizar completamente los derechos de dominios sobre las parcelas y sus correspondientes facultades tal y como estaban plasmadas en el código.

Con este argumento HIGHTON terminaba por descartar estas modalidades, al respecto expresaba: “Si bien el sistema de superposición de una forma asociativa a un derecho real tiene resultados prácticos a los efectos de dar ejecutividad al funcionamiento del club de campo, recorta tantas facultades a los socios que da lugar a un género distinto al derecho real permitido e importa su modificación prohibida por el art. 2502, Cod. Civ.”⁷⁹.

2. 7. Jornadas de derecho.

2. 7. 1. 1987: XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Buenos Aires. Universidad de Belgrano.

⁷⁹ HIGHTON DE NOLASCO, H. I. - ET AL. (1987). Op. Cit. P. 80.

En el año 1987, en la Universidad de Belgrano, Buenos Aires, se celebraron las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

La comisión N° 4 dedicada a los Derechos Reales, se avocó al estudio de las “Manifestaciones actuales relativas al derecho de dominio”, y sobre ese marco concluyó sobre los principios generales:

- De lege lata: “De acuerdo al criterio del *numerus clausus* adoptado por el artículo 2502 del Código Civil, en general las llamadas "nuevas formas de propiedad" no pueden encuadrarse dentro de ninguno de los derechos reales permitidos, pues exceden de los tipos rígidamente estructurados por la ley”.

Incluso en el año 1987 cuando ya existía la ley 13.512 y, por ende, el derecho real de propiedad horizontal, los prestigiosos juristas que integraron esta jornada concluyeron «según la ley existente», que no había forma de adecuar las nuevas formas de propiedad a los derechos reales existentes sin violar el *numerus clausus* ni la estructura legal.

- De lege ferenda: “Cualquier modificación al Código Civil en materia de derechos reales debe respetar el principio del *numerus clausus*, por lo que la introducción de nuevos tipos debe hacerse con suma prudencia”.

Esto último, como veremos, no se respetó en absoluto.

En la misma línea, pero en relación a la ‘multipropiedad’ -tiempo compartido-, las conclusiones de lege ferenda del despacho mayoritario ponían de manifiesto que: “La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el “*numerus clausus*”, este principio, si bien posibilita la creación legislativa de nuevos derechos reales, impone al mismo tiempo que ello ocurra tan sólo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en las categorías existentes”.

Los lineamientos que nos dejó esta jornada son claros: las nuevas formas de dominio no cuadran en los tipos legales existentes, sin embargo, esto no implica necesariamente ampliación de la nómina, y para el caso de que ello resulte necesario, la creación de nuevos derechos debe hacerse con suma prudencia y respeto por los principios que rigen los derechos reales en nuestro ordenamiento.

2. 7. 2. 1993: XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Tucumán. Universidad del Norte Santo Tomas de Aquino.

En el año 1993, las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil se llevaron a cabo en la Universidad del Norte Santo Tomas de Aquino, Tucumán.

Nuevamente la comisión N° 4 se dedicó a los Derechos Reales, el tema de estudio fue “Propiedad Horizontal”.

- De lege lata: se trataron cuestiones referentes a expensas, responsabilidades y sobreelevación. Su análisis no interesa al objeto de estudio de este trabajo.
- De lege ferenda: se proclamó sobre el concepto de la propiedad horizontal, que este debía organizarse explícitamente como derecho real autónomo, ya que la ley lo regulaba, pero nada decía sobre esta naturaleza.

De todas formas, lo que me interesa es el punto 2, referente al objeto, se expresó lo siguiente: “Se propicia la ampliación del concepto de unidad funcional para abarcar a locales u otros espacios determinados del inmueble, susceptibles de aprovechamiento independiente a fin de canalizar que la propiedad horizontal pueda alcanzar aplicaciones que no respondan estrictamente a la noción de pisos o departamentos, como los locales comerciales o cocheras y también las denominadas nuevas formas de propiedad”.

Nótese el avance de la doctrina, para esta ocasión se demarcó cual era la postura a seguir por la legislación, cuando esta se dispusiera a dar un marco legal para las nuevas propiedades, estas debían integrar el objeto del ya regulado derecho real de propiedad horizontal, por lo que no era necesario crear nuevos derechos.

Esta recomendación también fue desoída por el legislador.

2. 7. 3. 2009: XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Córdoba. Universidad Nacional de Córdoba.

En 2009 se llevaron a cabo las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la Universidad Nacional de Córdoba, realizándose en la respectiva provincia.

Esta vez fue la comisión N° 5 la que se dedicó al estudio de los derechos reales, y en esta ocasión el tópico fue: “Formas coparticipativas de propiedad. Tendencias actuales”.

A modo de declaración general se ratificó lo dicho en las Jornadas de 1987.

En cuanto a las formas coparticipativas de propiedad, y específicamente sobre las urbanizaciones privadas, se concluyó:

- De lege lata: “El régimen legal de la propiedad horizontal es el que guarda mayor afinidad para las formas coparticipativas de propiedad: clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, centros de compra, clubes náuticos, pueblos de chacras, de viñas y demás urbanizaciones privadas. Debe propugnarse una interpretación funcional y dinámica de la ley 13.512, adaptada a los nuevos tiempos, que posibilite su aplicación a las mismas. En consecuencia, es recomendable la derogación de las normas locales que impiden la aplicación de la ley de propiedad horizontal a estos complejos y del acceso registral de los reglamentos convencionales de estas urbanizaciones, con independencia de la configuración jurídica que hubiesen adoptado (unanimidad)”.

En este apartado, que se estudia la situación planteada de acuerdo a la ley vigente, hay cuestiones a destacar.

En primer lugar, se observa un desglose del genérico ‘propiedades especiales’ que venía utilizándose, para pasar a confeccionar un listado de especies de ‘urbanizaciones privadas’.

En segundo lugar, y desde mi humilde posición, quiero destacar un leve quiebre con respecto a las conclusiones de jornadas citadas. Y es que, en 1987, en plena vigencia del derecho real de propiedad horizontal, se dijo que “las llamadas ‘nuevas formas de propiedad’ no pueden encuadrarse dentro de ninguno de los derechos reales permitidos, pues exceden de los tipos rígidamente estructurados por la ley”, en cambio en estas jornadas se propone “una interpretación funcional y dinámica de la ley 13.512, adaptada a los nuevos tiempos, que posibilite su aplicación a las mismas”. Entiendo que la evolución de las conclusiones partiendo de ‘tipos rígidamente estructurados por la ley’ a ‘interpretación funcional y dinámica’, responde a la presión de los incontenibles avances del fenómeno inmobiliario, a lo que se suma el letargo del legislador. Resultan ser estos los mismos factores que forzaron a las provincias a dictar decretos inconstitucionales.

Me parece importante remarcar, por el respeto que inspiran los integrantes de estas jornadas, que comparto la posición adoptada -pues el derecho debe servir de herramienta a los cambios sociales-, y que no es mi intención hacer una apología de la exegesis, sino simplemente destacar este pequeño aspecto.

- De lege ferenda:
 - Declaración unánime. “Resulta imperioso que el Poder Legislativo de la Nación dicte normas que regulen las urbanizaciones privadas a fin de dar seguridad jurídica a los adquirentes”.
 - Despacho A: “El derecho real de propiedad horizontal es el que mejor atiende a dicha finalidad. En consonancia con lo declarado por las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (San Miguel de Tucumán, 1993), se recomienda la modificación de la ley 13.512 para su mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias”.
 - Despacho B: “A los fines de regular estas nuevas manifestaciones de propiedades coparticipativas, es menester el dictado de una ley especial que, incluyendo el derecho real de propiedad horizontal, las contemple con una tipicidad genérica, precisando en capítulos las particularidades de cada una”.
- Ambas posiciones recibieron el mismo número de apoyos.

Ahora sí ‘con motivo de futuras reformas’, se reafirma que es necesario modificar la ley de propiedad horizontal para que se adapte mejor al nuevo objeto. Es sumamente destacable la metodología o técnica legislativa que se propone en el despacho ‘B’, planteando un tipo genérico y diversos capítulos para cada subtipo, coherente esto, con la crítica que se le formula al CCyCN de haber legislado a los conjuntos inmobiliarios en un nuevo derecho (y título en el código), en lugar de legislarlo como una subespecie, simplemente en un nuevo capítulo al título de la propiedad horizontal ‘común’.

2. 7. 4. 2013: XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. UBA. Buenos Aires.

Sobre estas jornadas, solo interesa a los efectos de este análisis, el punto 4 de la comisión N° 5, de derechos reales, que en esta edición se refirió a los “límites del dominio”.

El mentado punto es relevante en tanto que reitera la importancia de abrir el *numerus clausus* solo “cuando exista la imposibilidad estructural de encuadrar los fenómenos económicos-sociales en los derechos reales existentes (cfr. XI y XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil)”.

2. 7. 5. 2017: XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. La Plata.

Estas Jornadas Nacionales de Derecho Civil, por ser posteriores a la sanción del CCyCN, no constituyen parte del estudio de los antecedentes, por lo que serán desarrolladas en el acápite ‘Estado Actual’.

2. 8. Antecedentes legislativos.

Ya he dicho en este trabajo que el interminable trabajo de prestigiosos doctrinarios respecto a las nuevas formas de propiedad, no se ha quedado solo en producción intelectual, sino que en diversas ocasiones ha intentado migrar al derecho positivo. Han sido varios los proyectos legislativos nacionales que han intentado integrar a los conjuntos inmobiliarios, en sus diversas especies, a la legislación de fondo. Lamentablemente, ninguno ha podido ver la luz, y estas propiedades debieron esperar hasta la sanción de la ley 26.994 de 2014.

Como anticipa el nombre de este acápite, mencionaré sucintamente aquí los proyectos legislativos de reforma, tanto de la ley 13.512 como del C. Civ., y que fueron la antesala del actual derecho real de conjuntos inmobiliarios ‘*stricto sensu*’.

Como vimos durante el análisis de los antecedentes doctrinarios y en el repaso de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, en las que el tema fue directa o indirectamente objeto de estudio, el derecho real más afín a las urbanizaciones privadas es la propiedad horizontal y, por ende, la misma podía con simples reformas, receptor sin inconvenientes a los conjuntos

inmobiliarios. Al respecto remarca HERNÁN RACCIATTI: “siempre he sostenido que para modernizar la ley que rige, bastan unas pocas modificaciones de su articulado para adecuarla a la experiencia producida en su aplicación, como son esencialmente (porque lo demás es detalle), la personalidad y la responsabilidad civil del consorcio, el régimen de las asambleas, los mecanismos de compulsión para el cobro de las expensas comunes, las nuevas formas del dominio horizontal...”⁸⁰”

En la misma línea COSSARI⁸¹: “Consideramos pertinente que los conjuntos inmobiliarios sean receptados por las normas de la propiedad horizontal. Ésta es la posición adoptada por los proyectos de reforma a la ley 13.512 y al Código Civil que se han sucedido hasta la sanción del Código Civil y Comercial”.

En consonancia con lo dicho, el proyecto de reforma a la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, cuya autoría corresponde a los doctores Allende, Jorge H. Alterini, Durañona y Vedia y Chevallier Boutell (1981), propuso introducir en la ley de propiedad horizontal el siguiente texto: "En la organización de los clubes de campo y parques industriales que se sometan al régimen de esta ley, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. Serán de propiedad exclusiva las parcelas asignadas a cada propietario y sus accesorios. El reglamento podrá establecer limitaciones edilicias”.

Por su parte, el Proyecto reforma de 1987 previó la incorporación de una norma (art. 2617, IV párr.) pensada en términos similares a la anterior, aunque más amplia: "En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan a propiedad horizontal, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias y de otra índole".

⁸⁰ Racciatti, Hernán. (s/f). Aspectos del régimen de propiedad horizontal Vigente y su perfectibilidad. Recuperado de “Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba” Disponible en: http://secretarias.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/artpropiedadhorizontal/at_download/file Fecha de consulta [23-9-2020]. P. 7.

⁸¹ Cossari, N. G. A. en: Alterini, J. H. director. (2016). Op. Cit. PP. 17- 19.

El Proyecto de la Comisión Federal de 1993 dispuso en su artículo 3159: "En los clubes de campo, parques industriales, cementerios privados y centros de compra, sometidos o que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común. El reglamento respectivo podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole".

El Proyecto de 1998 propuso la regulación de los conjuntos inmobiliarios en su art. 2029, bajo el genérico "propiedades especiales": "Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal. En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal o que se sujeten a él, solo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común..."

El Proyecto sobre Propiedad Urbana Especial citado por CAUSSE⁸², fue impulsado desde la Federación Argentina de Clubes de Campo y sigue los lineamientos de una cadena de propuestas legislativas que se concretaron en los sucesivos de Propiedad Residencial del año 1998 y de Urbanizaciones Especiales del año 2000; ambos alcanzaron trámite parlamentario. Este proyecto de ley se desarrolla en XIII capítulos que abarcan, desde el Régimen de Propiedad hasta Disposiciones procesales, pasando por la regulación del uso y goce de los espacios comunes y las incumbencias que se le atribuyen a los Consejos de Administración y de Disciplina.

Se destacan entre sus normas el primer artículo, donde se le atribuye a la Propiedad Urbana Especial el carácter de Derecho Real, que confiere a su titular la facultad de "...usar, gozar y disponer de un inmueble propio y de las partes o cosas comunes que le son accesorias".

El anteproyecto de CCyCN de 2012, lo receptaba en forma similar al actual, como derecho autónomo, con la gran diferencia que permitía su constitución como derecho real o personal y de no haberse modificado, no existiría hoy ninguna obligación de adecuación. Su artículo 2075.- 'Marco legal', disponía en su parte pertinente: "Cuando se configuran derechos

⁸² Causse, Jorge R. (2005). Op. Cit. P. 10.

reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título VI de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales”.

De lo expuesto se sigue que, sorteando los matices que presentan, los proyectos que antecederan al Código Civil y Comercial se encontraban dirigidos a modificar aspectos de la propiedad horizontal para permitir su adaptación a las expresiones modernas de la propiedad inmobiliaria que en cada caso se incluyen y ello, siempre que los particulares decidan configurarlas como derechos reales ya que -en los proyectos de código-, también se preveía la opción de establecerlos como derecho personal.

En particular, la modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que pueden existir unidades de propiedad privativa sobre el terreno, ya que con esa simple modificación se podría dar cabida a los conjuntos dentro del derecho real de propiedad horizontal, sin necesidad de incorporar un nuevo derecho, como hicieron los proyectos de reforma al C. Civ, ya que “Ampliado el objeto que actúa como centro de imputación de la normativa horizontal, se abre la posibilidad de aplicar su régimen a parcelas o fracciones determinadas de tierra, con lo que se supera el principal escollo de la regulación vigente, que considera al terreno como cosa necesariamente común”⁸³.

⁸³ Causse, Jorge R. (2005). La reforma del régimen horizontal: una inexplicable demora legislativa. Publicado en la Revista del Notariado. Nº 884 Publicado el 24-10-2005. Disponible en: https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=21046&print=2#indice_4 Fecha de consulta: 25-09-2020. P. 5.

3. Conclusión sobre los antecedentes.

A lo largo del desarrollo precedente, se pudo analizar cronológicamente el desarrollo de estas nuevas propiedades, iniciando en las causas sociales que llevaron a su surgimiento factico y al comienzo de su análisis en el marco de la ciencia jurídica.

Esto nos llevó en principio a concluir su imposibilidad jurídica en el marco de la prohibición Velezana y el régimen de *numerus clausus* que gobierna en derechos reales.

Sin embargo, la fuerza con la que este fenómeno se expandía y la derogación del artículo 2617 C. Civ. A los efectos de la ley 13.512, llevaron a la doctrina a tomar una interpretación más bien funcional de los mentados principios, de tal forma se fue indagando el los derechos reales existentes, en el marco de los derechos personales, y también en modelos híbridos.

Lamentablemente ello no era suficiente garantía para que los emprendedores pudieran comercializar estas propiedades, por lo que las provincias comenzaron a decretar la apertura de sus registros de propiedad inmueble, primero a los efectos de medidas cautelares y luego en forma plena para lograr la ansiada publicidad registral y sus efectos propios. Pero las provincias no se quedaron allí, el letargo del legislador nacional y la ferocidad en el desarrollo de las urbanizaciones privadas, las forzaron a dictar disposiciones de fondo que constitucionalmente, correspondían al congreso nacional, sin embargo, tales disposiciones locales raramente se llevaron a la justicia, pues su necesidad sesgo el juicio de constitucionalidad.

Todas estas falencias y carencias en el marco legal de las nuevas propiedades especiales, reunió a prestigiosos juristas en Jornadas y Congresos donde se detalló de lege lata la problemática existente y de lege ferenda, fue delimitándose un posible marco legal. Tales conclusiones migraron a proyectos de ley que intentaban reformar la ley de propiedad horizontal para integrarlos en ella mediante la ampliación de su objeto, pero también en proyectos de reforma al C. Civ. En los cuales se presentaban soluciones variadas, como la integración en el objeto de PH, así como la proclamación de un nuevo derecho real que, sin embargo, podría configurarse también con naturaleza personal.

Así fue que en este turbulentos *statu quo*, mediante el Decreto 191 del Poder Ejecutivo (23/02/2011) se dispuso la creación de una comisión que tuvo a su cargo la elaboración de un

proyecto de ley de reforma, actualización y unificación de los códigos Civil y Comercial de la Nación, y que fue integrada por los ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Ricardo Lorenzetti y Elena Highton de Nolasco y por la profesora Aida Kemelmajer de Carlucci. El proyecto se llevó a cabo y finalmente, en 2014, se convirtió en la ley 26.994, en cuyo anexo 1 se encuentra el cuerpo del flamante Código Civil y Comercial de la Nación, el cual, con bondades y falencias, por fin otorgó un marco legal de fondo a las urbanizaciones privadas, que son desde entonces “conjuntos inmobiliarios”.

4. Estado actual.

Como se dijo, actualmente el CCyCN ha regulado los conjuntos inmobiliarios en su Libro 4º, dedicándole su Título 6º: “Conjuntos Inmobiliarios” a los tres nuevos derechos reales de copropiedad, a saber: Capítulo 1º ‘derecho real de conjuntos inmobiliarios’; Capítulo 2º ‘derecho real de tiempo compartido’; y Capítulo 3º ‘derecho real de cementerio privado’.

Resulta conveniente reiterar el problema de la terminología que toma el código con respecto a estas propiedades, ya que “desde el inicio se advierte que con los términos empleados el legislador ha dado lugar a una confusión innecesaria, al utilizar el mismo nombre para el género que para una de sus especies⁸⁴”, lo cual llevo a que la doctrina se refiere a la especie ‘Conjuntos inmobiliarios’ con la adición del término “Stricto sensu” o “propriamente dichos”⁸⁵, esto es, para distinguirlo del género.

Ya he analizado las razones que justificaban una reforma (no la que se hizo) que integre a los conjuntos inmobiliarios. Sin embargo y como dije previamente, el legislador desoyó las recomendaciones que, en este tema, le realizo la doctrina y que se vieron plasmadas en las conclusiones de diversas jornadas y congresos.

Veamos ahora las razones que brindan los integrantes de la comisión redactora para tomar el camino que se siguió, es decir, cuáles fueron los fundamentos⁸⁶ que esgrimió la comisión redactora en el anteproyecto de 2012.

En el punto 7 de los fundamentos, dedicado al libro cuarto en general, se expuso...

“...En cuanto a la enumeración de los derechos reales y a fin de estar a la altura de una realidad que hace hincapié en los derechos colectivos y participados, se adicionan la propiedad comunitaria indígena, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie. Es cierto que por ley especial ya están regulados la propiedad horizontal, el tiempo compartido y la superficie forestal, pero su incorporación al Código con mayor completitud era una necesidad...” [...]

⁸⁴ GUARDIOLA, J. J. (2016) Los conjuntos inmobiliarios en el código civil y comercial. La Ley. D. 1123; cita on line: AR/DOC/2223/2016. P. 1.

⁸⁵ Mariani de Vidal, M., Abella, A. (2016). *Manual de derechos reales*. t. I. Buenos Aires. Zavalia. P. 313.

⁸⁶ Fundamentos Del Anteproyecto De Código Civil Y Comercial De La Nación (2012). Disponible en: http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2017/02/Anteproyecto_CCCN_2012_fundamentos.pdf. Artículo Publicado 05-Jul-2017. Fecha de consulta: 19-10-2020. PP. 201-211.

[...] “La falta de regulación o regulación parcializada y separada del Código de los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie los tornan ajenos a los principios generales clásicos y de difícil interpretación y aplicación práctica. El crecimiento de este tipo de propiedad que brinda mayor aprovechamiento de los recursos al utilizarse en común, por otro lado, trae mayor conflictividad por la convivencia más cercana. La proximidad del vecino y la comunidad de intereses requiere una adaptación de la normativa a aspectos impensados en tiempos del codificador. A tal punto es así en el Código Civil que el principio de la accesión según el cual todo lo edificado y plantado pertenece al dueño del suelo, está ínsito en las bases del régimen; y la comunidad en el condominio tiene como nota más típica su tendencia hacia la partición, principios impensables para estos derechos compartidos.”

En el primer texto citado, se referencia a la incorporación al código de los nuevos derechos de copropiedad, así como también de los derechos reales que ya existían, pero se encontraban en leyes especiales. En este sentido los fundamentos se orientan a la necesidad de regular el derecho como un todo coherente, la necesidad misma de la codificación, pero no a los fundamentos de la creación del nuevo derecho en sí.

