



RÍO NEGRO
UNIVERSIDAD NACIONAL

SEDE ATLÁNTICA
ABOGACÍA

TRABAJO FINAL DE GRADO

***“LA ADECUACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS
PREEXISTENTES”***

Director: Gustavo Gelosi

Co-Directora: Dra. Liliana Abreut de Begher

Autora: Diana Melina Martínez

Año 2024

ÍNDICE

Introducción.	3
CAPÍTULO I: Marco teórico y lineamientos conceptuales.	6
1. Los conjuntos inmobiliarios en el CCyCN.	6
1.1. Características de los conjuntos inmobiliarios.	8
1.2 El derecho real de propiedad horizontal	9
2. Antecedentes históricos y normativos.	9
CAPÍTULO II: El art.2075 y el término “adecuación”.	12
1. Posturas doctrinales respecto a la constitucionalidad de la adecuación.	14
CAPÍTULO III: Facultades de Nación y Provincia.	21
CAPÍTULO IV. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata.	24
CAPÍTULO V. La Inspección General de Justicia y sus resoluciones.	27
1. La Resolución General 4/2024 y sus antecedentes.	27
2. Análisis de la Res.4/2024.	28
2.1 Procedimiento de adecuación de la Resolución 4/2024.	30
2.2. Ámbito de aplicación.	31
CAPÍTULO VI: Rio Negro y los conjuntos inmobiliarios.	34
Conclusiones.	37
Bibliografía.	40

Introducción:

I- El presente trabajo de investigación, se centrará en el estudio de los Conjuntos Inmobiliarios como nuevo derecho real incluido dentro del Código Civil y Comercial, en especial orientado a analizar “La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”.

Se organiza en un total de seis capítulos, para destacar en cada uno de ellos diferentes objetivos que se quieren demostrar en ellos.

En el primer capítulo, se va a desarrollar el marco teórico y lineamientos conceptuales, a partir del estudio del articulado del Código Civil y Comercial. También contiene el detalle de los métodos de investigación en los cuales se basa el presente trabajo, las técnicas de recolección de datos y las fuentes utilizadas.

Seguidamente en el segundo capítulo, se va a llevar a cabo un análisis de la problemática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, estableciendo los alcances del término “adecuación” relacionado al art. 2075 del código de fondo. De la misma forma, se abordará la problemática de la constitucionalidad que trae consigo el mencionado artículo.

Posteriormente, en el tercer capítulo se llevará adelante un abordaje sobre la potestad de legislar que tiene nación y las provincias en materia de derechos reales, específicamente sobre conjuntos inmobiliarios.

De seguida en el cuarto capítulo, se describirán las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata del año 2017, ya que fue allí donde se expuso el tema con claridad, y se puede observar las distintas posturas adoptadas en materia de conjuntos inmobiliarios.

Consecutivamente, en el quinto capítulo se llevará a cabo un examen de la Resolución General 4/2024 de la Inspección General de Justicia y el procedimiento de adecuación que la misma establece, comparando la misma con la Resolución General IGJ 25/2020 y la 27/2020. Del mismo modo, se determinará el ámbito de aplicación de la Resolución de la IGJ, como así también se especificará cuál es el órgano competente para realizar la adecuación.

Luego, en el sexto capítulo se estudiará el estado de situación en el que se encuentran los conjuntos inmobiliarios existentes en la provincia de Río Negro y su respectiva normativa.

Y en el último capítulo, se expondrán las conclusiones a las que se ha arribado con la investigación, de manera tal de presentar las propuestas que se deberán tener en cuenta

para la determinación de la solución al problema de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial.

II- El objetivo principal o general del trabajo es analizar los conjuntos inmobiliarios y su adecuación respecto a aquellos preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial.

En cuanto a los objetivos específicos o secundarios, se propone:

-Determinar los alcances del término “adecuación” según el art.2075 CCyC,

-Analizar la constitucionalidad de la adecuación a través de las posturas doctrinarias y jurisprudenciales.

-Examinar el rol de las provincias y de la nación en cuanto a la regulación de los conjuntos inmobiliarios.

-Describir la XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata en el año 2017 y antecedentes.

-Analizar la Resolución. General 4/2024 de la Inspección General de Justicia en cuanto al procedimiento para que las sociedades anónimas o asociaciones civiles que son administradoras de conjuntos inmobiliarios puedan ajustar sus reglamentos o estatutos al nuevo régimen propuesto por el Código Civil y Comercial

- Analizar la Resolución General IGJ 25/2020 y 27/2020 y la implicancia de la Resolución 4/2024.