El segundo texto citado refiere al principio de accesión que informaba al código de Vélez en materia de derechos reales y que continúa rigiendo a la mayoría de derechos reales actuales. Esto, “la proximidad del vecino y la comunidad de intereses” tampoco fundamentan esta reforma, pues dichos aspectos ya se habían resuelto en leyes especiales. Por lo que el único fundamento que logran exponer con claridad, es el que surge de la necesidad de un cuerpo único de normas, y de las ventajas que esto conlleva.

Ahora sí, pasemos a ver los fundamentos específicos de la incorporación de los conjuntos inmobiliarios...

“Constituye una novedad la introducción de los conjuntos inmobiliarios, término que abarca los barrios cerrados o privados, clubes de campo, parques industriales, empresariales o náuticos, barrios de chacras, ciudades pueblo o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplen usos mixtos.

El marco legal de los conjuntos inmobiliarios, cuando se configuren derechos reales, es el de propiedad horizontal, aunque pueden existir conjuntos inmobiliarios en los que se

establezcan los derechos como personales o en los que coexistan derechos reales y derechos personales.

Tiene la novedosa concepción de una regulación de disciplina, como también del régimen de invitados y de usuarios no propietarios respecto de los cuales los usos pueden ser más restringidos según se establezca en el reglamento; asimismo la previsión de la posible constitución de servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos entre sí o con terceros conjuntos. Pueden preverse también limitaciones, aunque no la prohibición total para la transmisión de unidades.”

Vamos por partes o, mejor dicho, por párrafos.

El primero tiene la ligereza de tildar de ‘novedosa’ una perturbación al *numerus clausus*, luego continúa simplemente nombrando las especies de un género.

El segundo se limita decir que el marco legal de los conjuntos inmobiliarios, es el de la propiedad horizontal, “cuando se configuren derechos reales”, dando a entender que esto último era una posibilidad y no una imposición. Lo cual fue reformado durante el trámite parlamentario⁸⁷ dando lugar a la obligación de adecuación. Volviendo al segundo párrafo, no se explica por qué se crea un nuevo derecho real, siendo que los propios ‘fundamentos’ indican que el marco legal es el de la propiedad horizontal. Entonces ¿Por qué se legisló como derecho real autónomo? Vemos que nada se fundamenta al respecto.

El tercer párrafo vuelve a insistir en que la incorporación es una ‘novedad’ y detalla algunas de las cuestiones que se regulan, pero sin dar fundamentos.

En resumidas cuentas, gracias a los fundamentos logramos entender que los conjuntos inmobiliarios se regulan como tales por ser novedosos. Lamentablemente parece más un artículo periodístico que una fundamentación, en tanto que este concepto implica “Razón principal o motivo con que se pretende afianzar y asegurar algo”⁸⁸. Y vemos que no se expresan razones que expliquen el porqué de la regulación, del marco legal, de la apertura del *numerus clausus*, sino simplemente, un escueto listado de las modificaciones.

⁸⁷ Cfr. CCyCN con media sanción del senado, art. 2075. Recuperado de la Revista del notariado del Colegio de escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Subido el 16-Feb-2017. Disponible en http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2017/02/CCCN_media_sancion_Senado_nov13.pdf Fecha de consulta: 22-10-2020.

⁸⁸ Definición según el ‘Diccionario de la Lengua Española’ de la Real Academia Española. Disponible en <https://dle.rae.es/fundamento?m=form#otras> Fecha de consulta: 22-10-2020.

Quizá esta crítica debe acompañarse de aquella que señala el error en que incurre este proyecto, al igual que el de 1998, “al eliminar por completo las notas de Vélez Sarsfield al CC. De esta manera se omite toda mención a las fuentes tenidas en cuenta para cada artículo. [...] Ello priva al cuerpo normativo de una información esencial para la tarea del intérprete que, al conocer el antecedente tomado en cuenta para cada texto legal, puede ser orientado en el sentido en que habrá de aplicarse la norma”⁸⁹.

Por lo que debo concluir que estos fundamentos, no son tales, y tampoco reemplazan el rol que cumplían en el código derogado, las notas de Vélez Sarsfield.

Pero, en fin, dejando de lado las críticas, sobre la terminología, metodología y deficiencia argumental de los pretendidos fundamentos, podemos decir que, al presente, contamos con una regulación nacional y de fondo para este fenómeno.

Por lo que ciertas cuestiones doctrinarias que mencioné a lo largo de todo el desarrollo, si bien nos llevaron a tener una regulación específica, hoy resultan abstractas en cierto modo, V. gr., las cuestiones de anomia, las regulaciones provinciales, etc. Pero a su vez han surgido otras; se ha resuelto en parte el problema, pero han nacido nuevas interrogantes que, al estudiarlas y resolverlas, nos otorgarán una visión renovadora, que lleve quizá a una reforma o a un perfeccionamiento del nuevo derecho real.

Una de estas nuevas interrogantes es la que surge en relación a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, a la luz de la nueva regulación. ¿Qué debería ocurrir con ellos?, la respuesta del código a esta pregunta la encontramos en el artículo 2075 in fine. Tal respuesta se resume en la obligación de adecuación que en breve analizaré, de conformidad con los objetivos de este trabajo.

El marco legal que nos otorgó el CCyCN para los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, quedó demarcado en 14 artículos (a lo que debe sumarse los artículos pertinentes que

⁸⁹ Mathieu, Hernán. (2012) Comentarios Sobre El Proyecto De Código Civil Y Comercial De La Nación. Recuperado de 'Ponencias en audiencia pública convocada por La Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercia. Disponible en https://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/100_HERNAN_MATHIEU.pdf fecha de consulta: 24-10-2020. P. 3.

regulan el derecho real de PH, por la remisión del artículo 2075, ya que no se trata de un derecho real autónomo⁹⁰). En estos 14 artículos se regulan las siguientes cuestiones:

- ARTICULO 2073.- Concepto.
- ARTICULO 2074.- Características.
- ARTICULO 2075.- Marco legal.
- ARTICULO 2076.- Cosas y partes necesariamente comunes.
- ARTICULO 2077.- Cosas y partes privativas.
- ARTICULO 2078.- Facultades y obligaciones del propietario.
- ARTICULO 2079.- Localización y límites perimetrales.
- ARTICULO 2080.- Limitaciones y restricciones reglamentarias.
- ARTICULO 2081.- Gastos y contribuciones.
- ARTICULO 2082.- Cesión de la unidad.
- ARTICULO 2083.- Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.
- ARTICULO 2084.- Servidumbres y otros derechos reales.
- ARTICULO 2085.- Transmisión de unidades.
- ARTICULO 2086.- Sanciones.

XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. La Plata - 2017.

Como se deduce de su fecha y contenido, estas jornadas son posteriores a la vigencia del CCyCN, por lo cual, siguiendo una metodología cronológica, corresponde su análisis en este acápite y no en los antecedentes.

Estas recientes Jornadas Nacionales de Derecho Civil que se llevaron a cabo en la Universidad Nacional de La Plata, y de cuyas tres jornadas preparatorias -tengo el orgullo de decir-, una de ellas, se llevó a cabo en Junín, en mi Casa de Altos Estudios, siendo mi tutora -la Dra. Belén Masci-, una de las coordinadoras.

⁹⁰ Cfr. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. (2017). Conclusiones de la comisión N° 7. La Plata.

En esta edición, la comisión N° 7 de derechos reales, se dispuso a estudiar la “Propiedad Horizontal Especial”, denominación que el art. 2075 CCyCN les otorga a los conjuntos inmobiliarios, en tanto que su marco legal se integra -por remisión expresa-, con las normas del Título V de dicho cuerpo, relativo al derecho real de propiedad horizontal.

Esta comisión trabajó sobre 11 tópicos, desarrollaré solo los relevantes para este trabajo:

- Conjuntos inmobiliarios:
 - En cuanto a la terminología, una amplísima mayoría se pronunció en contra de la denominación dada a este derecho, y a la confusión generada entre el género y la especie igualmente denominadas.
 - En cuanto a sus caracteres, por unanimidad, se determinó que el cerramiento no es un requisito indispensable. Y que los emprendimientos que comprende el derecho, pueden ser tanto urbanos como rurales.

- Naturaleza Jurídica:
 - De lege lata, se determinó por contundente mayoría, que el “derecho real de conjuntos inmobiliarios” no es un derecho real autónomo, sino que constituye una especie de la propiedad horizontal. La minoría, opinó que la remisión del 2075, no obsta a la autonomía de este derecho real; el argumento fue una analogía entre las normas de uso y habitación que remiten al usufructo, sin que ello obste a la autonomía de estos derechos.
 - De lege ferenda, se dispuso que los conjuntos inmobiliarios deben constituir un capítulo de la propiedad horizontal. Solo uno de los votantes dictaminó en contra.

- Objeto:
 - Sobre el emplazamiento, se dispuso que los conjuntos pueden emplazarse sobre varios inmuebles continuos o no, siempre que funcionalmente conformen un todo inescindible.
 - Sobre la unidad funcional, de lege lata: “El art. 2077 que se refiere a la unidad funcional, se debe interpretar con estricta sujeción al art. 2039, que lo extiende a los “espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino”, es decir que incluye las parcelas no construidas, y las no destinadas a la construcción”.

- Competencia: Por unanimidad, se determinó -como ya vimos-, que “las jurisdicciones locales, bajo la invocación del ejercicio del poder de policía de acuerdo sus competencias, no pueden alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen”.

Los restantes temas de estudio fueron: Protección a los consumidores inmobiliarios; Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio; Régimen disciplinario; Derecho de admisión; Derechos reales de garantía; Publicidad.

El quinto tema de esta comisión, y también el más extenso, fue precisamente “Adecuación” pero por razones de estilo su tratamiento se realizará -con mayor desarrollo-, en la sección B.

Entiendo que en esta sección se ha dejado claro, en lo pertinente, aquello en que consiste el derecho real de conjuntos inmobiliarios. Por lo que doy por concluida esta sección, quedando el estado del análisis listo para saltar a la siguiente unidad de este trabajo en la que se analizará, el tercer párrafo del artículo 2075 del CCyCN.

SECCIÓN

B

Obligación de Adecuación

– Caracterización y Alcance –

SUMARIO: 1. Planteo de la cuestión; 2. Hermenéutica de la obligación de adecuación; 2. 1. Interpretación literal; 2. 2. Interpretación finalista; 2. 3. Interpretación conforme leyes análogas; 2. 4. Interpretación armónica y coherente con todo el ordenamiento conforme a los principios y valores jurídicos que lo inspiran; 2. 4. 1. La obligación de adecuación como norma imperativa de orden público; 2. 4. 2. Cuestión de la retroactividad y sus consecuencias en la constitucionalidad de la norma; 3. Tipos de adecuación, implicancias prácticas y consecuencias constitucionales en cada tipo; 3. 1. Adecuación funcional; 3. 2. Adecuación estructural; 4. La obligación de adecuación: ¿operativa o programática?; 4. 1. Implicancias prácticas de la operatividad; 4. 2. Implicancias prácticas de la programaticidad; 4. 2. 1. Análisis crítico de la reglamentación propuesta: Res. Gral. 25 y 27 /2020 IGJ; 5. Recapitulación sobre las características generales de la obligación en las condiciones de su vigencia; 5. 1. Objeto; 5. 2. Obligados; 5. 3. Plazos y Sanciones; 5. 3. 1. Hipótesis del artículo 1884; 6. Crítica a la incorporación de la obligación de adecuación.

1. Planteo de la cuestión.

A modo de introducción, presentaré la prescripción legal en estudio y detallaré brevemente algunas de las cuestiones que se suscitan y que serán materia de análisis en esta sección. Veamos entonces la norma en cuestión:

CCyCN:

ARTICULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.”

No corresponde sacar conclusiones previas al análisis, por lo que solo pondré de resalto aquí, aquello que la norma nos dice y aquello que omite aclarar, generando interrogantes a los que responderé con la misma norma en cuanto sea posible.

De tal forma, aquellos interrogantes a los que no sea posible responder con el texto del artículo -por vaguedad e indeterminación-, serán los puntos de partida para el presente estudio, definiendo la problemática a resolver.

Veamos...

- ❖ ¿Cuál es la finalidad de la norma?
 - La norma impone un deber, por eso es que se habla de ‘obligación de adecuación’.

- ❖ ¿Cuál es la naturaleza de la norma?

- Por enrolarse la disposición en el marco de los derechos reales -cuyas normas son predominantemente estatutarias-, decimos que estamos en presencia de una obligación imperativa de orden público. Veremos que implica tal caracterización.

- ❖ ¿Cuál es el ámbito temporal de aplicación de la norma?
 - La norma se dirige a situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a su vigencia. En tal sentido, deberé analizar si ello afecta garantías constitucionales.

- ❖ ¿Cuál es el contenido de dicha obligación?
 - El objeto de la obligación es una prestación de hacer. Este hacer consiste en adecuar.

- ❖ ¿Qué es aquello que debe adecuarse?
 - Los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Este concepto ya fue analizado.

- ❖ ¿Deben adecuarse todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes?
 - El artículo impone esta obligación a los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos como derechos personales o como combinación de derechos reales y personales. Pareciera *prima facie*, que aquellos constituidos como combinación de varios derechos reales quedarían exceptuados de la obligación de adecuación.
Resta analizar si esta excepción es tal, y en ese caso indagar en los motivos que podría haber tenido el legislador para esta exclusión.

- ❖ ¿A qué se refiere la norma con el verbo 'adecuar'? ¿A qué tipo de adecuación refiere el artículo?
 - El artículo no lo especifica, denotando gran vaguedad. Aquí se plantea uno de los principales problemas de este trabajo ¿Qué características y alcances tiene la obligación de adecuación?

- ❖ ¿A qué deben adecuarse los conjuntos inmobiliarios preexistentes?
 - El artículo expresa que deben adecuarse "a las previsiones normativas que regulan este derecho real".

- ❖ ¿Cuál es dicha normativa?

- La respuesta la obtenemos del segundo párrafo del artículo en estudio. Las previsiones normativas que regulan este derecho real son las que rigen el “derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título”.

- ❖ ¿Cómo debe llevarse a cabo la adecuación?
 - El artículo no lo especifica, por lo que debemos analizar y merituar las distintas variantes que propone la doctrina.

- ❖ ¿En qué plazo debe cumplirse la obligación?
 - El artículo no impone un plazo, lo cual, puede tener distintas implicancias que analizaré.

- ❖ ¿Existe alguna sanción frente al incumplimiento?, ¿Cuál sería?, ¿A quién se le impondría?, ¿Cuál sería la autoridad de aplicación encargada de sancionar? ¿Tiene alguna incidencia la nulidad del artículo 1884? De ser así y, en caso de declararse, ¿En qué situación quedaría el derecho de los titulares?
 - El artículo no impone sanción, ni responde ninguna de estas cuestiones. Por lo que tales interrogantes constituyen otro tópico de estudio.

- ❖ Estas últimas cuestiones promueven la siguiente duda: ¿La obligación de adecuación es operativa o debe esperarse alguna reglamentación en virtud de ser una norma programática? En tal caso, ¿A quién corresponde dictar la reglamentación?
 - El artículo no refiere a tal aspecto, por lo que será cuestión de análisis.

- ❖ ¿En qué situación jurídica se encuentran los conjuntos inmobiliarios que aún no se han adecuado?
 - El artículo no lo especifica, por lo que deberé adentrarme también en esta cuestión, a fin de determinar su situación frente a los registros, frente a la constitución de garantías, etc.

Como vimos, el artículo genera más dudas que certezas. En síntesis, nos encontramos entonces con una norma de orden público, de dudosa constitucionalidad, ya que impone una obligación de adecuación a sujetos que detentan un derecho adquirido en forma legítima bajo

una legislación anterior, una obligación entonces, con pretendidos efectos de aplicación retroactiva, que no establece plazo para su cumplimiento, sanción frente al incumplimiento, ni forma en la que debe cumplimentarse, así como tampoco clarifica en que consiste esta "adecuación".

De esta forma queda determinada la problemática principal a tratar en esta sección, así como sus cuestiones accesorias, por lo que sin más preámbulos pasamos al análisis.

2. Hermenéutica de la obligación de adecuación.

Nos encontramos aquí, frente a un desafío de interpretación jurídica de la norma. Las pautas que se seguirán para realizar dicha interpretación no son arbitrarias, muy por el contrario, resultan pautadas por ley.

El Título preliminar del nuevo código, en su capítulo primero, regula el deber del juez de resolver las cuestiones que sean llevadas a su conocimiento, a tal efecto enuncia -en el artículo 1-, cuáles son las fuentes de aplicación del derecho y, para los casos en que sea necesario, regula en su artículo segundo, las pautas con las que dichas fuentes deben interpretarse.

Art. 2 CCyCN: “La Ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento”.

El cometido de este acápite no es un fin en sí mismo, por el contrario, la hermenéutica jurídica aplicada a la norma del artículo 2075, constituye un medio para la obtención de conocimientos claros, con los que podremos luego -con mejores argumentos-, analizar las posturas doctrinarias que se han generado en torno a la obligación de adecuación.

A tal fin, sirviéndome del método exegético, indagaré la terminología utilizada por el legislador, despejando el término ‘adecuación’ para establecer su correcta conceptualización, librándonos así de la vaguedad en la que se encalla el código. También se intentará diferenciar la adecuación, de otros conceptos que se hayan coloquialmente ligados al término en estudio, para lograr así su desambiguación.

Ya con los conceptos claros, podremos estudiar la finalidad que se tuvo en miras al sancionar esta norma, trascendiendo al ‘espíritu del legislador’ para lograr de tal forma, una interpretación más bien objetiva.

Tras examinar la existencia de normas análogas, pasaré al punto final de este acápite, en el que tendrán lugar algunos comentarios del artículo 2075, a la luz de los principios y valores jurídicos que inspiran nuestro sistema normativo, de modo coherente con todo el ordenamiento. Para ello, se analizará la obligación de adecuación en su contexto como norma de orden público

y las implicancias que esto conlleva. Así mismo, se contrastarán las disposiciones finales del artículo 2075, con dos principios en particular, a saber, la garantía constitucional de defensa de la propiedad y la seguridad jurídica.

Aunque el artículo transcrito no importa una jerarquización de las pautas hermenéuticas⁹¹, seguiré el orden en que se enuncian dichas reglas de interpretación.

2. 1. Interpretación literal.

En primer lugar, entonces, corresponde interpretar la ley teniendo en cuenta sus palabras.

El CCyCN nos dice en su artículo 2075 *in fine*, que los Conjuntos Inmobiliarios deben adecuarse. Veamos entonces en que consiste esta acción de adecuar.

El 'Diccionario de la Lengua Española' de la Real Academia Española, nos explica que 'adecuar'⁹² implica: "Adaptar algo a las necesidades o condiciones de una persona o de una cosa".

A su vez, 'adaptar'⁹³ significa: 1. "Acomodar, ajustar algo a otra cosa"; 2. "Hacer que un objeto o mecanismo desempeñe funciones distintas de aquellas para las que fue construido".

El término 'ajustar'⁹⁴ sugiere: 1. "Hacer y poner algo de modo que case y venga justo con otra cosa; 2. Conformar, acomodar algo a otra cosa, de suerte que no haya discrepancia entre ellas; Apretar algo de suerte que sus varias partes casen o vengan justo con otra cosa.

El participio 'adecuado/a'⁹⁵, señala algo que es: "Apropiado para alguien o algo".

Recordemos el tercer párrafo del artículo 2075 CCyCN:

⁹¹ Marisa Herrera y Gustavo Caramelo. (2015). Comentarios al Título Preliminar, En Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso. (directores). Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. T I. Infojus. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. P. 52.

⁹² Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/adecuar?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

⁹³ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/adaptar?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

⁹⁴ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/ajustar?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

⁹⁵ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/adecuado?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

[...] Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Guiándonos por una interpretación exegética o gramatical, vemos que, 'adecuar' implica adaptar algo (los conjuntos inmobiliarios preexistentes), a las condiciones de otra cosa (las previsiones normativas que regulan este derecho real). Tal adaptación requiere que los conjuntos inmobiliarios se 'acomoden' o 'ajusten' a las previsiones de este derecho real, que son básicamente las normas de la propiedad horizontal. La definición de este ajuste es determinante hacer que los conjuntos inmobiliarios encajen en otra cosa (la propiedad horizontal).

De entre todos estos términos que hacen a la definición de adecuación, es casi imposible dejar de notar un común denominador. Existen siempre dos cosas. Y la primera cosa (objeto de la adecuación) debe adaptarse, acomodarse, ajustarse a la otra cosa. Pero en ningún caso deja de ser lo que es, simplemente se amolda o funciona distinto, de forma que 'encaje' en la segunda cosa (las normas de PH), pero sin convertirse en esta segunda cosa.

En consonancia, algo que es adecuado, es algo apropiado para otra cosa, pero no es en esencia, esta otra cosa.

Para arrojar mayor claridad, cabe confrontar lo dicho sobre la acción de 'adecuar', con otros términos que coloquialmente podrían ser usados como sinónimos, pero definen situaciones diferentes. Esto es, para marcar mejor las diferencias conceptuales.

'Convertir'⁹⁶: "Hacer que alguien o algo se transforme en algo distinto de lo que era".

'Transformar'⁹⁷: 1. "Hacer cambiar de forma a alguien o algo"; 2. "Transmutar algo en otra cosa".

Vemos que los términos implican algo totalmente distinto, si el código hubiera empleado estos conceptos, no cabría más que concluir que los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no deberían adaptarse a las normas del Título VI y V, sino que deberían dejar de

⁹⁶ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/convertir?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

⁹⁷ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/transformar#Nur3RLt> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

ser lo que eran, cambiar de forma y pasar a ser otra cosa. Claramente, no ha sido esto lo dispuesto por el código, no al menos, en sentido literal.

2. 2. Interpretación finalista.

Se ha dicho⁹⁸ que esta pauta de interpretación viene a reemplazar y ampliar aquello a lo que Vélez se refería en su artículo 16⁹⁹ al hablar del “espíritu de la ley”. Ampliar, en tanto que va más allá de aquello que tuvo en miras el legislador, se dirige -más bien-, a los objetivos que tiene la norma, de ese modo la tarea no se limita a la intención histórica u originalista, sino que se permite una consideración de las finalidades objetivas del texto.

En ese orden de ideas, dispone el artículo 2075 que los conjuntos inmobiliarios preexistentes deben adecuarse a las normas que rigen este derecho real (el de conjuntos inmobiliarios). Por lo que esta sería la finalidad de la adecuación, pero, en realidad, solo es la consecuencia inmediata, ya que el segundo párrafo del artículo 2075 dispone:

[...] Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. [...]

Por lo que la finalidad última de adecuar los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la nueva regulación, es que estos -y los nuevos por igual-, se sometan a la normativa de propiedad horizontal con las modificaciones que incorpora el Título VI, para conformar así una variante del PH clásico, que el código denomina ‘propiedad horizontal especial’.

Este ‘conformar’¹⁰⁰ implica: “Ajustar, concordar algo con otra cosa”. Ajustar y concordar, son términos que integran -como vimos-, la definición misma de adecuación.

⁹⁸ Marisa Herrera y Gustavo Caramelo. (2015). Op. Cit. P. 53.

⁹⁹ C. Civ. ARTÍCULO 16.-Si una cuestión civil no puede resolverse, ni por las palabras, ni por el espíritu de la ley, se atenderá a los principios de leyes análogas; y si aún la cuestión fuere dudosa, se resolverá por los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso.

¹⁰⁰ Def. según DLE – RAE. Disponible en: <https://dle.rae.es/conformar?m=form> - Fecha de consulta: 7-11-2020.

Por lo que -teniendo esto en mente-, me atrevo a proponer que la finalidad de la obligación de adecuación de los conjuntos preexistentes a la normativa del Título VI, es similar a la obligación dirigida a los nuevos conjuntos inmobiliarios de conformarse en 'Propiedad horizontal especial' mediante el simple sometimiento a normas de la propiedad horizontal común.

Entonces ¿con qué fundamento se afirmaría que una adecuación es estructural y esta conformación es meramente funcional?

Vemos entonces que la interpretación de las finalidades de la norma, coinciden con la interpretación literal de sus términos.

2. 3. Interpretación conforme leyes análogas.

Poco hay para decir en este punto, si bien el código se refiere a casos de adecuaciones¹⁰¹, lo hace en relación a derechos personales y estos se relacionan simplemente con el sentido literal del término 'adecuación', pero no podría decirse que en los supuestos facticos que se regulan haya analogía alguna con la norma en análisis, menos aún, teniendo en cuenta el efecto retroactivo del artículo 2075. Tampoco encontramos supuestos análogos en leyes especiales.

2. 4. Interpretación armónica y coherente con todo el ordenamiento conforme a los principios y valores jurídicos que lo inspiran.

¹⁰¹ V. gr., adecuaciones contractuales con respecto al el precio de una prestación de hacer cuando este debe determinarse judicialmente en base a leyes arancelarias (art. 1255); o en cuanto a la cosa en la compraventa de cosas muebles, cuando estas no están a la vista (art. 1154).

2. 4. 1. La obligación de adecuación como norma imperativa de orden público.

Me interesa clarificar las implicancias prácticas que genera el hecho de que la obligación de adecuación sea una norma imperativa de orden público. Sin embargo, para afirmar tal premisa, corresponde analizar en primer lugar en qué consisten este tipo de normas y porqué se afirma que a la obligación de adecuación le caben estos calificativos.

Afirma JULIO CONTE-GRAND: “el orden público implica un conjunto de principios de orden superior; políticos, económicos, morales y algunas veces religiosos, a los que se considera estrechamente ligadas la existencia y la conservación de la sociedad”¹⁰².

Se trata entonces, de aquellos principios de diversa índole que -por su relevancia para la sociedad-, no pueden dejar de observarse, pues en ellos se asientan las bases de la sociedad y de la moral pública vigente. Las leyes reconocen la importancia de tales principios y, en consecuencia, le imponen cierta rigidez jurídica a la regulación de situaciones y relaciones jurídicas que tengan conexidad con estos principios, es decir, que sean conexas con el orden público.

Teniendo esto presente, VÉLEZ SANSFIELD dispuso:

“C. Civ. Art. 21. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.”

Por su trascendencia, tal norma fue mantenida en el nuevo código y reforzada teniendo en cuenta la posibilidad de que los particulares intentaran fraguar este tipo de disposiciones:

CCyCN. Art. 12.- Orden público. Fraude a la ley. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público. El acto respecto del cual se invoque el amparo de un texto legal, que persiga un resultado

¹⁰² CONTE-GRAND, J. (2009). La mutación del orden público y su incidencia en el sistema de derecho privado: reflexiones en los umbrales del bicentenario patrio [Versión electrónica], Prudentia Iuris, 66-67. Recuperado el 1 de noviembre de 2020, de <http://bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/revistas/mutacion-orden-publico.pdf>. P. 255.

sustancialmente análogo al prohibido por una norma imperativa, se considera otorgado en fraude a la ley. En ese caso, el acto debe someterse a la norma imperativa que se trata de eludir.

En tal sentido, los Dres. GATTI y ALTERINI establecen que “la importancia política, económica y social de los derechos reales determina que su régimen esté presidido por la noción del orden público”¹⁰³. Y tal apreciación fue receptada en el C. Civ.:

C. Civ. Art. 2.502: “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.”

Actualmente, el CCyCN la recoge en la parte general del Libro cuarto dedicado a los derechos reales:

CCyCN. Art. 1884.- Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

Como vemos, el orden público se proyecta en la órbita de los derechos reales dotando a sus normas con el carácter de ‘imperativos legales’, limitando enérgicamente la autonomía de la voluntad privada, al punto de tener por nula cualquier estipulación, “contrato o disposición de última voluntad” que configure un derecho real no previsto por la ley o modifique la estructura legal de aquellos que se receptan en la nómina cerrada.

Sin embargo, explican los autores citados *ut supra*¹⁰⁴ que la presencia del orden público es dominante en los derechos reales, pero no exclusiva.

Por lo que dividen las normas que rigen los derechos reales en dos tipos: por un lado, las normas ‘estatutarias’, aquellas que hacen a la esencia del derecho real, indican cuáles son los derechos reales y los alcances de su contenido, sobre estas normas se impone el orden

¹⁰³ GATTI, E., ALTERINI, J. H. (1998). Op. Cit. P. 73.

¹⁰⁴ *Ibíd*em, PP. 74, 75.

público. Por otro lado, se encuentran las 'normas reglamentarias', integradas por preceptos reguladores de los derechos reales con carácter meramente reglamentario y de aplicabilidad supletoria. V. gr., las disposiciones del CCyCN¹⁰⁵ sobre los efectos temporales de la revocación en el dominio revocable. Si se trata entonces de normas reglamentarias, el orden público cede y la voluntad de los particulares podrá prescindir de dichas normas.

Sobre la norma del tercer párrafo del artículo 2075, corresponde determinar que se trata de una norma estatutaria, ya que su contenido define el marco legal que el CCyCN impone a esta figura, sin dejar lugar a la autonomía de la voluntad. Esto se verifica también, al realizar una comparación entre esta norma y la del artículo 2088 CCyCN¹⁰⁶, que en relación a los bienes que integran al Derecho 'real' de tiempo compartido, dispone: "[...] Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos [...]". Dando a entender que los derechos que se constituyan podrían ser de naturaleza real o personal¹⁰⁷.

Vemos entonces que -por ser conexas con los principios que inspiran el orden público receptado por la legislación (Art. 12 CCyCN), por estar enmarcada en el ámbito de los derechos reales, sobre los cuales orbita este orden público (Art. 1884 CCyCN) y por ser un imperativo legal en tanto que se alza como norma estatutaria definiendo el marco legal impuesto a los conjuntos inmobiliarios-, la obligación de adecuación se erige como norma imperativa de orden público, por lo cual no podrá ser dejada de lado por los particulares sin riesgo de caer en la nulidad del artículo 1884 CCyCN, y es por esto que resulta menester establecer con suma claridad los caracteres y alcances de esta obligación.

2. 4. 2. Cuestión de la retroactividad y sus consecuencias en la constitucionalidad de la norma.

¹⁰⁵ CCyCN. Art. 1967.- Efecto de la revocación. La revocación del dominio de cosa registrable tiene efecto retroactivo, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de la ley.

¹⁰⁶ CCyCN. Art. 2088.- Bienes que lo integran. Con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyen o transmiten, y del régimen legal al que los bienes se encuentren sometidos, el tiempo compartido se integra con inmuebles y muebles, en tanto la naturaleza de éstos sea compatible con los fines mencionados.

¹⁰⁷ Cfr. Masci, B. (2018). Los nuevos derechos reales: una afectación a los principios del sistema de numerus clausus. Revista Anales de la Facultad de Ciencias jurídicas y Sociales de la UNLP, N° 48-2018. PP. 222, 223.

En este apartado analizaré el ámbito de aplicación temporal del tercer párrafo del artículo 2075 CCyCN, interpretándolo en base a algunos de los principios que inspiran nuestro ordenamiento.

“Los principios y valores jurídicos que están en juego son la garantía constitucional de defensa de la propiedad y la seguridad jurídica”¹⁰⁸.

El fragmento de la norma dispone que los destinatarios de la obligación de adecuación son aquellos conjuntos inmobiliarios preexistentes (la norma no lo aclara, pero ha de entenderse ‘preexistentes’ en relación a la vigencia del CCyCN).

Tenemos entonces que, “el art. 2075, última parte, dispuso la aplicación retroactiva del régimen legal para conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, a través de una obligación de adecuación”¹⁰⁹, emplazando la modificación de situaciones y relaciones jurídicas ya consolidadas en base a una legislación anterior.

Esta mentada retroactividad es un efecto que pueden tener las normas con alguna limitación. Se trata de “una especie de ficción de preexistencia de la ley que se proyecta temporalmente a hechos, conductas o derechos, previos a su promulgación”¹¹⁰.

La limitación a la que debe someterse la retroactividad es -básicamente-, la garantía constitucional de la propiedad¹¹¹. De la confrontación de esta garantía con la potestad legisferante del estado, surge el principio de ‘no afectación de derechos adquiridos’.

En síntesis, el estado tiene la potestad de dictar normas cuyas disposiciones sean de aplicación retroactivas a relaciones o situaciones jurídicas consolidadas en forma previa a la nueva norma, siempre y cuando no se vulneren derechos irrevocablemente adquiridos, pues estos están amparados por la garantía constitucional de la propiedad.

La regla en cuanto aplicación temporal de la ley la plasmó Vélez en el C. Civ.

¹⁰⁸ LINARES DE URRUTIGOITY, M., BRESSAN, P. E. (2016). Op. Cit. P. 23.

¹⁰⁹ GUARDIOLA, J. J. (2016) Op. Cit. P. 3.

¹¹⁰ Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Rubinzal-Culzoni. Córdoba. P. 30.

¹¹¹ CN. – Art. 17 (parte pertinente): “Artículo 17.- La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada...”

C. Civ. Art. 3: Las leyes disponen para lo futuro; no tienen efecto retroactivo, ni pueden alterar los derechos ya adquiridos.

Nótese la contundencia de la norma, la cual era respaldada en su nota con bases en Savigny. Esta fue entonces la regla general: Las leyes no tienen efectos retroactivos. Sin perjuicio de lo terminante de la norma, Vélez sabía que la retroactividad podría ser útil e incluso necesaria. Al respecto podemos traer a colación el artículo 4044 y su nota.

ARTICULO 4044 – Las nuevas leyes deben ser aplicadas a los hechos anteriores, cuando sólo priven a los particulares de derechos que sean meros derechos en expectativa; pero no pueden aplicarse a los hechos anteriores, cuando destruyan o cambien derechos adquiridos.

Nota:4044. En la teoría de la no retroactividad de las leyes, es preciso no atender solamente al interés de los particulares. Debe siempre compararse las ventajas e inconvenientes del interés público y del interés privado. El interés privado, sin duda es un punto de vista capital; pero también el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir. La nueva ley deberá entonces ser aplicada aun a las consecuencias de los hechos anteriores, que sólo son meras expectativas y no derechos ya adquiridos.

Entendemos por derechos adquiridos los que están irrevocable y definitivamente adquiridos antes del hecho, del acto o de la ley que se les quiere oponer para impedir su pleno y entero goce. Un derecho que puede ser revocado "ad nutum" por la persona que lo ha conferido, no es un derecho adquirido, sino una mera expectativa. La ley nueva que lo encuentra en ese estado, puede tomarlo para regirlo a su voluntad; puede revocarlo o modificarlo pues que es revocable y el poder de la ley abraza todo lo que no estaba irrevocablemente terminado antes de su publicación. Véase DEMOLOMBE, t. 1, núm. 40. CHABOT, "Questions transitoires, verb Droits acquis".

Posteriormente el artículo 4044 fue derogado o, -mejor dicho-, incorporado al artículo 3 mediante la reforma integral al C. Civ. efectuada por la ley 17.711, quedando redactado de la siguiente forma:

C. Civ. Art. 3º A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La

retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales.¹¹²

El nuevo código mantiene la norma, con algunos aditivos:

CCyCN. ARTICULO 7°. - Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

La regla de 'no retroactividad de las leyes' se mantiene. Pero si esta es la regla, ¿por qué se admite el dictado de leyes de aplicación retroactiva? Pues bien, el fundamento se encuentra en la citada nota al artículo 4044, en la necesidad de progreso y adaptación del derecho a los cambios sociales; pero principalmente pueden dictarse excepciones a la regla, por derivar esta 'prohibición laxa' del propio CCyCN, lo que redundaría en que "La irretroactividad de la ley es un principio infra constitucional"¹¹³. Por lo tanto, serán constitucionales las leyes de aplicación retroactiva siempre y cuando no vulneren garantías constitucionales.

Teniendo esto en cuenta es posible afirmar que la obligación de adecuación no es necesariamente inconstitucional por el solo hecho de ser una norma de aplicación retroactiva, sino que será tenida por inconstitucional o constitucional, según que -respectivamente-, vulnere o no derechos irrevocablemente adquiridos y, "en su caso habría que demostrar judicialmente que se afectan derechos constitucionales adquiridos"¹¹⁴.

¹¹² Texto según Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968. Vigencia: a partir del 1° de julio de 1968.

¹¹³ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial. publicado en: LA LEY 04/05/2016, Cita Online: AR/DOC/976/2016. P. 2.

¹¹⁴ GUARDIOLA, J. J. (2016) Op. Cit. P. 8.

Por ejemplo, Marina Mariani de Vidal y Adriana N. Abella¹¹⁵ ven la exigencia de adecuación como de dudosa constitucionalidad, por considerarla lesiva de la garantía de la propiedad e incluso contraria al art. 7º del propio Código. Sostienen que, al afectarse la constitución de una situación jurídica consolidada, el legislador dotó a los nuevos dispositivos de efecto retroactivo en un ámbito en el que le está vedado avanzar; por otro lado, Gurfinkel de Wendy se expresa en contrario sosteniendo que “no aparece tan clara la lesión al derecho de propiedad que se pretende, dado que, en principio, la composición patrimonial de los titulares del derecho real sobre la parcela y del personal sobre ciertas áreas recreativas no sufriría alteraciones”¹¹⁶.

Como vemos la cuestión de la constitucionalidad depende de la afectación o no de los derechos adquiridos y no simplemente de la retroactividad de la norma, la cual es en principio constitucional y lo contrario deberá probarse judicialmente lo cual, a su vez, dependerá de la caracterización y el alcance que se le otorgue a la obligación de adecuación.

Y es precisamente por esto que en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2017 celebradas en La Plata, la comisión 7 de derechos reales, concluyó en el punto [V. e.], pronunciándose en dos despachos sobre la constitucionalidad de la obligación de adecuación que:

- “La conversión no es en principio inconstitucional”. (Kiper, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Bitar, Stachiotti, Abreut, Bressan, Cossari L. Daguerre, Dallaglio, Fernández Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez Pedro, Chaves, Abella).

- “La conversión no es necesariamente inconstitucional”. (Alterini, J.H, Cossari N, Alterini. I, De Rosa C., Corna, De RosaD, Boqué, Pepe).

Ya que para definir la cuestión habría que determinar ¿En qué consistiría la “adecuación” impuesta? ¿resultará exigible la transformación estructural de la figura adoptada?

¹¹⁵ Mariani de Vidal, M.; Abella, A. N. (2015). Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes. Publicado en: LA LEY 08/04/2015. Cita Online: AR/DOC/677/2015. P. 15.

¹¹⁶ Gurfinkel de Wendy, L. N. (2020). Clubes de campo: nueva normativa de la inspección general de justicia. Invalidez de la resolución 25/2020. La Ley t. 2020-D; cita on line: AR/DOC/2027/2020. P. 7.

¿o bastará con una adecuación simplemente operativa, a través del otorgamiento e inscripción de un reglamento que incorpore, en lo pertinente, la normativa del nuevo Código a los estatutos del conjunto preexistente? Dependiendo de cómo se responda, resultarán o no afectados los derechos adquiridos. Por esto es que no se da una respuesta concreta en las jornadas y, por esto mismo, es que resulta imprudente lo dicho en el proyecto de reforma de 2018 al CCyCN al disponer la derogación del tercer párrafo del art. 2075 CCYC argumentando que “la exigencia de adecuación de los conjuntos inmobiliarios ya existentes a las figuras del CCyC – que no figuraba en el Anteproyecto - es inconstitucional, pues afecta situaciones jurídicas consolidadas bajo la vigencia del derecho anterior”¹¹⁷.

Volviendo sobre los principios, haré un breve comentario sobre la seguridad jurídica, la cual se configura como un elemento central de la calidad institucional.

A este concepto KRAUSE lo define como “el resultado que obtiene un sistema legal generando un conjunto de normas formales que permite coordinar las acciones de los individuos en sociedad, dando previsibilidad a sus actos”¹¹⁸, el citado autor, enuncia cuatro componentes de este principio: “a) la seguridad física, b) la regularidad y eficacia en los mecanismos de aplicación del derecho (el sistema judicial), c) la claridad y coherencia del sistema legal y d) la estabilidad del sistema jurídico”¹¹⁹.

En cuando a la obligación de adecuación, lo que se ve claramente vulnerado, es la claridad y coherencia del sistema legal, pues se les impone a los titulares de derechos sobre conjuntos inmobiliarios una obligación con carácter de norma imperativa, cuyo contenido padece una inmensa vaguedad. A su vez el carácter retroactivo de la norma, según la interpretación que se le dé, podría poner en jaque la estabilidad del sistema jurídico, pues quienes adquirieron verán afectado su derecho; quienes pensaban adquirir deberán aguardar que la norma se clarifique para comprender que es lo que van a adquirir y que seguridades tendrán al respecto. Finalmente nos encontramos con una desconfianza generalizada hacia esta manifestación de la propiedad, donde tanto los operadores del mercado inmobiliario como los

¹¹⁷ Proyecto de Reforma al CCyCN, elevado por la “comisión para la modificación parcial del código civil y comercial de la nación” creada por decreto 182/2018. Disponible en: <http://www.pensamientocivil.com.ar/legislacion/3875-proyecto-reforma-codigo-civil-y-comercial-y-familia-nota-elevacion-y> Fecha de consulta: 3-11-2020. PP. 65, 66.

¹¹⁸ Krause, M. (2015). Inseguridad jurídica: el conflicto entre los principios económicos y las doctrinas jurídicas. Revista del Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires. Tomo 75. Nro. 1. P. 67.

¹¹⁹ Ídem.

titulares y los pretensos adquirentes de estas copropiedades, quedan a merced de modificaciones a la norma como las que ya se han proyectado, o -porque no-, el dictado de nueva normativa de aplicación retroactiva que los afecte, pues lamentablemente, el CCyCN en su artículo 2075 ha sentado un precedente de inseguridad jurídica.

En síntesis, por orden del artículo 2 CCyCN, cualquier interpretación que se haga del artículo 2075 CCyCN, no podrá -en ningún caso- dejar de lado los principios que inspiran nuestro ordenamiento. Por ello, a la obligación de adecuación, que es una norma de orden público cuyo cumplimiento es imperativo, no se le podría dar una interpretación que vulnere los principios de seguridad jurídica y defensa constitucional de la propiedad.

Si bien a este punto del análisis se deja ver mi posición, por *prudentia iuris*, corresponde avanzar con el análisis antes de dar conclusiones precipitadas. Por ello, en el siguiente apartado analizaremos la interpretación que realiza la doctrina y los posibles soluciones que ofrecen.

3. Tipos de adecuación, implicancias prácticas y consecuencias constitucionales en cada tipo.

La doctrina jurídica entiende que la obligación de adecuación puede tomar dos caminos bien diferenciados, así, PUERTA DE CHACÓN Y NEGRONI explican que: “La cuestión de la adecuación puede ser abordada de dos maneras: la adecuación formal o estructural y la adecuación funcional u operativa”¹²⁰. En este acápite realizaré un análisis de ambas formas de adecuación y, conjugándolas con los conceptos ya analizados, pondré de resalto las consecuencias prácticas de cada tipo, con especial énfasis en los aspectos relativos a la constitucionalidad de la obligación.