-Determinar cuál es el ámbito de aplicación de la Resolución General 4/2024,

-Detallar cuál es el órgano competente para realizar la adecuación.

-Analizar la ley 3086 de Río Negro respecto de los consorcios parcelarios.

III- La estrategia metodológica utilizada para desarrollar el presente trabajo es la relacionada con el método de análisis cualitativo, es decir, aquella que se funda en la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de investigación (Sampieri, 2006).

Es adecuado el estudio de esta estrategia puesto que a partir de ella se podrá recoger y utilizar la información que existe sobre el tema que se investiga, con el fin de poder lograr un conocimiento amplio de la temática en análisis.

En cuanto al tipo de investigación, cabe destacar que tiene como fin realizar un estudio descriptivo, explicativo y explorativo.

Descriptivo porque se busca estudiar y describir el objeto de estudio del presente trabajo y su contexto a través de la comprensión, interpretación, selección, y sistematización de la información, para luego analizar los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento de la temática en análisis.

Explorativo porque se realiza un estudio para conocer el tema ofreciendo un primer acercamiento al problema que será materia de estudio.

Explicativo porque busca explicar las causas que originan la situación en análisis, estableciendo conclusiones y explicaciones que permitirán desentrañar la adecuación de los conjuntos inmobiliarios a las exigencias establecidas en la normativa de fondo.

También se va a sustentar en fuentes primarias y secundarias. En relación a las primeras, se van a analizar artículos del Código Civil y Comercial, jurisprudencia, y la última Resolución General 4/2024 dictada por la Inspección General de Justicia. El foco va a estar principalmente en el artículo 2075 del CCC. Y en relación a las segundas, se utilizará la opinión realizada por especialistas respecto al tema de investigación, libros, revistas jurídicas, como así también se tendrán en cuenta las posturas de diversos doctrinarios.

En cuanto a las técnicas de recolección de datos, la técnica que se utilizará para la realización del trabajo final radica en la indagación puntualizada de los distintos datos y documentos que formen parte de las fuentes primarias y secundarias. En este sentido, serán tenidas en cuenta la Constitución Nacional, el Código Civil y Comercial, leyes, Resoluciones de la IGJ, jurisprudencia, doctrina especializada en la materia, libros y revistas jurídicas.

IV- En cuanto a su relevancia, es importante señalar que se trata de un tema que hoy en día es muy significativo, ya que en las últimas décadas se ha visibilizado el gran aumento de la cantidad de formas coparticipativas de propiedad que se destaca en la nueva realidad socioeconómica y cultural que existe actualmente.

El tema jurídico debatido es la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen legal establecido por el nuevo Código Civil y Comercial en el art 2075. La norma establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que hayan sido establecidos como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales deben adaptarse a las disposiciones que regulan este derecho real. Esto hace que su análisis sea de suma importancia a la hora de determinar cómo se aplican las disposiciones del código de fondo en aquellos conjuntos inmobiliarios que se crearon con anterioridad al

año 2015, ya que servirá para determinar si es constitucional la adecuación, o si es posible que los preexistentes puedan seguir rigiendo por la normativa anterior o en su defecto si será factible una reforma del código, a los efectos de dar una solución al debate que generó la implementación de este derecho real en el mencionado Código.

CAPÍTULO I: Marco teórico y lineamientos conceptuales.

1. Los Conjuntos Inmobiliarios en el CCyCN.

Los conjuntos inmobiliarios son reconocidos en el Código Civil y Comercial de la Nación como un derecho real autónomo; sin embargo, se hace referencia al derecho real de propiedad horizontal al denominarlos como un derecho de propiedad horizontal especial.

Se establece como un nuevo derecho real (art. 1887) sobre cosa propia (art.1888) con características específicas, con la obligación de cumplir con la normativa de los conjuntos inmobiliarios, creando así un derecho de propiedad horizontal especial. Esta medida aborda el desafío que representaba regular estas urbanizaciones bajo la Ley N° 13512 cuando aún no se habían construido o estaban en proceso de construcción los edificios, ya que la Ley de Propiedad Horizontal se aplicaba exclusivamente a aquellos que ya estaban construidos. Esta misma lógica se mantiene en la nueva legislación para propiedad horizontal (art. 2037). Es por esta razón que su regulación como un derecho real autónomo, aún cuando tenga un reenvío a la propiedad horizontal, beneficia a los interesados que son propietarios de este tipo de sistemas urbanísticos.