3. 1. Adecuación funcional

Como veremos también en el punto siguiente, el tipo de adecuación que se siga, deriva de la interpretación conjunta que se realice de los artículos 7 y 2075 CCyCN.

Al respecto, si tomamos la parte del artículo 7 CCyCN que reza:

“[...] A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes [...]”.

Así, la adecuación funcional u operativa “conciene a la aplicación del CCyCN a las consecuencias jurídicas de la situación y relaciones jurídicas que nacen de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”¹²¹.

En base a esa interpretación, frente a un planteo/conflicto judicializado o no (consecuencia), que surja de estas propiedades especiales (situaciones jurídicas existentes), se aplicará la nueva normativa de conjuntos inmobiliarios y propiedad horizontal. Al respecto Guardiola¹²² cita como ejemplos de aplicación operativa de la nueva normativa a los conjuntos preexistentes (adecuación funcional), a aquellas consecuencias jurídicas referidas a: limitaciones edilicias (art. 2080), personalidad jurídica del consorcio (art. 2044), sanciones

¹²⁰ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. PP. 12, 13.

¹²¹ *Ibidem* P. 6.

¹²² GUARDIOLA, J. J. (2016) Op. Cit. P. 7.

(arts. 2080 y 2086), administración (arts. 2086 y 2087) régimen de expensas (arts. 2048 y 2081), admisión (art. 2085), etc.

Se trata entonces de la mera aplicación operativa de “normas aplicables en forma automática desde 1 de agosto de 2015, por la sola entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, en virtud de una interpretación armónica y orgánica de las reglas sobre eficacia temporal de las leyes¹²³”, esto será así, aún en el caso donde el conjunto inmobiliario no se haya adecuado formal y estructuralmente.

Afirma la autora citada en último término, en base a una interpretación finalista, “que dicho régimen resulta operativo por sí mismo, sin acto formal alguno de adecuación [...] ya sea en sede judicial ante un conflicto o en situaciones de paz”¹²⁴.

Estas consideraciones implican que la estructura jurídica de los conjuntos inmobiliarios quede intacta, -si se trata de conjuntos inmobiliarios estructurados como dominios con condominios o con servidumbres o bien, sociedades que estructuraron los conjuntos en base a derechos personales, o incluso si se tratase de creaciones híbridas-, todos ellos mantendrán su estructura y solo se adecuarán funcionalmente en los términos que vimos.

Esta fue la posición que, por mayoría, se adoptó en las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2017, con sede en La Plata:

Comisión 7, Punto V ‘adecuación’, a) Marco legal:

Dictamen de mayoría: “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos a través de derechos personales o derechos reales o por medio de la concurrencia de algunos de esos derechos entre sí, deben ajustarse funcionalmente a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial, en todo lo jurídicamente posible, entre otros lo relativo a la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios (asambleas y administración), obligaciones y ejecución de expensas, gastos y erogaciones comunes (título ejecutivo) y régimen disciplinario (art. 7 primer párrafo del CCyC)”¹²⁵

¹²³ Linares de Urrutigoity, M. (2017). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios. LA LEY 2017-D, 709 • RCCyC 2017 (agosto), 201. Cita Online: AR/DOC/1086/2017. P. 3.

¹²⁴ *Ibidem* P. 4.

¹²⁵ XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. (2017). Conclusiones de la comisión N° 7. La Plata.

Con similares razonamientos, concluye Compagnucci de Caso: “entiendo que no existen razones de valía, tampoco las invoca la ley, para alterar los sistemas y regímenes vigentes en los "conjuntos inmobiliarios" preexistentes”¹²⁶.

Las implicancias prácticas de este tipo de adecuación serían entonces las siguientes: se mantendría la estructura real, personal, o híbrida en base a la que se constituyeron los conjuntos preexistentes, a tales conjuntos en lo sobreviniente se le aplicarían las soluciones del nuevo código, los titulares por decisión y voluntad propia podrían optar por reformar sus derechos y constituirlos en base al régimen del derecho real de propiedad horizontal especial.

La principal consecuencia de este tipo de adecuación está dada por el hecho de que, al no reformar la estructura de los derechos adquiridos en base a leyes anteriores, no se afectaría la garantía de propiedad y, por lo tanto, la obligación de adecuación así entendida sería constitucionalmente válida.

3. 2. Adecuación estructural

Esta ha sido otra de las variantes que se plantearon. Este tipo de adecuación implica “cambiar la configuración jurídica del conjunto inmobiliario preexistente y refiere a los instrumentos que se deben realizar para registrar el conjunto inmobiliario en el marco de la propiedad horizontal especial”¹²⁷.

“Esta posibilidad recibe el rechazo de la doctrina en general por varias razones. Una de ellas es esencialmente práctica y con efectos económicos impensados. [...] El otro aspecto aún más relevante, es la infracción y lesión a la garantía constitucional al derecho de propiedad previsto en art. 17 de la Const. Nacional. Ello se entronca con el respeto a los derechos adquiridos, su jerarquía en el plexo normativo, y a la imposibilidad del efecto retroactivo de la ley para afectar ese principio”¹²⁸

¹²⁶ Compagnucci de Caso, R. H. (2017). Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del código civil y comercial. La Ley 2017-b, 760. Cita Online: AR/DOC/772/2017. P. 7.

¹²⁷ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. P. 6.

¹²⁸ Compagnucci de Caso, R. H. (2017). Op. Cit. PP. 7, 8.

Como dije previamente, este tipo de adecuación también surge de una interpretación que conjuga el artículo 7 con el 2075 CCyCN, sin embargo, no se concibe aquí la aplicación de la nueva normativa a las situaciones vigentes, por el contrario, se entiende al artículo 2075 como una excepción a la regla de la irretroactividad de la ley.

Por lo que la adecuación estructural, como su nombre lo indica “importa cambiar la configuración jurídica anterior, es decir, la retroactividad del régimen legal establecido”¹²⁹

Además de lo dicho, este tipo de adecuación tropieza con varias dificultades, a saber, si “se quiere adecuar se debe realizar un reglamento de propiedad horizontal especial; entonces, todos los propietarios por decisión de unanimidad deberían redactarlo y aceptarlo, cuestión por lo menos engorrosa, deberían adecuarse también los títulos de propiedad”¹³⁰, esto último es sumamente complejo, imagínese un conjunto con 100 unidades funcionales, todos los titulares deberían prestar acuerdo para lograr la unanimidad, además se deberían realizar nuevos trabajos de planimetría y una vez hecho eso, acudir al notariado para emitir todas las nuevas escrituras, y luego inscribirlas en el registro. Piénsese, además, que bastaría con la oposición de solo un titular para que la cuestión deba ser judicializada. Sin embargo, el ejemplo dado sería uno de los más sencillos ya que, por ejemplo, podría tratarse de un conjunto “dividido por el llamado sistema de geodesia donde las calles internas son del dominio público, deberá el municipio cederlas al conjunto y esta cesión, me pregunto: se haría ¿gratuita u onerosa? ¿Obligatoria o sujeta a resolución municipal?”¹³¹.

El problema de la adecuación estructural es más complejo en los conjuntos inmobiliarios organizados bajo formas asociativas, y es que, en estos supuestos, la adecuación estructural implicaría lisa y llanamente la disolución de la persona jurídica que administra el conjunto.

Además, en caso de judicializarse la cuestión de la adecuación, ¿Cómo podría el juez diluir los derechos de que se trate y otorgar nuevos derechos reales de propiedad horizontal especial? Esto, teniendo en cuenta que le está vedada a los jueces la constitución de derechos reales y que la norma en análisis no constituye disposición en contrario¹³².

¹²⁹ GUARDIOLA, J. J. (2016) Op. Cit. P. 7.

¹³⁰ Ferreira Morais, I. E. (2019). Cuestiones teórico-procesales de los conjuntos inmobiliarios y la incidencia en el cobro ejecutivo de expensas. RCCyC 2019 (septiembre), 12. Cita Online: AR/DOC/2360/2019. P. 4.

¹³¹ Ídem.

¹³² CCyCN: ARTÍCULO 1896.- Prohibición de constitución judicial. El juez no puede constituir un derecho real o imponer su constitución, excepto disposición legal en contrario.

Por todas estas razones, concluye Kiper, “Será hartamente complejo y costoso, adaptar clubes de campo”¹³³.

Como vemos las implicancias prácticas de este tipo de adecuación son mayores y muy controversiales. Y como destaca la doctrina citada, no es esta la interpretación más fiel del artículo, puesto que pareciera más una conversión o transformación que una adecuación normativa.

Con respecto a la constitucionalidad, vimos que la adecuación funcional no la afecta en lo más mínimo. Este tipo de adecuación, aun sin ser necesariamente inconstitucional, tropieza con varios problemas cuya probabilidad de afectar derechos adquiridos es alta por lo que la adecuación estructural “impresiona como de muy dudosa constitucionalidad¹³⁴”. Sin embargo, esto dependerá mayormente del conjunto que quiera reestructurarse y de la naturaleza de derechos que lo componen, y esto último, como afirma Puerta de Chacón, “exige ingresar en el casuismo de la configuración jurídica de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”¹³⁵. Esto quiere decir, que, si bien es probable que con este tipo de adecuación se afecten derechos adquiridos, esto deberá evaluarse en cada caso concreto y probarse en un proceso judicial, por lo que no puede concluirse necesariamente que este tipo de adecuación sea inconstitucional por el solo hecho de su retroactividad.

¹³³ Kiper, C. M. (2017). Algunas cuestiones en torno a los conjuntos inmobiliarios. SJA 20/09/2017, 88 • JA 2017-III, 1505. Cita Online: AR/DOC/4034/2017. P. 3.

¹³⁴ Mariani de Vidal, M.; Abella, A. N. (2015). Op. Cit. P. 15.

¹³⁵ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. P. 6.

4. La obligación de adecuación: ¿operativa o programática?

Continuando con el análisis de los caracteres de la obligación de adecuación, veremos ahora si estamos en presencia de una obligación operativa o programática y cuáles serían las consecuencias de cada tipo. En el apartado en el que analizaré la variante programática, me extenderé especialmente, sobre la competencia reglamentaria, así como también, sobre algún pretendido reglamento de la obligación de adecuación.

4. 1. Implicancias prácticas de la operatividad

Repasemos brevemente: “Normas operativas (o autosuficientes, o autoaplicativas), son las que por su naturaleza y formulación ofrecen aplicabilidad y funcionamiento inmediatos y directos, sin necesidad de ser reglamentadas por otra norma. La operatividad no impide esa reglamentación: solamente no la exige como imprescindible”¹³⁶.

Veamos cómo se aplicaría este concepto a la adecuación funcional. Este tipo de adecuación -como vimos-, implica la mera aplicación de la nueva normativa a las consecuencias generadas por los conjuntos inmobiliarios preexistentes a partir de la vigencia del CCyCN. Resulta pues, evidente, que para ello no es requisito indispensable el dictado de una reglamentación. Incluso la doctrina denomina a este tipo de adecuación como “operativa o funcional” remarcando este carácter. Al respecto explica Puerta de Chacón: “Consideramos entonces que la aplicación operativa o funcional del nuevo régimen legal es inmediata respecto de ciertos elementos: sanciones, admisión, régimen de expensas, administración, etc.”¹³⁷

Con respecto a la adecuación de tipo formal o estructural, resulta más complejo poder tenerla por operativa, ya que esto implicaría que de pleno derecho y a partir de la entrada en vigencia del nuevo código, se generen entre otras, las siguientes situaciones: liquidación y disolución automática de sociedades y su conversión *per se* en consorcios de propietarios;

¹³⁶ Bidart Campos, G. (1996). Manual De La Constitución Reformada. Tomo I: 5ª reimpresión 2006. Ediar. Buenos Aires. Cap. II, § 21.

¹³⁷ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. P. 11.

extinción de servidumbres cruzadas, incorporación al conjunto inmobiliario de los bienes que constituían sectores comunes y que estaban titularizados por la sociedad, etc.

Es claro que tales afectaciones requieren -al menos-, de una reglamentación que ordene la forma en que tales modificaciones deben llevarse a cabo, imponiendo plazos, sanciones, autoridad de contralor, etc. Y es por ello que se concluyó en la última obra citada: “La adecuación estructural en estos casos no opera de pleno derecho”¹³⁸.

4. 2. Implicancias prácticas de la programaticidad

En contraposición a lo anteriormente analizado, las normas programáticas son: “como lo indica el adjetivo, las que proponen un programa y, por ende, son incompletas, viéndose requeridas de otra norma ulterior que las reglamente y les permita funcionar plenamente. Se suele decir que son de aplicación diferida, hasta que aquella norma posterior las complete”¹³⁹.

Pues bien, tener a la obligación de adecuación por programática, implicaría reconocer que la misma no se basta a si misma para lograr la consecución de los fines que se propone y que, en consecuencia, sería necesario el dictado de una reglamentación.

Con base en lo visto, podría afirmarse que el carácter de norma programática le sienta mejor a la obligación de adecuación entendida como formal o estructural. Esto último no obsta que pueda reglamentarse la obligación de adecuación, incluso si se la interpreta como adecuación funcional, aunque claro está, no sería necesario.

4. 2. 1. Análisis crítico de la reglamentación propuesta: Res. Gral. 25 y 27 /2020 IGJ.

Resulta enriquecedor detenerse algunas páginas para analizar el supuesto de la reglamentación ya que, desde la sanción del CCyCN, el que analizaremos, ha sido el único

¹³⁸ *Ibidem*, P. 13.

¹³⁹ Bidart Campos, G. (1996). *Op. Cit.* Cap. II, § 21.

intento de reglamentación y contradice mucho de lo hasta aquí estudiado, por lo que su análisis resulta sumamente interesante.

En este apartado realizaré un análisis crítico de los considerandos de la pretensa reglamentación a la obligación de adecuación, que se vio plasmada en la resolución general 25/2020 de la Inspección General de Justicia y, de su modificatoria la Res. Gral. 27/2020. Hecho esto, me centraré en las críticas efectuadas por numerosa doctrina, no ya a los fundamentos, sino a los vicios de la propia resolución. Esto último servirá a los efectos de delimitar los puntos básicos de una reglamentación acorde a derecho.

Comencemos...

Ricardo Augusto Nissen, el actual Inspector General de Justicia, tomó la audaz decisión de reglamentar la obligación de adecuación regulada en el artículo 2075 del CCyCN. Analizaré en primer lugar los considerandos de la Res. Gral. 25/2020¹⁴⁰ y luego la parte dispositiva, en conjunto con la modificatoria Res. Gral. 27/2020¹⁴¹.

[Una pequeña aclaración: para evitar el constante citado de las resoluciones, me referiré al número de párrafo específico al realizar los comentarios. El lector podrá confrontar la información en las propias resoluciones que obran en el anexo de legislación].

A lo largo de la exposición de los considerandos a la resolución 25/2020, Nissen desarrolla lo que pareciera ser una terca apología de la obligación de adecuación, orientada en sentido estructural. “De sus considerandos (fundamentos) se desprende una serie de conceptos vehementes, relacionados con una posición que pareciera ser rígida e inflexible, tendiente a justificar que de ninguna manera existe una afectación a la cuestión constitucional. Parecería incluso ser una decisión que se ha alcanzado sin meditación suficiente, carente de toda prudencia”¹⁴². Al respecto debo remarcar que, en repetidas ocasiones, se busca respaldar

¹⁴⁰ IGJ (2020) – Res. Gral. 25/2020. B. O. N° 34.385 - Primera Sección. Disponible en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229562/20200520> - Fecha de consulta: 10/11/2020. PP. 37 – 41.

¹⁴¹ IGJ (2020) – Res. Gral. 27/2020. Boletín Oficial N° 34.387 - Primera Sección. Disponible en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229683/20200522> - Fecha de consulta: 10/11/2020. PP. 46 – 47.

¹⁴² Armella, C. N. – et. al. (2020). Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y res. 25/2020 de la inspección general de justicia y su modificatoria la res. 27/2020. La Ley t. 2020-D; cita on line: AR/DOC/2062/2020. P. 11.

argumentos en citas de doctrina, muchas veces sacadas de contexto; también vemos que esgrime sus argumentos omitiendo la doctrina que no le es funcional; para concluir, destacan las Dras. Mariani de Vidal y Abella¹⁴³, que el Inspector hace alusión a conflictos judicializados respecto de los cuales no existe referencia alguna.

Luego del primer párrafo (meramente introductorio), el segundo párrafo de los considerandos, comienza diciendo:

“la obligación de hacer sobreviniente para determinados sujetos del Derecho, no es una creación ‘de la nada’ del CCCN. En efecto, dentro de los proyectos legislativos de corte nacional antecedentes en esta materia, se destaca el proyecto legislativo 112-S-2007, llamado ‘Ley de Propiedad Urbana Especial’, que establecía un derecho real autónomo, similar en sus caracteres a la propiedad horizontal”.

Primero debo remarcar que cuando habla de “proyectos legislativos” no especifica cuales son estos, ni en que parte plantean una obligación de adecuación, por lo que se torna imposible realizar el estudio de fuentes.

El hecho de que el citado proyecto establezca un derecho real autónomo similar al PH, no implica necesariamente que contenga una obligación de adecuación, razón por la cual no guarda analogía con el dispositivo actual. Además, Nissen se limita a mencionar solo uno de los varios proyectos de reforma. En *contrario sensu*, sin ir muy lejos, el proyecto de unificación de 1998 y el anteproyecto del CCyCN de 2012, tenían una disposición contraria al CCyCN en su redacción final, ya que permitían la constitución como derecho real, personal e híbrido. En realidad, ni en esos dos proyectos, ni en la mayoría de los antecedentes que vimos se incluye una obligación de adecuación.

En el tercer párrafo el Inspector explica que el supuesto de adecuación en relación al principio general de irretroactividad de la ley (art. 7 CCyCN):

“configura una excepcional disposición en contrario a tal principio general, contemplada como uno de los posibles efectos temporales de la ley, o consecuencias de la ley en relación al tiempo”

¹⁴³ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 3.

Esto, si bien es correcto, también es cierto que es solo una de las interpretaciones, y como vimos no es la interpretación que se sigue de las pautas hermenéuticas que se plasman en el artículo 2 CCyCN.

Párrafo seguido, expresa que:

“los más de 40 conjuntos que permanecen organizados en forma de sociedades anónimas, aunque funcionan bajo la figura legal de “asociaciones bajo forma de sociedad”, las cuales se encuentran previstas en el artículo 3º, de la Ley Nº 19.550, y que han dado lugar - habida cuenta la imposibilidad de compatibilizar los regímenes legales de las sociedades con las asociaciones civiles - a múltiples dificultades en torno a su funcionamiento, habiendo originado asimismo graves conflictos internos en el seno de las mismas y que en un número importante de casos han trascendido el ámbito interno del club de campo para dirimirse en los tribunales”.

Aquí es donde las Dras. Mariani de Vidal y Abella efectúan la mentada crítica, al respecto las doctoras expresan: “En los considerandos de la resolución no se individualiza ninguno de los conflictos vinculados con el tema que se dice habrían arribado a (y fueron dirimidos por) los tribunales. No se individualizan los precedentes, de modo que resulta imposible cotejar las circunstancias de hecho que los originaron; ni tampoco los fundamentos de las decisiones genéricamente aludidas. Alguno que ha llegado a nuestro conocimiento no se originó en el incumplimiento de la adecuación”¹⁴⁴.

Continúa en el quinto párrafo expresando:

“Que si bien no se ignora que en muchas oportunidades, la falta de adecuación de los clubes de campo al régimen de propiedad horizontal fue fundada en supuestas imposibilidades técnicas [sobre estas ‘supuestas imposibilidades técnicas’ la doctrina se ha referido más bien a que “ es un semillero de conflictos, pues necesita de la conformidad de todos los integrantes de éste, bastando la oposición fundada de uno solo de ellos para impedir la afectación voluntaria, ello a fin de no lesionar derechos consolidados, en desmedro del artículo 7 del nuevo Código y del artículo 17 de la Constitución

¹⁴⁴ Ídem.

*Nacional*¹⁴⁵” o también en una supuesta violación al derecho de propiedad [*nuevamente habla de supuestas violaciones cuando la doctrina mayoritaria entiende que la adecuación estructural “impresiona como de muy dudosa constitucionalidad, lesiva de la garantía de la propiedad”*¹⁴⁶; “*corriéndose el riesgo respecto de estas últimas de afectar derechos amparados constitucionalmente”*¹⁴⁷] de cada uno de los integrantes de la sociedad anónima bajo la cual se organizó el club de campo, lo cual habría generado una situación jurídica consolidada respecto de ciertos derechos del propio conjunto inmobiliario y de sus integrantes que los habrían incorporados al patrimonio de éstos [*nuevamente el lenguaje potencial ‘habría generado’ aleja el discurso del inspector de la situación fáctica real, sobre este particular expresa con firmeza Marcelo De Hoz “los derechos de propiedad existentes e incorporados definitiva y perpetuamente en el patrimonio de todos y cada uno de los titulares de los lotes, parcelas o unidades en los distintos conjuntos inmobiliarios preexistentes, no deberían adecuarse ni ser alterados, canjeados o modificados por esta nueva normativa”*¹⁴⁸], lo cual pondría en tela de juicio la constitucionalidad de la “adecuación” del tercer párrafo del artículo 2075 del CCyCN, lo cierto es que la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA no adhiere a dichos reparos, pues se comparte el argumento de que la sola circunstancia de imponerse la mentada adecuación no puede dar lugar a cuestión constitucional alguna, máxime cuando la Corte Federal ha sostenido reiteradamente que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a su inalterabilidad [*aquí pareciera que el Inspector cae en un error conceptual al confundir los conceptos ‘derecho irrevocablemente adquirido’ y ‘mera expectativa’ que desarrolla Vélez Sarsfield en la nota al artículo 4044*¹⁴⁹, y aquí como hemos visto, no se trata de una mera expectativa”]. [Las cursivas son mías].

En los párrafos 6, 7, 8 y 9, se describe a las conclusiones de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 2017, en lo referente a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de la obligación de adecuación. Aquí Nissen apela a que en las Jornadas no se determinó

¹⁴⁵ Fuster, G. A. (2015). ¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes? A propósito del artículo 2075 del código civil y comercial de la nación. En *La Ley Cuyo*, Buenos Aires, La Ley, noviembre 2015, y en *Doctrina Judicial*, Buenos Aires, La Ley, 27/4/2016 (cita online AR/DOC/3593/2015). PP. 8, 9.

¹⁴⁶ Mariani de Vidal, M.; Abella, A. N. (2015). *Op. Cit.* P. 15.

¹⁴⁷ GUARDIOLA, J. J. (2016) *Op. Cit.* P. 14.

¹⁴⁸ De Hoz, M. con la colaboración de Salierno, K. V., en *Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado*. t. 7, Ed. FEN - Astrea, Buenos Aires. PP. 218, 219.

¹⁴⁹ C. Civ. Nota al art. 4044: [...] Entendemos por derechos adquiridos los que están irrevocable y definitivamente adquiridos antes del hecho, del acto o de la ley que se les quiere oponer para impedir su pleno y entero goce. Un derecho que puede ser revocado “ad nutum” por la persona que lo ha conferido, no es un derecho adquirido, sino una mera expectativa. La ley nueva que lo encuentra en ese estado, puede tomarlo para regirlo a su voluntad; puede revocarlo o modificarlo pues que es revocable y el poder de la ley abraza todo lo que no estaba irrevocablemente terminado antes de su publicación.

“asertivamente que la norma de mención es inconstitucional”, ya que se concluyó que ‘no es en principio inconstitucional’ y que ‘no es necesariamente inconstitucional’. No comparto en particular este razonamiento, pues, en mi interpretación, las jornadas se expresaron en esa forma ya que -como vimos-, la constitucionalidad de la adecuación deberá determinarse en el caso concreto; *prima facie* podría ser constitucional hasta tanto se verifique en un proceso la conculcación de derechos adquiridos, lo cual, teniendo en cuenta las implicancias de la adecuación estructural, es altamente probable.

El décimo párrafo argumenta, que es necesaria la adecuación, en pos de la defensa de los consumidores inmobiliarios. Al respecto explican Mariani de Vidal y Abella¹⁵⁰ que se ha intentado argumentar que la adecuación permitirá el gobierno democrático del conjunto, evitando el control hegemónico de algunos (directivos de la sociedad), sin embargo, advierten las autoras que existen muchísimos conjuntos de los que hace tiempo el emprendedor se ha retirado o nunca existió, porque su creación obedeció a otras iniciativas. Y que los abusos aludidos en los considerandos pueden hallar remedio a través de los dispositivos de los arts. 10 y 1117 a 1122 del CCyCN, ya sea por vía interna o aun requiriendo judicialmente la reforma del Estatuto, sin necesidad de peticionar la alteración de la configuración del conjunto.

Y además, sobre este particular, resolvió la sala A de la Cámara Nacional en lo Comercial¹⁵¹ que “la relación que vincula a los propietarios con el country es de carácter intrasocietario”; de allí que, ante la necesidad de promover un juicio ejecutivo por cobro de expensas comunes, son inaplicables las disposiciones de la Ley de Defensa del Consumidor, como lo había decidido el juez de primera instancia del fuero Comercial. Por su parte, la Corte Suprema, en el fallo “Club de Campo Haras del Sur SA c. Simone, Pablo s/ ejecutivo”¹⁵², concluyó que la relación que une a las partes es de carácter societario.

En el párrafo 11, sucede algo lamentable. El inspector afirma que:

¹⁵⁰ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 3.

¹⁵¹ CNCom., sala A, 29/05/2012, “Solares del Bosque Country Club SA c. Garone, Ángel F. y otro s/ ejecutivo”, reg. 023332/2011.

¹⁵² CS, 23/10/2007, “Club de Campo Haras del Sur SA c. Simone, Pablo s/ ejecutivo”, LA LEY, 2007-F, 684; DJ 2007-III, 1118.

“en lo concerniente al procedimiento de adecuación, ello ya ha sido abordado en doctrina científica e, inclusive, con disposiciones normativas concretas en algunas jurisdicciones”

Para respaldar esta afirmación cita el siguiente trabajo, [LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA y BRESSAN, PABLO ENRIQUE, “Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes”, Segundo Premio, XXXII Jornada Notarial Argentina, Ciudad de Buenos Aires, 2016, publicado en REVISTA NOTARIAL AÑO 2016/02, N° 94, COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA; etc.)]. Este magnífico trabajo, que tuve el gusto de estudiar y que integra la bibliografía de esta tesina, se refiere al objeto, estructura y marco legal de los conjuntos inmobiliarios plasmados en el código, no analiza los preexistentes y, por ende, no trata la obligación de adecuación (mucho menos el procedimiento que la misma implicaría si fuera estructural y no operativa). El trabajo se encarga de señalar que si en la actualidad, una propiedad reúne un conjunto de características que se estudian y detallan, será un conjunto inmobiliario y no otra cosa. En síntesis, apunta -más bien-, al objeto del derecho.

Luego de jactarse de que el procedimiento de adecuación ya fue estudiado por la doctrina “e, inclusive, con disposiciones normativas concretas en algunas jurisdicciones”, en el párrafo 15, manifiesta:

“Que tampoco se comparte el argumento de que [...] hubiera sido conveniente el dictado de una ley nacional que establezca las pautas y procedimientos para la adecuación de aquellos a los contenidos propios del nuevo derecho real (COSSARI, NELSON G. A., en ALTERINI, JORGE HORACIO -director-, “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, Ed. La Ley, Tomo X, pág. 31), toda vez que si el legislador de la Ley N° 26.994 previó expresamente la “adecuación” de los conjuntos inmobiliarios al derecho real de propiedad horizontal, y este derecho se encuentra expresamente previsto en los artículos 2073 a 2086 en especial (que legisla a los conjuntos inmobiliarios) y 2037 a 2072 en general (que prevén minuciosamente el régimen de propiedad horizontal ordinario), no se entiende la necesidad de una nueva ley que establezca pautas y procedimientos para llevar adelante esa reorganización. A mayor abundamiento, si la idea del legislador hubiera sido la de supeditar la vigencia de la “adecuación” prevista en el artículo 2075, tercer párrafo, del Código Unificado, al dictado de

una reglamentación posterior, así lo hubiera establecido en dicha norma, lo cual no acontece en el caso que nos ocupa”.

Entonces tenemos una fuerte contradicción: el Inspector argumenta a su favor que ya se analizó por la doctrina un procedimiento para la adecuación y que varias provincias lo implementaron en leyes locales (no especifica cuales); seguidamente afirma con ferocidad: “no se entiende la necesidad de una nueva ley que establezca pautas y procedimientos” criticando tal postura de Cossari.

Continúa diciendo que no se requieren normas procesales para la adecuación, pues la “adecuación”, así como las normas de los conjuntos y de PH ya están previstas en el CCyCN, lo cual no tiene sentido, ya que ni las normas que regulan esos derechos, ni el propio artículo 2075 presta normas para el procedimiento de adecuación.

Sin buscarlo, Nissen termina defendiendo la adecuación de tipo operativa-funcional, al decir en el párrafo 15 que “si el legislador hubiese querido supeditar la adecuación a una reglamentación así lo hubiera dispuesto”.

A eso agrega en el párrafo 14 que:

“la circunstancia de que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación no haya establecido plazo alguno de adecuación, permite interpretar que la actuación prevista en el tercer párrafo de dicha norma debió - y debe - ser de cumplimiento inmediato por los sujetos concernidos, dado que no está modalizada por plazo, condición o cargo, esto es, se trata de una obligación pura y simple.

Lo que me interpela entonces, es que, si no se entiende la necesidad de una nueva ley que establezca pautas y procedimientos, si además el legislador no quiso reglamentar la obligación y tampoco dispuso que debería ser reglamentada en ley especial, y si, al decir de Nissen, todo ello fue porque la obligación es pura y simple y de cumplimiento inmediato, ¿Por qué reglamenta la obligación?

Hasta aquí hemos visto críticas puramente orientadas a los considerandos de la resolución. A continuación, observaremos las críticas que realiza la doctrina, no ya a sus fundamentos, sino directamente a la parte dispositiva de la resolución y a los vicios de la misma.

Luego de cuatro páginas de falacia argumental,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA, RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Otorgar un plazo de 180 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3º, Ley N° 19.550, para que en cumplimiento del artículo 2075 tercer párrafo de dicho código, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.

ARTÍCULO 2º: Presentadas ante este organismo las constancias de la inscripción de la adecuación en el registro inmobiliario correspondiente, podrá ser cancelada la inscripción registral de la asociación bajo forma de sociedad una vez acreditada la inexistencia de pasivos en cabeza de la misma, o bien la asunción de los mismos, incluidos pasivos contingentes, por parte del consorcio de propietarios.

ARTÍCULO 3º: El incumplimiento de la acreditación de la adecuación dentro del plazo indicado en el artículo 1º, salvo que el mismo resulte excedido por el normal cumplimiento del trámite, hará pasibles a los administradores y sindicatura de la sanción de la multa contemplada en el artículo 302 inciso 3º de la Ley N° 19.550, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran proceder.

ARTÍCULO 4º: La Inspección General de Justicia no inscribirá actos societarios emanados de las sociedades mencionadas en el ARTÍCULO 1º de esta Resolución General y que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la misma.

ARTÍCULO 5º: La presente resolución entrará en vigencia el día de su publicación.

ARTÍCULO 6º: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL... Ricardo Augusto Nissen.

A los dos días de su publicación en el boletín oficial, entro en vigencia una resolución modificatoria que extiende el plazo de la anterior resolución, explicando en los considerandos

que esto se debe a las complicaciones generadas por la pandemia. “Sin embargo, el bloque normativo y la declaración de pandemia por la OMS y sus corolarios existían al tiempo del dictado de la resolución originaria, pero parece que no fueron percibidas por la IGJ el 18 mayo 2020. Tres días después apenas parece haberse advertido la situación de emergencia sanitaria y se enmienda el olvido”¹⁵³.

También se aprovecha la oportunidad para extender la res. 25/2020 a otros sujetos: las “asociaciones civiles, inscriptas ante esta Inspección General de Justicia de la Nación y que no han adoptado forma de sociedad comercial en los términos del art. 3º, de la Ley N° 19.550”. Ampliar de esta forma la nómina de destinatarios, a tres días de la resolución original, es otra de las formas de poner de resalto la desprolijidad de la IGJ en el dictado de una resolución de nula premeditación.

Res. Gral. 27/2020. - EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA, RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Disponer la modificación del ARTÍCULO 1º de la Resolución General IGJ N° 25/2020, conforme al siguiente texto: “ARTÍCULO 1º: Otorgar un plazo de 360 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3º, Ley N° 19.550), o como asociación civil, para que en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.”

ARTÍCULO 2º: La presente regirá con efecto a la fecha de publicación de la Resolución General IGJ N° 25/2020.

ARTÍCULO 3º: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL... Ricardo Augusto Nissen.

A esta altura -y para comprender mejor las críticas de la doctrina-, es necesario responder brevemente a la pregunta ¿Qué es la “Inspección General de Justicia?”

¹⁵³ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 2.

Pues bien, la ley orgánica de la Inspección General de Justicia¹⁵⁴, nos dice que este es un organismo que funciona bajo la órbita del Ministerio de Justicia y DD. HH. De la Nación, y que “tiene a su cargo las funciones atribuidas por la legislación pertinente al Registro Público de Comercio, y la fiscalización de las sociedades por acciones excepto la de las sometidas a la Comisión Nacional de Valores, de las constituidas en el extranjero que hagan ejercicio habitual en el país de actos comprendidos en su objeto social, establezcan sucursales, asiento o cualquier otra especie de representación permanente, de las sociedades que realizan operaciones de capitalización y ahorro, de las asociaciones civiles y de las fundaciones”, y en su artículo tercero se establece el ámbito de aplicación espacial de la ley y por lo tanto se delimita la competencia territorial de la IGJ, dicho artículo reza: “La presente ley es de aplicación en la Capital Federal...”. En ejercicio de sus funciones registrales, la IGJ inscribe en el Registro Público a su cargo actos jurídicos de sociedades accionarias y no accionarias; de sociedades constituidas en el extranjero; de asociaciones civiles y de fundaciones. Asimismo, la IGJ es la encargada de la inscripción de los contratos de fideicomiso cuyo objeto incluya acciones y/o cuotas de capital de sociedades inscriptas en el Registro Público a su cargo -con excepción de los que se encuentren bajo el control de la CNV-, de los contratos de transferencia de establecimientos, de los contratos asociativos, de las matrículas individuales y de ejercer el control federal de las sociedades de ahorro.

Ahora si estamos en condiciones de continuar.

La doctrina critica la oportunidad de la res. “es de lamentar el inoportuno dictado de la res. gral. 25/2020 de la Inspección General de Justicia del 18 mayo 2020 (publicada en el BO del 20 mayo 2020), cuya razón y finalidad no se explica [...], ni se alcanza a comprender, así como tampoco la premura en su dictado, justamente en momentos en que la sociedad está sumergida en otros enormes problemas y no necesita que se le agregue un nuevo motivo de zozobra¹⁵⁵”.

Pero principalmente la crítica va dirigida a un exceso de competencia, tanto material, como territorial y de grado. En tal sentido Armella, Cosola y otros manifiestan que “el tenor de los considerandos de la resolución general en estudio y más relevante que ello, los alcances de

¹⁵⁴ LEY N° 22.315 de 1980.

¹⁵⁵ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 1.

algunos de los artículos redactados, hoy vigentes para la demarcación de CABA, nos acercan más a la acción de legislar que a la tarea de interpretar¹⁵⁶»; en igual sentido se dijo que “la IGJ carece de facultades para imponer a las sociedades que fiscaliza, por sí y ante sí, obligaciones a cumplir en un plazo perentorio, cuando el Cód. Civ. y Com. —que es el que crea la obligación— no lo hace; y menos para disponer lisa y llanamente la aplicación de sanciones que dicho Código no prevé ni quiso prever, pues no estableció ninguna¹⁵⁷”. Siendo que la acción de la IGJ¹⁵⁸ se limita a interpretar y no a legislar, solo puede concluirse que el inspector de justicia no estaba facultado para emitir tal reglamentación, máxime teniendo un cuenta que impone plazos y sanciones.

Bien sabemos que en derecho civil la capacidad es la regla y la restricción a la capacidad es la excepción y solo surge de la ley o de una sentencia; por el contrario, en derecho administrativo la competencia es la excepción y solo surge de la ley¹⁵⁹ y en la estricta medida que esta la otorga. A su vez el artículo 7, inc. a) de la ley nacional de procedimiento administrativo enuncia como carácter esencial del acto, el “ser dictado por autoridad competente”. Y el artículo 14 de la misma ley nos dice que el acto administrativo será nulo de nulidad absoluta e insanable “cuando fuere emitido mediando incompetencia en razón de la materia, del territorio, del tiempo o del grado”. Del propio articulado de la resolución surge que la competencia en razón de la materia para dictar tales normas “de contundente naturaleza legisferante”¹⁶⁰ no corresponde al Inspector General de justicia, ergo, la resolución 25/2020 es nula de nulidad absoluta e insanable.

“La res. 25/2020, que frente al Código Civil y Comercial o a leyes del mismo rango (17.801) es de jerarquía inferior, impuso, para llevar adelante el cometido de la adecuación, un plazo determinado [...] En este sentido, la IGJ debería aplicar el código, interpretar su letra

¹⁵⁶ Armella, C. N. – et. al. (2020). Op. Cit. P. 11.

¹⁵⁷ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 1.

¹⁵⁸ LEY N° 22.315: Art. 21. – Corresponde al Inspector General: a) ejecutar los actos propios de la competencia del organismo, con todas las atribuciones que resultan de esta ley; b) interpretar, con carácter general y particular, las disposiciones legales aplicables a los sujetos sometidos a su control; c) tomar toda medida de orden interno, necesaria para la administración y funcionamiento del organismo a su cargo, dictando los reglamentos del caso; d) delegar su firma para la suscripción de actos, documentos o resoluciones, conforme lo determine la reglamentación.

¹⁵⁹ LEY 19.549 (de procedimiento administrativo), ARTÍCULO 3.- La competencia de los órganos administrativos será la que resulte, según los casos, de la Constitución Nacional, de las leyes y de los reglamentos dictados en su consecuencia. Su ejercicio constituye una obligación de la autoridad o del órgano correspondiente y es improrrogable, a menos que la delegación o sustitución estuvieren expresamente autorizadas; la avocación será procedente a menos que una norma expresa disponga lo contrario.

¹⁶⁰ Armella, C. N. – et. al. (2020). Op. Cit. P. 11.

razonablemente, pero no ir más allá de lo que esta norma superior dice o establece. Para ello se necesita una norma de la misma jerarquía que la codificada”¹⁶¹, por lo que no solo se excede la competencia en razón de la materia, sino que también se viola la competencia en razón del grado o competencia por la jerarquía.

La resolución 25/2020, no solo es infundada y nula por distintas causas, sino que, además, deviene inconstitucional, ya que las resoluciones que estamos tratando aquí, vienen a establecer un procedimiento, en los términos de reglamentación de una ley de fondo como es el art. 2075. Al respecto explica Ferreira Morais ¹⁶² que las jurisdicciones locales, bajo la invocación del ejercicio del poder de policía de acuerdo con sus competencias, no pueden alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen, justamente por ser derecho de fondo el que se legislaría, teniendo en cuenta que tal atribución de reglamentación es exclusiva del Congreso de la Nación, ello así, por imperio de los arts. 5º, 31, 75 inc. 12, y 126 de la CN.

En síntesis, sobre la cuestión programática particular referente a las resoluciones generales 25-27/2020, cabe concluir, que se trata de un fallido intento de articular la obligación de adecuación como formal o estructural. Así, vimos que le fue prácticamente imposible al Inspector General de Justicia -o al menos dificultoso-, conseguir articular argumentos válidos para defender esta posición, teniendo que citar erróneamente documentos de doctrina que no respaldaban su discurso; referirse en forma indeterminada a leyes locales y a fallos que no individualizó. Todo ello con el afán de dar una interpretación extensiva que termina por desnaturalizar totalmente la letra y la finalidad del artículo 2075, para hacerlo cuadrar forzosamente en una adecuación de tipo estructural, afirmando contradictoriamente en sus propios considerandos que la norma del 2075 es operativa y no necesita reglamentación alguna.

Al no poder bastarse con el artículo en análisis, trató de sostener a toda costa la constitucionalidad de la adecuación estructural mediante una interpretación sesgada de las conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, “pero reiteramos, aunque se invoque a una cierta mayoría, no estamos en presencia de una unanimidad de criterios en ese

¹⁶¹ Ídem.

¹⁶² Ferreira Morais, I. E. (2020). La adecuación de los conjuntos inmobiliarios a la luz de la resolución 25/2020 (IGJ). RCCyC (2020)-209; cita on line: AR/DOC/1887/2020. P. 7, 8.

sentido. Podría decirse entonces que la cuestión constitucional referida al derecho de propiedad no está patente, aunque sí latente (reiteramos los potenciales utilizados de las jornadas aludidas: “en principio”, “no necesariamente”)¹⁶³.

Entiendo que la necesidad de forzar a tal punto los límites de la norma del artículo 2075 del CCyCN, solo contribuye a reforzar la hipótesis que entiende a la obligación de adecuación como operativa-funcional. Pues tal solución brota por si sola del texto del 2075 en conjunción con el artículo 7 CCyCN, sin necesidad de violentar el orden jurídico con reglamentaciones nulas e inconstitucionales, ya que se respetan en la adecuación funcional las pautas hermenéuticas que fija el artículo 2 CCyCN.

¹⁶³ Armella, C. N. – et. al. (2020). Op. Cit. P. 11.

5. Recapitulación sobre las características generales de la obligación en las condiciones de su vigencia.

En este apartado -con basamento en todo el desarrollo previo-, se pretende dar un cierre a la caracterización de la obligación de adecuación en las condiciones actuales de su vigencia.

5. 1. Objeto

Esta cuestión ya fue definida en lo que precede. Y de manera condensada se expresa de la siguiente forma:

El objeto de la adecuación impuesta por el artículo 2075 CCyCN versa sobre una obligación imperativa de orden público cuyo contenido es una prestación de hacer, consistente en adecuar, donde este adecuar, implica que los sujetos obligados adapten, acomoden o ajusten su regulación en sentido funcional y de forma operativa -en sus consecuencias jurídicas posteriores a la vigencia del CCyCN-, a la normativa de los títulos V y VI del Libro cuarto (CCyCN).

5. 2. Obligados

A esta cuestión debe responderse que los conjuntos inmobiliarios que deben adecuarse son los preexistentes. Estos últimos, en sus diversas variantes ya fueron estudiados en la 'Sección A' de este capítulo.

Pero el artículo 2075, sobre este aspecto tiene una particularidad que no he tratado aún. En el estudio de antecedentes vimos que los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCyCN se estructuraron como derechos personales, mezcla de derechos reales y también observamos configuraciones híbridas que mezclaban derechos reales y personales.

Sin embargo, el tercer párrafo del art. 2075 dispone:

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Por lo que *prima facie*, no todos los conjuntos preexistentes deberían adecuarse, sino solo aquellos estructurados como derechos personales o como figuras híbridas. Pareciera entonces que la obligación de adecuación no alcanzaría a los que se configuraron mezclando dos o más derechos reales, ya sea como propiedad horizontal u otros (dominio, condominio, usufructo, servidumbre, etc.). “La duda se presenta entonces con la adecuación o no de los conjuntos inmobiliarios que se configuraron solamente como derechos reales”¹⁶⁴.

Básicamente hablamos de dos supuestos que enuncia Colman Lerner: “El artículo 2075 CCCN excluye de la obligación de adecuación a los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo derechos reales como propiedad horizontal Ley 13512, y al encuadre Decreto 9404/1986, con la servidumbre predial, dominio de las parcelas y dominio de la propiedad común”¹⁶⁵.

Sobre el primer caso, se ha dicho “que la adecuación a la propiedad horizontal se dio — de hecho— antes de la sanción del nuevo Código a espaldas del ordenamiento positivo vigente, violentando las normas estatutarias de los derechos reales. Por ello el artículo 2075 CCyC opera como una suerte de convalidación o legitimación de aquellas situaciones patológicas y en nuestro criterio rige de pleno derecho con efecto retroactivo”¹⁶⁶.

Concluyen los autores citados en base a tal razonamiento que los conjuntos inmobiliarios preexistentes afectados a propiedad horizontal “no requieren necesariamente la escritura de adecuación al nuevo régimen legal”¹⁶⁷.

Tengo ciertos conflictos al comentar estos puntos, pues no puedo dejar de pensar, que tales conjuntos preexistentes violaron en su momento la estructura legal (C. Civ. Art. 2502), por lo tanto, habría que partir por considerarlos derechos personales “si como tales pudieran valer”. Por otro lado, tampoco resulta claro que pueda darse una ‘convalidación tácita’ (pues nada dice al respecto el artículo 2075) de una situación jurídica real que fue nula en su origen. Mayor dificultad presenta el otorgarle a esa ‘convalidación tácita’ un ‘efecto retroactivo tácito’.

¹⁶⁴ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. P. 6.

¹⁶⁵ Colman Lerner, H. (2017). Propiedad horizontal especial (countries y barrios cerrados). Recuperado de ‘Revista del Notariado’. Disponible en <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/03/propiedad-horizontal-especial-countries-y-barrios-cerrados/> - Fecha de consulta: 14/11/2020. P. 9.

¹⁶⁶ Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Op. Cit. P. 7.

¹⁶⁷ Ídem.

Pero dejando esto de lado, es claro que esta configuración sería la más fácil de adecuar operativa y funcionalmente, pues la estructura del derecho -aun con todas las objeciones que efectué-, reconoce unidades funcionales con partes comunes y privativas vinculadas de forma jurídicamente inescindible; reglamentos internos, órganos deliberativos, etc.

El segundo supuesto, es mucho más complejo. Se ha dicho que los dominios de parcelas se tornarían en partes privativas, los condominios en los sectores comunes, y las normas internas estructuradas con servidumbres y limitaciones al dominio se volcarían en el reglamento de copropiedad. Si bien la solución es práctica, la afectación a los derechos preexistentes es grotesca, más aún teniendo en cuenta que el art. 2075 excluye estos supuestos.

Tendríamos que se estaría obligando a ciertos sujetos a reestructurar sus derechos, *en* base a una obligación de adecuación que no los incluye y sobre la cual se proclama una potencial inconstitucionalidad. Tal resultado solo puede tener cabida en base a una interpretación *praeter legem* del artículo 2075 CCyCN.

Por tales aspectos, concluye Colman Lerner¹⁶⁸ que cuando el conjunto inmobiliario preexistente se hubiera configurado bajo la órbita de los derechos reales, cualesquiera fuesen éstos, no les sería aplicable el deber de adecuación, sino que éste sólo rige para los conformados bajo la esfera de los derechos personales. Aclara el autor, que esta conjunción de derechos reales lleva consigo un consorcio de hecho, por lo que -en suma-, forman un conjunto de propiedades que encuadran en el régimen jurídico de propiedad horizontal y que solo debería tener en cuenta la nueva normativa cuando esta sea de aplicación inmediata (adecuación operativa-funcional).

Sobre estas configuraciones, adhiero a esta postura de Colman Lerner, ya que brinda una solución que puede ser llevada a la práctica con facilidad y sin ser tan hostil a la garantía constitucional de la propiedad.

Además, a tales configuraciones podría aplicársele la adecuación funcional, para que no queden marginados del sistema. Frente a la aplicación de una adecuación funcional de estos supuestos podría objetarse, que el artículo 2075 CCyCN no los nombra. Pero dada la utilidad que implicaría, podríamos plantear la siguiente solución.

¹⁶⁸ Colman Lerner, H. (2017). Op. Cit. 11, 12.

Si bien el tercer párrafo no los incluye en su adecuación, por otro lado, el segundo párrafo del artículo en análisis dispone:

“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”.

Ya que resulta palpable que el artículo habla de los conjuntos inmobiliarios en referencia al objeto del derecho, podría verse incluido en ese “todos” a los configurados solo como derechos reales. Por lo que estos también deberían someterse a la normativa de los Títulos V y VI, conformando un derecho real de propiedad horizontal, dando lugar a la adecuación funcional y operativa de los conjuntos inmobiliarios estructurados en base a una combinación de derechos reales.

Si bien esta solución no resuelve todos los conflictos que se marcaron, da una respuesta viable a estos conjuntos para adaptarse de forma alguna a la nueva normativa.

Por lo que este tesista se enmarca en la postura de que los sujetos obligados son todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes sin importar su configuración, los cuales deben adecuarse funcionalmente a la nueva normativa.

5. 3. Plazos y Sanciones.

En cuanto a los plazos, la Res. Gral. 25/2020 de la IGJ impuso un plazo de 180 días desde su publicación, para dar efectivo cumplimiento de la adecuación -y que, por la resolución modificatoria se amplió dicho plazo a 360 días-, pero “el art 2075 del Cód. Civ. y Com., en su último párrafo, no establece plazo ni sanción vinculados con la obligación de adecuar. Por tanto, la IGJ carece de facultades para imponer [...] un plazo perentorio, cuando el Cód. Civ. y Com.

—que es el que crea la obligación— no lo hace¹⁶⁹”, por ello y por ser nula dicha resolución, debo afirmar que la obligación de adecuación no posee plazo. También cabe decir que, en realidad, no se debe imponer plazo alguno ya que se trata de una obligación operativa, por lo que sus consecuencias deben atenderse desde la vigencia misma del CCyCN.

En cuanto a las sanciones, tampoco las encontramos en el artículo 2075, por lo que ningún acto administrativo o legislativo de menor jerarquía al CCyCN puede imponerlas¹⁷⁰. Tampoco cabe sanción alguna ya que la obligación versa sobre la aplicación inmediata de la nueva normativa a los conjuntos preexistentes, por lo que en caso de “incumplimiento”, la “sanción” sería -en el caso concreto-, la resolución judicial que aplique tal normativa para resolver las cuestiones que al respecto se susciten.

Así las cosas, Armella y otros, concluyen: “reafirmamos que (aun hoy, en vigencia de las res. IGJ 25/2020 y 27/2020) el deber de adecuación dispuesto en el art. 2075, párr. 3º, del Cód. Civ. y Com. continúa careciendo de plazo y sanción”¹⁷¹.

5. 3. 1. Hipótesis del artículo 1884

Sobre las sanciones, resta analizar una situación particular. Pero solo será una cuestión de interés (y otra problemática), para la tesis de la obligación de adecuación entendida como formal y estructural.

Resulta que si se interpreta (*contra legem*) que el artículo 2075 CCyCN, obliga a la reestructuración total de los derechos preexistentes sobre conjuntos inmobiliarios, para convertirse en el nuevo derecho regulado por el código, se está poniendo a todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes en una situación jurídica anómala que excede y, por ende, modifica la configuración jurídica típica descrita por el Título VI del libro cuarto.

¹⁶⁹ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 1.

¹⁷⁰ Cfr. Ibídem, P. 4.

¹⁷¹ Armella, C. N. – et. al. (2020). Op. Cit. P. 11.

En tal orden de ideas, los conjuntos no adecuados estructuralmente podrían caer en la sanción del artículo 1884¹⁷² *in fine*, que, si bien no es una sanción propiamente dicha para el supuesto del artículo 2075, resulta ser una consecuencia necesaria y aplicable al supuesto por tratarse de una regla general de los derechos reales.

¹⁷² ARTÍCULO 1884.- Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.

6. Crítica a la incorporación de la obligación de adecuación.

“Las leyes inútiles quitan fuerza a las leyes necesarias”¹⁷³. –

Charles Louis de Secondat, Señor de la Brède y Barón de Montesquieu (1689-1755).

Entiendo que, con la sanción del CCyCN, se ha desperdiciado una valiosa oportunidad para brindar un marco legal claro que resuelva las irregularidades en que se encontraban subsumidos los conjuntos inmobiliarios.

Tanto en la doctrina, como en el ámbito de las Jornadas, se propugnaba un marco legal que comprenda aquello que se conocía como ‘Propiedades especiales/Nuevas formas de dominio’. Si bien se delinearón distintas posturas que buscaban incluirlo en reformas a la ley 13.512, o consagrarlo como derecho autónomo, o bien que se dicte una norma a nivel nacional que convalide lo regulado por decretos provinciales; lo cierto es que -con variaciones-, se coincidía en la necesidad de una regulación nacional para estas propiedades.

Esta norma, que venía a ser la panacea para titulares y emprendedores, que los incorporaría al ordenamiento, dotándolos con regularidad normativa y seguridad jurídica, que debía resolver los grandes problemas a los que se enfrentaban los registros de propiedad y solventaría los dolores de cabeza que la situación generaba en el notariado, no fue -sin más-, la norma que quedó plasmada en el artículo 2075.

Lo que obtuvimos fue “una nueva embestida contra la paz de los conjuntos inmobiliarios”¹⁷⁴. Tenemos una regulación para conjuntos inmobiliarios que presenta muchas bondades, pero que se ve oscurecida por la incorporación de una desafortunada obligación de

¹⁷³ Montesquieu. (1906). El Espíritu de las leyes. Vertido al castellano con notas y observaciones por Siro García Del Mazo. Madrid, Victoriano Suárez, 1906. Disponible en <http://www.cervantesvirtual.com/obra/del-espíritu-de-las-leyes-1/> - Fecha de consulta: 15/11/2020. Capítulo XVI ‘Cosas que deben ser observadas en la composición de las leyes’. P. 398.

¹⁷⁴ Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). Op. Cit. P. 5.

adecuación, que no solo deja sin resolver el entuerto en que se encuentran los conjuntos preexistentes al CCyCN, sino que -por el contrario-, complica aún más la cuestión.

Pero no se trata solo de una norma innecesaria, sino que además es inútil, ya que con su redacción “poco feliz” no resulta eficaz para lograr su cometido.

Tampoco se trata de una norma fundamentada, ya que no se entiende la necesidad de obligar a los conjuntos inmobiliarios a encuadrarse en el marco de los derechos reales, siendo que funcionaban a la perfección mezclando derechos reales o personales. Y si la idea fue brindar a los titulares las fortalezas y garantías de los derechos reales, podría simplemente haberse mantenido la norma del anteproyecto; de tal forma se otorgaría esta opción a los particulares que lo prefieran, sin violentar garantías constitucionales y sin arrastrar a la mayoría de los conjuntos inmobiliarios existentes a una situación antijurídica.

Esta falta de fundamento se verifica también, al analizar los otros nuevos derechos que incorpora el CCyCN. Vemos que ni en el tiempo compartido, ni en los cementerios privados se hace alusión a los preexistentes, ni mucho menos se les impone una adecuación¹⁷⁵, por lo cual, aquellos configurados en base a derechos personales o mezcla de derechos reales y personales podrán seguir funcionando como tales.

Entonces no se explica por qué se agregaron las 3 “nuevas formas de dominio” y solo a una se le impuso la adecuación; el fundamento no podrá ser la similitud de los conjuntos con la propiedad horizontal común, ya que el sistema delineado para los cementerios también se basa en división de sectores comunes y privativos, y guarda -en gran medida- similitud con la propiedad horizontal.

En este sentido afirma Compagnucci de Caso “No existen razones de valía, tampoco las invoca la ley, para alterar los sistemas y regímenes vigentes en los "conjuntos inmobiliarios" preexistentes. Si fuera posible, y los titulares de los derechos lo considerasen, podrían conformar un nuevo sistema legal, o bien formular algún tipo de adecuación, pero sin ser ello de exigencia rígida y determinante.”¹⁷⁶.

¹⁷⁵ Cfr. CCyCN arts. 2087 a 2113.

¹⁷⁶ COMPAGNUCCI DE CASO, R. H. (2017). Op. Cit. P.6.

Las doctoras Abella y Mariani de Vidal llegan a igual conclusión sobre la obligación de adecuación “a esta altura —desde que no se advierte, como dijimos, la razón ni la necesidad de la sujeción que se pretende imponer— nos preguntamos si no hubiera sido más adecuada una simple disposición que legitimara, desde el derecho de fondo, a los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos al amparo de los distintos regímenes”¹⁷⁷.

Concluye el doctor Alterini: “Acaso hubiera sido conveniente que la mentada adecuación fuera voluntaria y no forzada, bien que al no haberse establecido plazo alguno para llevarla a cabo la supuesta norma tiene mucho de desteñida expresión de deseos”¹⁷⁸.

¹⁷⁷ Mariani de Vidal, M.; Abella, A. N. (2015). Op. Cit. P. 15, 16.

¹⁷⁸ Alterini, J. H. (2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. Publicado en: LA LEY2016-D, 751 - Cita Online: AR/DOC/1050/2016. P. 5.

CAPÍTULO

III

CONCLUSIÓN

SUMARIO: 1. Breve síntesis: explicación del desarrollo y cumplimiento de objetivos; 2 Conclusión Final: razón de la confirmación o rechazo de la hipótesis.

1. Breve síntesis: explicación del desarrollo y cumplimiento de objetivos.

A lo largo de este proyecto, he podido determinar las características y el alcance o extensión de la obligación de adecuación plasmada en el artículo 2075 CCyCN. Para ello debí cumplimentar ciertos pasos previos, para llegar finalmente a una conclusión argumentada y altamente respaldada en textos de destacables doctrinarios.

De tal forma, esta tesina atraviesa un primer momento de planeación general y lectura previa.

Ya avocado directamente al análisis, recorrí -en cumplimiento de los objetivos específicos prefijados- un largo camino de antecedentes doctrinarios y normativos, partiendo desde la concepción misma del objeto del derecho en el imaginario social, analizando las razones de su surgimiento y las distintas variantes que presentaba; una vez definida la cosa, pasé a estudiar sus posibilidades en el ámbito del derecho positivo, los escollos con los que tropezaba y las distintas soluciones que la doctrina proponía para llenar el vacío que existía en cuanto al marco legal de estas figuras.

Luego, cuando la discusión doctrinaria cobro importancia y se habían desarrollado ya algunas ideas, las provincia se dieron a la tarea de darles un cauce legal, sancionando distintos decretos que analicé. Pero este avance con fines loables presentaba serios problemas de constitucionalidad, lo cual nunca se vio atacado, ya que primó la utilidad de las normas.

Vimos también como la temática fue varias veces objeto de estudio en los más prestigiosos ámbitos nacionales de estudio del derecho, así la gran cantidad de trabajos escritos al respecto fue cristalizándose en una o algunas posiciones definidas en las conclusiones de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

Luego de analizar estas últimas, vimos que, con gran letargo, el congreso nacional comenzó a dar importancia a la cuestión, mediante el estudio de numerosos proyectos que con distintas variantes coincidían en la regulación de las nuevas formas de propiedad. Analicé superficialmente los proyectos más importantes, haciendo hincapié en lo referente al marco legal.

Finalizaba la Sección A del Capítulo 2 de este trabajo, delimitando básicamente el estado actual de la legislación con la sanción del CCyCN.

De tal forma, se dio cumplimiento al primer objetivo específico de este trabajo.

Con todo lo anterior, podía contemplarse claramente el estado del arte de esta pequeña porción de la ciencia jurídica, lo cual cimentó las bases para la Sección B del Capítulo 2, donde me dediqué exclusivamente al análisis de la obligación de adecuación para poder definir su alcance y caracterización.

En cumplimiento del segundo objetivo específico, se presentó la cuestión y la problemática que plantea.

Posteriormente el trabajo presenta un exhaustivo ejercicio de interpretación de la norma en cuestión, utilizando las pautas de hermenéutica jurídica que indica el artículo 2 CCyCN, analizando las palabras del artículo y las finalidades objetivas de la norma en un todo coherente con el resto del ordenamiento, a la luz de los principios y valores que lo inspiran.

Hecho esto, -y observando el tercer objetivo específico-, me propuse definir el carácter de la norma que refiere a su imperatividad, analizando el contexto de orden público en el que se ubican la mayoría de las normas relativas a derechos reales.

Con los resultados obtenidos de los puntos anteriores me dispuse a indagar en el ámbito de aplicación temporal de la norma y en sus aspectos constitucionales.

Llegada esta instancia, fue momento de presentar las principales posturas doctrinarias y los fundamentos en los que se basan, para cotejarlos luego con las conclusiones anteriormente obtenidas. De esta forma se presentaban las posibles caracterizaciones que podría tomar la obligación de adecuación, y paralelamente se argumentaba en favor de la que reflejaba mayores méritos, vislumbrando quizá la concreción del estudio.

Ya habiendo cumplimentado los principales objetivos, reforcé el estudio analizando las más recientes normas vinculadas a la obligación de adecuación, identificando la posición que adoptaban y realizando un estudio crítico y pormenorizado de las mismas. Para finalizar el análisis se propuso una síntesis de los elementos de la adecuación en los términos actuales de su vigencia y de conformidad con las conclusiones obtenidas.

A modo de colofón, se integra una pequeña crítica a la infundada decisión legislativa de incorporar tan polémica obligación de adecuación.

2. Conclusión Final: Razón de la confirmación o rechazo de la hipótesis.

Hemos visto que el artículo 2075 prescribe que los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del CCyCN deben adecuarse a las normas del Título VI, y por remisión, a las normas del Título V, ambos del Libro cuarto CCyCN.

Ahora bien, la doctrina delineó dos tipos de “adecuaciones”, una formal-estructural y otra operativa-funcional. Frente a este escenario, fue menester profundizar en ambas posturas y estudiar desde distintos puntos de vista al artículo 2075, esto es, para poder determinar cuál de las dos variantes que propone la doctrina, se subsume mejor en las palabras y finalidades objetivas del texto mismo del artículo; también resultó de vital importancia, poner ambas posturas a confronto con normas de superior jerarquía y con principios jurídicos como ser la seguridad jurídica y los derechos adquiridos.

De este estudio y de muchos otros matices analizados, he podido extraer las siguientes conclusiones:

- Por implicar la adecuación un amoldamiento o ajuste a las normas de PH y CI, se concluye que se trata de una adecuación puramente funcional consistente en la adaptación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la nueva normativa ‘en todo lo jurídicamente posible’¹⁷⁹.
- La norma del artículo 2075 no impone plazo ni sanción. Se trata de una obligación pura y simple. Ni el artículo en estudio, ni una disposición transitoria ordenan la reglamentación del mismo. Es jurídicamente posible dar cumplimiento efectivo, aplicando la nueva regulación a las consecuencias jurídicas que produzcan los conjuntos inmobiliarios preexistentes a partir de la vigencia del CCyCN. Por lo tanto la norma es operativa (aunque ello no obsta su reglamentación).
- La obligación de adecuación, por ser funcional y operativa, es respetuosa de los derechos adquiridos y de la garantía constitucional de la propiedad, y por ende, no afecta la seguridad jurídica.
- La ‘adecuación’ estructural en cambio, implica una conversión -por lo que no es una adecuación propiamente dicha-, es potencialmente inconstitucional, violatoria de

¹⁷⁹ XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. (2017). Conclusiones de la comisión N° 7. La Plata. (por mayoría -Punto V-a).

derechos adquiridos y atenta contra la seguridad jurídica, y tales consecuencias no pueden surgir de una interpretación del artículo 2075 que siga de las premisas del artículo 2.

En síntesis, la presente investigación ha dado argumentos más que suficientes, para concluir -como lo hace el maestro Alterini-, que “no se predica ni una transformación, ni una conversión, sino la adecuación, la adaptación, el ajuste de la situación jurídica anterior a la arquitectura que sobrevino con la reforma legal. Debe entenderse que se procura que los conjuntos inmobiliarios se ajusten a la nueva regulación y no el cambio frontal de un sistema por otro, lo que no sería conforme a Derecho por violentar garantías constitucionales”¹⁸⁰.

De tal forma es que tengo por comprobada la validez de la proposición originaria de este trabajo:

“La obligación de adecuación posee las siguientes características: es operativa y funcional, por lo tanto, no vulnera derechos adquiridos, ni garantías constitucionales”.

¹⁸⁰ Alterini, J. H. (2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. Publicado en: LA LEY2016-D, 751 - Cita Online: AR/DOC/1050/2016. P. 5.

ANEXO I: Legislación

En el presente Anexo de legislación se incluyen normas pertinentes a este trabajo, que por su extensión no fueron incluidas en su totalidad y que, para la consulta de quien guste ampliar su lectura, obran en este acápite.

La transcripción será íntegra cuando se trate de regulaciones específicas, o parcial, cuando las normas regulen también asuntos que exceden el interés de este trabajo.

En cuanto a las resoluciones citadas de la IGJ -por su gran relación con el objeto de este estudio-, se transcribirán incluso con sus fundamentos.

DECRETO-LEY 8.912, de la Provincia de Buenos Aires. (texto original/parte pertinente).

La Plata, 24 de octubre de 1977.

Visto lo actuado en el expediente 2.240-411976, y la autorización otorgada mediante la Instrucción número 11976, artículo 59 de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la provincia de Buenos Aires sanciona y promulga con fuerza de -
LEY:

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.

CAPITULO V - CLUBES DE CAMPO

Art. 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

a) Esté localizada en área no urbana. b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza. c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio. d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica. que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Art. 65. La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán

zonas del área rural para la localización de campo, indicando la densidad máxima bruta promedio para cada zona.

2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando: a) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo. b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes. e) La densidad neta no supere 12 unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos:

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad de soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: la franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.).

3. Podrá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a setenta y cinco (75) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

Art. 66. Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se Interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

| Cantidad máxima de viviendas | Densidad bruta máxima (Vivienda/Ha.) | Superficie total mínima (ha.) | Superficie mínima de unidades funcionales (Lotes m ²) | Area esparcimiento mínima sobre el total de superficie del Club |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|---|
| 80 | 8 | 10 | 600 | 40 |
| 225 | 7,5 | 30 | 600 | 30 |
| 350 | 7 | 50 | 600 | 30 |

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del Inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

e) Áreas común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. Podrán, computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetros de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen

como lotes o se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Art. 67. En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

Art. 68. La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

Art. 69. No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 kms.) de los existentes contados desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

Ley 13.512 - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sanción: 30/09/1948. / Bs. As. 13/10/1948 / B.O.: 18/10/1948. –

Art. 1° - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2° - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón: a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines; b) Los locales e

instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.; c) Los locales para alojamiento del portero y portería; d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos; e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Art. 3º- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Art. 4º- Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

Art. 5º - Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 6º- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos: a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración; b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 7º- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Art. 8º- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio

común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

Art. 9° - Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos: a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades, para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo; b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública; c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes; d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

Art. 10. - Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán; en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría

necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Art. 11. -El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Esta, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Art. 12. - En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

Art. 13. - Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Art. 14.- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a este y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Art. 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6º, el representante o los propietarios afectados formularan la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese, un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Art. 16.- En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 17. - La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil.

Art. 18. - A los efectos de la presente ley, quedan derogados los arts. 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Art. 19.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Art. 20. - Comuníquese, etc.

CCYCN – Libro IV (Derechos Reales).

TITULO VI - Conjuntos inmobiliarios. – CAPITULO 1 - Conjuntos inmobiliarios.

ARTICULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

ARTICULO 2074.- Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

ARTICULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real

de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

ARTICULO 2076.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

ARTICULO 2077.- Cosas y partes privativas. La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

ARTICULO 2078.- Facultades y obligaciones del propietario. Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

ARTICULO 2079.- Localización y límites perimetrales. La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables. Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.

ARTICULO 2080.- Limitaciones y restricciones reglamentarias. De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

ARTICULO 2081.- Gastos y contribuciones. Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho

reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

ARTICULO 2082.- Cesión de la unidad. El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

ARTICULO 2083.- Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios. El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.

ARTICULO 2084.- Servidumbres y otros derechos reales. Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

ARTICULO 2085.- Transmisión de unidades. El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

ARTICULO 2086.- Sanciones. Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.

VISTO: Lo dispuesto por el artículo 2075, segundo y tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), conforme al cual “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecido en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece este Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Y CONSIDERANDO:

Que conforme ha sostenido la doctrina científica, al analizar el artículo 2075 del CCCN, “existen tres órdenes normativos que confluyen sobre la constitución y régimen aplicable a los conjuntos inmobiliarios: nacional, provincial y municipal. En atención a la delegación constitucional de competencias a favor del Estado nacional, el Código regula los derechos reales pasibles de ser aplicados en estas urbanizaciones, como así también los contratos y obligaciones que surgen como consecuencia de su instalación y funcionamiento ... pues se trata de derechos patrimoniales, cuya regulación es una atribución exclusiva del Poder Legislativo nacional (cfr. art. 75, inc. 12 de la Constitución Nacional” (CULACIATI, MARTÍN MIGUEL, en LORENZETTI, RICARDO LUIS -Director-, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo IX, págs. 583 y 585, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015). De esta suerte, “todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial. Ello es así, a efectos de proveerle al emprendimiento de un marco de reglas claras y supletorias, y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones reales implicadas. De ese modo, si se aceptara que los emprendimientos puedan constituirse no ya como un derecho real, sino también como derechos personales, se desnaturalizaría el objetivo de la norma y de allí que, a efectos de someter las situaciones fácticas encuadrables en un conjunto inmobiliario a un mismo régimen jurídico, el Código exige la adecuación de los emprendimientos preexistentes a su entrada en vigor, que hubieran optado por alguna configuración de índole personal, a la regulación del nuevo derecho real” (CULACIATI, MARTÍN MIGUEL, en LORENZETTI RICARDO LUIS -Director-, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo IX, págs. 587/8, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015). Resulta prístino, entonces, a juicio del autor citado, que “la norma se ocupa de regular la situación de aquellos emprendimientos preexistentes a la entrada en vigencia del Código; pues exige que aquellos que hayan optado por alguna configuración de índole personal, deben adecuarse al nuevo derecho real”.

Que el normado deber de adecuación, de los conjuntos inmobiliarios ya existentes a la entrada en vigencia del CCCN y que tuviesen alguna configuración basada en los derechos personales, como específica obligación de hacer sobreviniente para determinados sujetos del Derecho, “no es una creación ‘de la nada’ del CCCN. En efecto, dentro de los proyectos legislativos de corte nacional antecedentes en esta materia, se destaca el proyecto legislativo 112-S-2007, llamado ‘Ley de Propiedad Urbana Especial’, que establecía un derecho real autónomo, similar en sus caracteres a la propiedad horizontal” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. ¿Hasta cuándo?... ¿todo cambió para que nada cambiara?, Revista del Notariado N° 933, C.E.C.B.A, Bs. As., 2019).

Que esa singular obligación de hacer sobreviniente, consistente en adecuar algunas conformaciones preexistentes de lo que en términos del actual art. 2073 del CCCN son los conjuntos inmobiliarios “in genere”, establecida en el tercer párrafo, del art. 2075, del CCCN, es una clara excepción al principio general dimanante del art. 7º del mismo cuerpo normativo, dado que lo estipulado en la especie en punto a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigor del CCCN, que se hubiesen constituido en base, compartida o exclusiva, a derechos personales o creditorios, configura una excepcional disposición en contrario a tal principio general, contemplada como uno de los posibles efectos temporales de la ley, o consecuencias de la ley en relación al tiempo, en el mismo art. 7 del CCCN. En tal sentido, se ha expresado, en concreta referencia a este tópico legal concerniente a los conjuntos inmobiliarios, que es un caso de expresa aplicación retroactiva de la ley, la cual está permitida; y quien eventualmente pretenda que la aplicación de la norma lo priva de un derecho constitucional, deberá, en todo caso, asumir la carga -imperativo del propio interés-, de acreditarlo en el concreto caso que se invoque (conf. KEMELMAJER DE CARLUCCI, AÍDA ROSA, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, pág. 164, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015; íd. NEGRONI, MARÍA LAURA y PUERTA DE CHACÓN, ALICIA, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial”, La Ley, 4/5/2016, pág. 2, cita online ar/doc/976/2016; íd. COLMAN LERNER, HORACIO, “Conjuntos inmobiliarios. Countries y barrios cerrados. Código Civil y Comercial de la Nación”, pág. 71, Ed. Di Lalla, Bs. As., 2015; íd. ABREUT DE BEGHER, LILIANA, “Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista del Notariado, N° 929, C.E.C.B.A., Bs. As., 2017; íd. MASSICIONI, SILVIA MAELA, “Marco legal de los conjuntos inmobiliarios. Adecuación”, Revista del Notariado, N° 933, C.E.C.B.A., Bs. As., 2019).

Que, en la misma línea, en lo concerniente a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCCN establecidos como derechos personales, o donde coexistan derechos reales y personales, se ha destacado que “la retroactividad legalmente establecida se explica en virtud de que la normativa referida a los derechos reales es en principio de orden público (art. 1884 del CCCN). Así se ha dicho que el legislador ha entendido que la propiedad inmobiliaria involucrada en el fenómeno ... que estudiamos pertenece al ‘núcleo duro del orden público’” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA y PUJOL DE ZIZZIAS, IRENE, “Consortios de propietarios de los conjuntos inmobiliarios preexistentes - Con especial referencia a su adecuación y a la inscripción de sus reglamentos”, en XII CONGRESO ARGENTINO DE DERECHO SOCIETARIO y IX CONGRESO IBEROAMERICANO DE DERECHO SOCIETARIO Y LA EMPRESA, Mendoza, 2016, con cita, al final, de NEGRONI, MARÍA LAURA y PUERTA DE CHACÓN, ALICIA, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial”, La Ley, 4/5/2016, pág. 1).

Que lamentablemente, la expresa manda prevista por el artículo 2075 tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto ordena a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del referido ordenamiento, que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, Boletín Oficial N° 34.385 - Primera Sección 39 Miércoles 20 de mayo de 2020 que ellos deben adecuarse a las previsiones normativas que regulan el derecho real de propiedad horizontal -con las modalidades especiales consagradas en el Título VI, del Libro IV-, no ha sido cumplida, al menos en el ámbito de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pues la compulsa de los registros internos de esta Inspección General de Justicia revela la existencia de más de cuarenta “clubes de campo”, que permanecen organizados en forma de sociedades anónimas, aunque funcionan bajo la figura legal de “asociaciones bajo forma de sociedad”, las cuales se encuentran previstas en el artículo 3º, de la Ley N° 19.550, y que han dado lugar - habida cuenta la imposibilidad de compatibilizar los regímenes legales de las sociedades con las asociaciones civiles - a múltiples dificultades en torno a su funcionamiento, habiendo originado asimismo graves conflictos internos en el seno de las mismas y que en un número importante de casos han trascendido el ámbito interno del club de campo para dirimirse en los tribunales.

Que si bien no se ignora que en muchas oportunidades, la falta de adecuación de los clubes de campo al régimen de propiedad horizontal fue fundada en supuestas imposibilidades técnicas o también en una supuesta violación al derecho de propiedad de cada uno de los integrantes de la sociedad anónima bajo la cual se organizó el club de campo, lo cual habría generado una situación jurídica consolidada respecto de ciertos derechos del propio conjunto inmobiliario y de sus integrantes que los habrían

incorporados al patrimonio de éstos, lo cual pondría en tela de juicio la constitucionalidad de la “adecuación” del tercer párrafo del artículo 2075 del CCyCN, lo cierto es que la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA no adhiere a dichos reparos, pues se comparte el argumento de que la sola circunstancia de imponerse la mentada adecuación no puede dar lugar a cuestión constitucional alguna, máxime cuando la Corte Federal ha sostenido reiteradamente que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a su inalterabilidad (CAUSSE, FEDERICO J. y PETTIS, CHRISTIAN R., “Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos reales”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires 2015, pág. 159 y doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos, 283:360; 315:839, entre varios otros).

Que sobre el aspecto de la potencial postulación de inconstitucionalidad de lo normado en párrafo tercero, del art. 2075, del CCyCN, analizado en las XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, llevadas a cabo en La Plata, UNLP, del 28 a 30 de septiembre de 2017, en el ámbito de la Comisión N° 7, que se abocara al tema “Derechos reales: Propiedad horizontal especial”, en el punto de las conclusiones referido a la “Constitucionalidad o inconstitucionalidad de la conversión”, se definió lo siguiente:

1.- La conversión no es en principio inconstitucional. (votado así por Kiper, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Bitar, Stachiotti, Abreut, Bressan, Cossari L., Daguerre, Dallaglio, Fernández, Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadalina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez, Pedro, Chaves, Abella).

2.- La conversión no es necesariamente inconstitucional (votado así por Alterini, J.H, Cossari N., Alterini, I., De Rosa, C., Corna, De Rosa, D., Boqué, Pepe).

Que, como se advierte, en sede de un evento académico de tanta relevancia en el país, habiéndose abordado el tópico del juicio de constitucionalidad respecto de la adecuación prevista en el último párrafo, del art. 2075, del CCCN, tampoco se concluyó asertivamente que la norma de mención es inconstitucional, por lo cual las respetables voces que aisladamente postulan tal extrema antijuridicidad no representan, hoy por hoy, el sentir generalizado de la comunidad jurídica nacional.

Que, asimismo, analizada la plataforma fáctica de los conjuntos inmobiliarios desde el microsistema del Derecho del Consumidor y del Usuario, consagrado en clave ius fundamental en el art. 42 de la Constitución Nacional, y desarrollado infraconstitucionalmente, centralmente - mas no exclusivamente

- en la Ley N° 24.240 (LDC) y en los arts. 984 a 989 y 1092 a 1122 -entre otros-, del CCCN, es inexcusable reconocer que el “integrante” -rectius “adquirente porcentual”- del conjunto inmobiliario, es un “consumidor inmobiliario”, en el marco de una “relación de consumo”, estructurada a través de una “contratación por adhesión”. Por ello, también en las mismas XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL ya mencionadas, se concluyó, por unanimidad, que “el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales” (XXVI JNDC, UNLP, La Plata, 2017, COMISIÓN N° 7, Derechos reales: Propiedad horizontal especial, CONCLUSIONES: PUNTO IV), ACÁPITE C). De allí que, si alguna duda se generara o todavía persistiera, a casi cinco años vista de su vigencia, en punto a la imperatividad de la adecuación prescripta en el párrafo tercero, del art. 2075, del CCCN, y/o sobre la constitucionalidad, y/o sobre la temporalidad y efectos, de la norma señalada, la solución final, teniendo en vista el interés del consumidor inmobiliario, integrante de cualesquier conjunto inmobiliario, se debe laudar en favor del adherente al conjunto, sea persona humana o jurídica -art. 1º, LDC-, dado lo establecido en los arts. 3 y 37 de la LDC y 963, 1094 y 1095 del CCCN -y ccdtes.-, aditado a ello lo normado en la última parte, del art. 7º del CCyCN - que establece otra excepción expresa o regla exorbitante en beneficio del consumidor o usuario, vinculada a la temporalidad de la ley posterior -, todo lo cual reafirma aún más, por si fuera menester, que no hay interés legítimo, bien común o interés general alguno, que permita sostener la omisión, cuasi quinquenal, de regularizar la situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del CCCN que se hubiesen constituido en su día como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales.

Que, ítem más, se impone destacar que “el hecho de que ya existan conjuntos inmobiliarios que se han adecuados, sin que exista para ninguno un procedimiento impuesto, es evidencia suficiente de que la adecuación es posible y no requiere inexorablemente un procedimiento especial. Rige aquí el principio de libertad de formas, al no haber una forma legalmente impuesta (...). El deber de adecuación involucra a todos los operadores del derecho vinculados con los conjuntos inmobiliarios. El deber de adecuación del tercer párrafo del artículo 2075 está dirigido a todos los operadores de derecho involucrados: notarios, catastros, registros, municipios, cajas previsionales, administraciones tributarias, jueces, etc., quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos ...” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. ¿Hasta cuándo?... ¿todo cambió para que nada cambiara?, Revista del Notariado N° 933, C.E.C.B.A, Bs. As., 2019).

Que, en lo concerniente al procedimiento de adecuación, ello ya ha sido abordado en doctrina científica e, inclusive, con disposiciones normativas concretas en algunas jurisdicciones (conf. LINARES DE

URRUTIGOITY, MARTHA, "Acerca de la 'adecuación' de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", REVISTA DE DERECHO PRIVADO Y COMUNITARIO, Tº 2018 - 2 - DERECHOS REALES II, Cita: RC D 1289/2018, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2018; BUTLOW, DANIEL E., "¿Tiene usted su escritura? Regularización de conjuntos inmobiliarios", Ed. Microjuris.com Argentina, 12/06/2019, Cita: MJ-DOC-14935-AR / MJD14935; LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA y BRESSAN, PABLO ENRIQUE, "Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes", Segundo Premio, XXXII Jornada Notarial Argentina, Ciudad de Buenos Aires, 2016, publicado en REVISTA NOTARIAL AÑO 2016/02, Nº 94, COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA; etc.).

Que lo cierto y trascendente de todo ello es que, a pocos meses de cumplirse cinco años de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el mandato del legislador de 2014 no ha sido prácticamente acatado en sede de la Capital Federal de la Nación - siéndolo muy escasamente en algunas otras jurisdicciones -, sino y muy por el contrario, ignorado casi por completo, lo cual resulta inadmisibles, dado que en un Estado Constitucional y Convencional de Derecho como el que nos organiza socialmente en la República Argentina, no se puede validar, por vía de omisión, el incumplimiento de facto de la ley vigente.

Que si bien es cierto que la norma contenida en el artículo 2075 del Código Unificado no establece plazo para la adecuación de los conjuntos inmobiliarios relacionados a las normas del derecho real de propiedad horizontal especial de marras, de ello no puede derivarse necesariamente que el mandato previsto en dicha norma para todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos personales y reales, como lo constituyen, verbigracia, la casi totalidad de los clubes de campo organizados como asociaciones bajo forma de sociedad, deba ser desoído, pues las normas jurídicas deben ser interpretadas en torno a su efectivo cumplimiento, en tanto ellas revelan clara la intención del legislador, que no ha sido otra que someter a los conjuntos inmobiliarios a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial con exclusividad. Por el contrario, la circunstancia de que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación no haya establecido plazo alguno de adecuación, permite interpretar que la actuación prevista en el tercer párrafo de dicha norma debió - y debe - ser de cumplimiento inmediato por los sujetos concernidos, dado que no está modalizada por plazo, condición o cargo, esto es, se trata de una obligación pura y simple.

Que tampoco se comparte el argumento de que si la finalidad de la norma del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación ha sido que la totalidad de los conjuntos inmobiliarios que hubiesen adoptado un esquema jurídico diferente al previsto por el legislador se adapten a éste, hubiera sido conveniente el dictado de una ley nacional que establezca las pautas y procedimientos para la adecuación de aquellos a los contenidos propios del nuevo derecho real (COSSARI, NELSON G. A., en ALTERINI, JORGE HORACIO -Director-, "Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético", Ed. La Ley, Tomo X, pág. 31), toda vez que si el legislador de la Ley N° 26.994 previó expresamente la "adecuación" de los conjuntos inmobiliarios al derecho real de propiedad horizontal, y este derecho se encuentra expresamente previsto en los artículos 2073 a 2086 en especial (que legisla a los conjuntos inmobiliarios) y 2037 a 2072 en general (que prevén minuciosamente el régimen de propiedad horizontal ordinario), no se entiende la necesidad de una nueva ley que establezca pautas y procedimientos para llevar adelante esa reorganización. A mayor abundamiento, si la idea del legislador hubiera sido la de supeditar la vigencia de la "adecuación" prevista en el artículo 2075, tercer párrafo, del Código Unificado, al dictado de una reglamentación posterior, así lo hubiera establecido en dicha norma, lo cual no acontece en el caso que nos ocupa, a diferencia de numerosos otros supuestos regulatorios respecto de los cuales se explicita la existencia de reglamentaciones para su operatividad (entre otros, artículos 228 segundo párrafo, 1395 y concordantes, 1685, también los contemplados en las normas relativas al derecho real en consideración –artículos 2037 y concordantes y 2073 y concordantes-, 2095 y concordantes y 2104 y concordantes).

Que, finalmente, las "asociaciones bajo forma de sociedad", peligrosa horma bajo el cual se encuentran actualmente organizados la abrumadora mayoría de los clubes de campo, no pueden hoy configurar el molde jurídico para regir las relaciones entre los miembros de estos conjuntos inmobiliarios pues, como surge de la Ley General de Sociedades en su artículo 1º - incluso ex post de la Ley N° 26.994 -, el concepto de empresa o "hacienda empresaria" subyace detrás del encuadre jurídico societario, como fundamento, contenido y sustrato de ese marco legal, por lo cual no habría desde el punto de vista de la definición que brinda dicha norma, una Boletín Oficial N° 34.385 - Primera Sección 41 Miércoles 20 de mayo de 2020 sociedad sin un emprendimiento o sin un negocio en actividad que requiera la forma estructural de la sociedad. Si a ello se le suma que, teniendo en cuenta que el objeto preciso y determinado se encuentra no solo regulado por el artículo 11, inciso 3º, de la Ley N° 19.550, sino también en la parte general de personas jurídicas (artículo 156) del Código Civil y Comercial de la Nación, es de toda evidencia que el legislador ha querido que las asociaciones civiles tengan una actividad encuadrada en un objeto que no sea contrario al interés general o al bien común, de lo cual surge, con igual convicción, que las conocidas "asociaciones bajo forma de sociedad" carecen actualmente de

validez, pues las sociedades denominadas “patrimoniales” no podrían subsistir ya que no tendrían ninguna actividad, toda vez que sólo poseer bienes no encuadra precisamente en la fórmula utilizada por el artículo 1º, de la Ley Nº 19.550, en cuanto requiere que toda sociedad se dedique a la “producción e intercambio de bienes y servicios”, dado que sólo poseer bienes no es precisamente “producción e intercambio de bienes o servicios”, ni desarrollar una actividad encaminada al bien común o al interés general (conf. RODRÍGUEZ-ACQUARONE, PILAR MARÍA, “Personas jurídicas. Novedades introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista del Notariado Nº 920, C.E.C.B.A., Bs. As., 2016).

Que en definitiva, si bien lo ideal hubiera sido que el Código Civil y Comercial de la Nación hubiera establecido un plazo para proceder a la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial previsto para los conjuntos inmobiliarios, el cual, como proyección razonable, puede insumir algunos meses de tramitación, entre la declaración de disolución de la sociedad, la redacción y aprobación del reglamento de copropiedad y la inscripción de éste en el Registro Inmobiliario correspondiente - entre otros posibles aspectos -, lo cierto es que la intención del legislador ha sido y es clarísima al respecto, y que, a pesar del silencio de dicho cuerpo legal en punto a plazo de cumplimiento de la obligación de hacer pendiente prescripta, a partir de su vigencia, el día 1º de Agosto de 2015 -por disposición de la Ley Nº 27.077-, las autoridades de la sociedad o asociación bajo forma de sociedad debieron haber procedido, sin demoras, a celebrar todos los actos jurídicos y/o fácticos necesarios para llevar a cabo esa adecuación conforme la legislación vigente.

Que no habiendo sucedido ello y ante la incontrastable realidad que los clubes de campo - al menos los que, como sociedades anónimas, están inscriptos en el Registro Público a cargo de esta Inspección General de Justicia - continúan bajo el esquema de las “asociaciones bajo forma de sociedad”, que, se recuerda, fue previsto en la original Ley Nº 19.550 para superar determinadas situaciones anómalas (ZALDIVAR, ENRIQUE, MANOVIL, RAFAEL, RAGAZZI, GUILLERMO y ROVIRA, ALFREDO, “Cuadernos de Derecho Societario”, Ed. Macchi, 1973, tomo I, págs. 48 y 49) y a lo cual - precisamente- los legisladores de 2014 quisieron poner fin mediante el procedimiento de adecuación previsto en el artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Otorgar un plazo de 180 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3º, Ley N° 19.550, para que en cumplimiento del artículo 2075 tercer párrafo de dicho código, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.

ARTÍCULO 2º: Presentadas ante este organismo las constancias de la inscripción de la adecuación en el registro inmobiliario correspondiente, podrá ser cancelada la inscripción registral de la asociación bajo forma de sociedad una vez acreditada la inexistencia de pasivos en cabeza de la misma, o bien la asunción de los mismos, incluidos pasivos contingentes, por parte del consorcio de propietarios.

ARTÍCULO 3º: El incumplimiento de la acreditación de la adecuación dentro del plazo indicado en el artículo 1º, salvo que el mismo resulte excedido por el normal cumplimiento del trámite, hará pasibles a los administradores y sindicatura de la sanción de la multa contemplada en el artículo 302 inciso 3º de la Ley N° 19.550, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran proceder.

ARTÍCULO 4º: La Inspección General de Justicia no inscribirá actos societarios emanados de las sociedades mencionadas en el ARTÍCULO 1º de esta Resolución General y que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la misma.

ARTÍCULO 5º: La presente resolución entrará en vigencia el día de su publicación.

ARTÍCULO 6º: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL. Comuníquese a las Direcciones y Jefaturas de los Departamentos y respectivas Oficinas del Organismo y al Ente de Cooperación Técnica y Financiera, solicitando a éste ponga la presente resolución en conocimiento de los Colegios Profesionales que participan en el mismo. Para los efectos indicados, pase al Departamento Coordinación Administrativa. Oportunamente, archívese. Ricardo Augusto Nissen.

/e. 20/05/2020 N° 20238/20 v. 20/05/2020.

INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA - Resolución General 27/2020.

RESOG-2020-27-APN-IGJ#MJ - Ciudad de Buenos Aires, 21/05/2020.

VISTO: Que el 18 de mayo del 2020 fue dictada la Resolución General IGJ N° 25/2020, y

CONSIDERANDO:

Que en el texto del ARTÍCULO 1° de la Resolución General IGJ N° 25/2020 se dispuso otorgar un plazo de 180 días, a partir su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad, para que adecuen su organización, en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, a las previsiones normativas de su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial.

Que el Poder Ejecutivo Nacional, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020, declaró la EMERGENCIA SANITARIA en virtud de la Pandemia declarada por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en relación con el coronavirus, COVID-19.

Que las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020 fueron prorrogadas y acentuadas por los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 297/2020, N° 325/2020, N° 355/2020, N° 408/2020, y N° 459/2020.

Que dada la compleja evolución presente de la situación sanitaria nacional -sobre todo de los últimos días- e internacional, no puede vislumbrarse, de forma cierta, la proyección y/o prolongación y/o cesación total o parcial de las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio (A.S.P.O.) que el Estado Nacional, los Estados Provinciales y/o el Estado autónomo ciudadano (C.A.B.A.) dispongan finalmente en lo inmediato, y también de futuro, en salvaguarda de la salud pública.

Que, en función de lo expuesto, y en miras a evitar el agrupamiento y circulación de la población mientras perduren las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio, resulta prudente extender el plazo de adecuación fijado en la Resolución General IGJ N° 25/2020 a trescientos sesenta (360) días contados a partir de la publicación de esa Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, ello sin perjuicio de eventuales prórrogas que podrán dictarse, si circunstancias sobrevinientes y extraordinarias así lo ameritaran, a los efectos de salvaguardar la salud pública.

Que sin perjuicio de lo expuesto, y dado que asimismo existen Clubes de Campo y otros conjunto inmobiliarios, organizados bajo la forma de asociaciones civiles, inscriptas ante esta Inspección General de Justicia de la Nación y que no han adoptado forma de sociedad comercial en los términos del artículo 3º, de la Ley N° 19.550, corresponde asimismo hacerles extensivo expresamente lo dispuesto por la Resolución General IGJ N° 25/2020.

POR ELLO, EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA, RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Disponer la modificación del ARTÍCULO 1º de la Resolución General IGJ N° 25/2020, conforme al siguiente texto: "ARTÍCULO 1º: Otorgar un plazo de 360 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3º, Ley N° 19.550), o como asociación civil, para que en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general."

ARTÍCULO 2º: La presente registrará con efecto a la fecha de publicación de la Resolución General IGJ N° 25/2020.

ARTÍCULO 3º: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL. Comuníquese a las Direcciones y Jefaturas de los Departamentos y respectivas Oficinas del Organismo y al Ente de Cooperación Técnica y Financiera, solicitando a éste ponga la presente resolución en conocimiento de los Colegios Profesionales que participan en el mismo. Para los efectos indicados, pase a la Delegación Administrativa. Oportunamente, archívese. Ricardo Augusto Nissen. /e. 22/05/2020 N° 20683/20 v. 22/05/2020.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS

a. Bibliografía del marco teórico. .

- Bibliografía General.

Abreut de Begher, Liliana. [et al.] (2016); compilado por Graciela C. Wüst. - 1a ed. adaptada. *Estudios de Derecho Privado: comentarios al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación* - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Asociación de Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. –

Borda, G. A. (2012). *Manual de derecho civil: derechos reales. 7^{ma} (ed.)*. Buenos Aires. La Ley. –

Cossari, N. G. A. *Glosas al Tomo X*, en: Alterini, J. H. (2016) *Código Civil y Comercial comentado: Tratado Exegético. 2^{da} ed.* T. X. La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Fundamentos Del Anteproyecto De Código Civil Y Comercial De La Nación (2012). Disponible en: http://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2017/02/Anteproyecto_CCCN_2012_fundamentos.pdf Artículo Publicado 05-Jul-2017. Fecha de consulta: 19-10-2020. PP. 201-211.

Gatti, E., Alterini, J. H. (1998) *El derecho real*. Buenos Aires. Abeledo Perrot.

Gurfinkel De Wendy, L. N. (2015). *Derechos Reales. T. I. 2^a. Ed.* Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot.

Gurfinkel De Wendy, L. N. (2015). *Derechos Reales*. T. II. 2ª. Ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abeledo Perrot.

Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Rubinzal-Culzoni. Córdoba.

Kiper, C. (2016) *Manual de derechos reales*. Santa fe. Rubinzal Culzoni.

Mariani de Vidal, M. (2004). *Manual de derechos reales*. 7ª Ed. T. II. Buenos Aires. Zavalía.

Mariani de Vidal, M., Abella, A. (2016). *Manual de derechos reales*. t. I. Buenos Aires. Zavalía.

Molina Quiroga, E. (2015). Manual de derechos reales. Depalma – La Ley. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- **Bibliografía Especifica**

Alterini, J. H. (2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. Publicado en: LA LEY2016-D, 751 - Cita Online: AR/DOC/1050/2016.

Armella, C. N., Cosola, S. J., Sabene, S. E., Salierno, K. V., Zavala, G. A. (2020). *Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y res. 25/2020 de la inspección general de justicia y su modificatoria la res. 27/2020*. La Ley t. 2020-D; cita on line: AR/DOC/2062/2020. –

Camerini, M. A. (2020). *Clubes de campo: reflexiones críticas a la resolución general (IGJ) 25/2020*. Erreius. –

Camerini, M. A., Carregal, F. (2020). *Conjuntos inmobiliarios: cuando la inspección general de justicia quiso complacer el capricho del legislador*. Diario-El derecho, t. 288, (2020); cita on line: ED-CMXX-577. –

Carande de Lardone Estela M. (1984) *Régimen de propiedad horizontal*. Revista notarial (Córdoba) 1984 – 1 Nro. 47.

Causse, Jorge R. (2005). La reforma del régimen horizontal: una inexplicable demora legislativa. Publicado en la Revista del Notariado. N° 884 Publicado el 24-10-2005. Disponible en: https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=21046&print=2#indice_4 Fecha de consulta: 25-09-2020.

Compagnucci de Caso, R H. (2017). Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del código civil y comercial. La Ley 2017-b, 760. Cita Online: AR/DOC/772/2017.

De Reina Tartiere, G. (2004). *Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual. Perspectivas de futuro*. Buenos Aires. El derecho.

Epeola, L. A. (2020). *Las resoluciones generales 25 y 27/2020 de la inspección general de justicia. Alcances de la adecuación prevista por el artículo 2075 de cod. Civ. Y Com. De la Nación*. ADLA 2020-7 149; cita on line: AR/DOC/2019/2020. –

Farina, M. A. (2017). *Los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del nuevo código y la adecuación al derecho real de propiedad horizontal especial de aquellos constituidos como derechos personales o mixtos*, en Dr. Luis F. P. Leiva Fernández (presidente), XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. La Plata. –

Ferreira Morais, I. E. (2019). Cuestiones teórico-procesales de los conjuntos inmobiliarios y la incidencia en el cobro ejecutivo de expensas. RCCyC 2019 (septiembre), 12. Cita Online: AR/DOC/2360/2019.

Ferreira Morais, I. E. (2020). *La adecuación de los conjuntos inmobiliarios a la luz de la resolución 25/2020 (IGJ)*. RCCyC (2020)-209; cita on line: AR/DOC/1887/2020. –

Franchini, M. F. (2018). *Los conjuntos inmobiliarios como propiedad horizontal especial: denominación, estructura legal, facultades y constitución de derechos reales de garantía*. ADLA (2018)-2, 167; cita on line: AR/DOC/3081/2017. –

Fuster, G. A. (2015). ¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes? A propósito del artículo 2075 del código civil y comercial de la nación. En *La Ley Cuyo*, Buenos Aires, La Ley, noviembre 2015, y en *Doctrina Judicial*, Buenos Aires, La Ley, 27/4/2016 (cita online AR/DOC/3593/2015).

Guardiola, J. J. (2016) *Los conjuntos inmobiliarios en el código civil y comercial*. La Ley. D. 1123; cita on line: AR/DOC/2223/2016. –

Gurfinkel de Wendy, L. N. (2020). *Clubes de campo: nueva normativa de la inspección general de justicia. Invalidez de la resolución 25/2020*. La Ley t. 2020-D; cita on line: AR/DOC/2027/2020. –

Highton De Nolasco, H. I. - ET AL. (1987). *Nuevas formas de dominio: clubes de campo cementerios privados, tiempo compartido, multipropiedad*. 2^{da} (ed.). Buenos Aires. Ad. Hoc.

Humphreys, Ethel- Goldenberg, Alicia E. (2004) *Régimen de la propiedad horizontal ley 13512 y su reglamentación, comentada y anotada*. LexisNexis. Buenos Aires.

IGJ (2020) – Res. Gral. 25/2020. B. O. N° 34.385 - Primera Sección. Disponible en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229562/20200520> - Fecha de consulta: 10/11/2020. PP. 37 – 41.

IGJ (2020) – Res. Gral. 27/2020. Boletín Oficial N° 34.387 - Primera Sección. Disponible en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229683/20200522> - Fecha de consulta: 10/11/2020. PP. 46 – 47.

Kiper, C. M. (2017). Algunas cuestiones en torno a los conjuntos inmobiliarios. SJA 20/09/2017, 88 • JA 2017-III, 1505. Cita Online: AR/DOC/4034/2017.

Linares de Urrutigoity, M. (2017). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios. LA LEY 2017-D, 709 • RCCyC 2017 (agosto), 201. Cita Online: AR/DOC/1086/2017.

Linares de Urrutigoity, M., Bressan, P. E. (2016). *Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes*, en XXXII Jornada Notarial Argentina. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba. N° 94. –

Mariani de Vidal, M, Abella, A. M. (2020). *La adecuación de los clubes de campo y barrios privados. Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la inspección general de justicia*. La Ley t. 2020-D; cita on line: AR/DOC/1961/2020. –

Mariani de Vidal, M.; Abella, A. N. (2015). Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes. Publicado en: LA LEY 08/04/2015. Cita Online: AR/DOC/677/2015.

Masci, B. (2018). *Los nuevos derechos reales: una afectación a los principios del sistema de numerus clausus*. Revista Anales de la Facultad de Ciencias jurídicas y Sociales de la UNLP, N° 48-2018, 211-228. –

Massiccioni, S. M. (2019). Marco *legal de los conjuntos inmobiliarios. Adecuación*. Revista del notariado N° 933, Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires.

Mathieu, Hernán. (2012) Comentarios Sobre El Proyecto De Código Civil Y Comercial De La Nación. Recuperado de ‘Ponencias en audiencia pública convocada por La Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercia. Disponible en https://ccycn.congreso.gob.ar/export/hcdn/comisiones/especiales/cbunificacioncodigos/ponencias/laplata/pdfs/100_HERNAN_MATHIEU.pdf fecha de consulta: 24-10-2020.

Moreira, Laureano. (1983 -1) *La figura especial de los clubes de campo (country club)*. Revista notarial (Córdoba). N° 45.

Puerta de Chacón, A., Negroni, M. L. (2016). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial. publicado en: LA LEY 04/05/2016, Cita Online: AR/DOC/976/2016.

Racciatti, Hernán. (s/f). Aspectos del régimen de propiedad horizontal Vigente y su perfectibilidad. Recuperado de “Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba” Disponible en: http://secretarias.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/artpropiedadhorizontal/at_download/file Fecha de consulta [23-9-2020].

Randado Diaz, Alejandro. (2010) *Aparición y auge de las urbanizaciones cerradas en el gran buenos aires*, Revista: Temas americanistas N° 25.

Rodriguez Acquarone, P. M. (2017). *Breves reflexiones acerca de la personalidad jurídica del consorcio de propiedad horizontal y de los conjuntos inmobiliarios*, s/e. –

b. Bibliografía del marco metodológico.

Dei, Daniel H. (2014). *La tesis: como orientarse en su elaboración*. Buenos Aires. Prometeo libros.

Sabino, Carlos. (2014). *El proceso de investigación. 10^{ma}(ed.)*. Guatemala. Episteme.

~

ÍNDICE ANALÍTICO

~

| | |
|--|----------|
| RESUMEN. | 1 |
| PROLOGO. | 2 |
| CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1. Planteamiento de la cuestión. | 4 |
| 2. Fundamentos del tema elegido | 7 |
| 3. Breve reseña histórica | 8 |
| 4. Estado actual | 11 |
| 5. Planteamiento del problema | 12 |
| 6. Alcances y limitaciones de la propuesta | 13 |
| 7. Aportes teóricos y prácticos al campo disciplinar | 15 |
| 8. Objetivos e Hipótesis de trabajo | 16 |
| 9. Marco metodológico | 17 |

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO..... 19

Sección A – Derecho real de conjuntos inmobiliarios..... 20

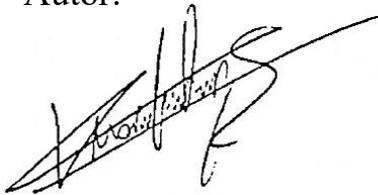
| | |
|--|----|
| 1. Definición..... | 21 |
| 1. 1. Concepto y caracterización | 21 |
| 1. 2. Variantes conceptuales | 25 |
| 2. Antecedentes | 28 |
| 2. 1. Origen factico | 28 |
| 2. 2. Surgimiento del fenómeno inmobiliario en Argentina..... | 29 |
| 2. 3. Breve referencia al Código Civil de Dalmacio Vélez Sársfield | 30 |
| 2. 4. Ley de Propiedad Horizontal | 31 |
| 2. 5. Avance de las legislaciones provinciales | 33 |
| 2. 6. Configuraciones jurídicas frente a la anomia..... | 36 |
| 2. 6. 1. Conjuntos inmobiliarios como derecho personal | 38 |
| 2. 6. 2. Conjuntos inmobiliarios como derecho real..... | 40 |
| 2. 6. 2. 1. Dominio | 41 |
| 2. 6. 2. 2. Condominio | 41 |
| 2. 6. 2. 3. Dominio y Condominio | 42 |
| 2. 6. 2. 4. Dominio revocable como dominio imperfecto | 43 |
| 2. 6. 2. 5. Usufructo, uso y habitación..... | 44 |

| | |
|--|----|
| 2. 6. 2. 6. Servidumbres..... | 45 |
| 2. 6. 2. 7. Propiedad Horizontal..... | 47 |
| 2. 6. 3. Conjuntos inmobiliarios como combinación de derechos reales y personales..... | 49 |
| 2. 7. Jornadas de derecho..... | 50 |
| 2. 7. 1. 1987: XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Buenos Aires..... | 50 |
| 2. 7. 2. 1993: XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Tucumán..... | 52 |
| 2. 7. 3. 2009: XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Córdoba..... | 52 |
| 2. 7. 4. 2013: XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Buenos Aires | 54 |
| 2. 7. 5. 2017: XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. La Plata | 55 |
| 2. 8. Antecedentes legislativos | 55 |
| 3. Conclusión sobre los antecedentes..... | 59 |
| 4. Estado actual | 61 |
| 4. 1. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil. U.N.L.P. La Plata..... | 65 |
| <hr/> | |
| Sección B – La obligación de adecuación. | 68 |
| 1. Planteo de la cuestión..... | 69 |
| 2. Hermenéutica de la obligación de adecuación..... | 73 |

| | |
|--|-----|
| 2. 1. Interpretación literal | 74 |
| 2. 2. Interpretación finalista..... | 76 |
| 2. 3. Interpretación conforme leyes análogas | 77 |
| 2. 4. Interpretación armónica y coherente con todo el ordenamiento conforme a los principios y valores jurídicos que lo inspiran | 77 |
| 2. 4. 1. La adecuación como norma imperativa de orden público | 78 |
| 2. 4. 2. La retroactividad y sus consecuencias constitucionales | 80 |
| 3. Tipos de adecuación y consecuencias constitucionales en cada tipo..... | 87 |
| 3. 1. Adecuación funcional | 87 |
| 3. 2. Adecuación estructural..... | 89 |
| 4. La obligación de adecuación: ¿operativa o programática?..... | 92 |
| 4. 1. Implicancias prácticas de la operatividad | 92 |
| 4. 2. Implicancias prácticas de la programaticidad..... | 93 |
| 4. 2. 1. Análisis crítico de las: Res. Gral. 25 y 27 /2020 IGJ | 93 |
| 5. Características generales de la obligación en las condiciones de su vigencia ... | 107 |
| 5. 1. Objeto | 107 |
| 5. 2. Obligados..... | 107 |
| 5. 3. Plazos y Sanciones..... | 110 |
| 5. 3. 1. Hipótesis del artículo 1884 | 111 |

| | |
|---|------------|
| 6. Crítica a la incorporación de la obligación de adecuación | 113 |
| CAPÍTULO IV: CONCLUSIÓN | 116 |
| 1. Explicación del desarrollo y cumplimiento de objetivos | 117 |
| 2. Conclusión Final: razón de la confirmación de la hipótesis | 119 |
| ANEXO I - Legislación | 121 |
| 1. DECRETO-LEY 8.912, de la Provincia de Buenos Aires | 121 |
| 2. Ley 13.512, de Propiedad Horizontal..... | 124 |
| 3. CCyCN – L. IV – T. VI. C. I..... | 128 |
| 4. IGJ. Resolución General 25/2020 | 130 |
| 5. IGJ. Resolución General 27/2020 | 140 |
| FUENTES. | 142 |
| a. Bibliografía del marco teórico. | 142 |
| b. Bibliografía del marco metodológico..... | 148 |
| ÍNDICE ANALÍTICO..... | 149 |

Autor:

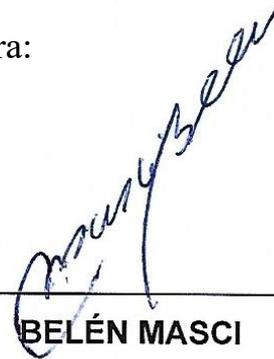


FRANCO PETRAGLIA

DNI: 41.104.484

Legajo: 18791/3

Tutora:



BELÉN MASCI