Los conjuntos inmobiliarios representan situaciones jurídicas comunitarias de naturaleza funcional, surgidas del aprovechamiento que realiza un grupo de individuos de un inmueble o conjunto de inmuebles, compuestos por áreas privativas y espacios, bienes y servicios comunes o de uso general, que están inseparablemente unidos.

Es evidente que hoy en día estamos experimentando una nueva realidad socioeconómica y cultural en la que podemos observar un significativo aumento en la cantidad de formas coparticipativas de propiedad. Tomando como base esta realidad innegable y en constante crecimiento en nuestro país, el Código Civil y Comercial, aborda la regulación de los Conjuntos Inmobiliarios en el Título VI del Libro Cuarto, que abarca los artículos 2073 al 2086.

El Código no establece una definición específica de los conjuntos inmobiliarios, sino que menciona de manera genérica cuáles son los proyectos urbanísticos que quedan incluidos en la regulación.

El art. 2073 del Código Civil y Comercial establece que bajo el régimen común de conjuntos inmobiliarios se incluyen los barrios cerrados o privados, los clubes de campo (countries), los centros comerciales (shoppings), los parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro proyecto urbanístico, independientemente de si está destinado a viviendas permanentes o temporales, uso laboral, comercial o empresarial, o si contempla usos mixtos, de acuerdo con lo establecido en las normativas administrativas locales.

Frente a ello, podemos decir que:

- Countries o clubes de campo: son parcelas que están destinadas a la vivienda de fin de semana junto a grandes áreas en las cuales se practican actividades deportivas, esparcimiento y relaciones sociales.

También se lo conceptualiza como "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, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible".

- Barrios cerrados: el barrio privado es el principal ejemplo de conjunto inmobiliario. Se define como el complejo formado por una pluralidad de unidades residenciales, edificadas o edificables, que abarcan una determinada extensión de terreno, ocupando cada una su respectiva parcela, y compartiendo sus propietarios elementos y servicios afectados al uso comunitario, tales como accesos, viales, zonas verdes, suministro de agua, saneamientos, alumbrado público, etc.

También se lo define como "todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento".

- Clubes náuticos: cuando las unidades privativas tienen salida directa a un curso de aguas navegables, o sus propietarios cuentan con el derecho de amarre en un puerto

fluvial que pertenece al complejo, nos encontramos ante el llamado club náutico.

- Parques comerciales o industriales: en cuanto a los parques industriales, se los define como "un conjunto de parcelas o de lotes destinados a ser adquiridos cada uno de ellos por una industria diferente, pero que están concentradas en un lugar determinado, recibiendo los beneficios de esa concentración, o sea que tengan servicios que sean comunes para las diferentes industrias que se instalan dentro de ese parque industrial".
- Tiempos compartidos: se denomina tiempo compartido a la situación jurídica que genera el disfrute alternado de un bien por distintas personas.
- Cementerios privados: para poder conceptualizar al cementerio privado, se debe utilizar el sistema de la exclusión, es decir, considerar tales a aquellos que no pertenezcan al dominio público del Estado nacional, provincial o municipal. El Código Civil y Comercial lo define en el art. 2103, el cual establece que se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos.

1.1. Características de los Conjuntos Inmobiliarios.

El ítem que más se destaca de la nueva regulación es el art. 2075, que es el que establece el nuevo marco legal para los conjuntos inmobiliarios: el derecho real de propiedad horizontal especial.

Estas urbanizaciones se caracterizan por comprender diversos elementos: cerramiento, áreas comunes y privativas que están interrelacionadas y forman una unidad indivisible, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, espacios y bienes comunes, existencia de un reglamento que establece la organización, limitaciones y restricciones a los derechos individuales, régimen disciplinario, obligación de contribuir a los gastos y cargas comunes, y una entidad con personalidad jurídica que agrupa a los propietarios de las unidades privativas (artículo 2074 del CCCN).

Antes de la redacción del código, la mayoría de la doctrina especializada en el ámbito ya sostenía, que la Ley N° 13.512 permitía considerar la propiedad horizontal como un derecho real autónomo. Según este enfoque, el mencionado derecho real autónomo de propiedad horizontal implica que una persona puede adquirir la titularidad sobre una sección

privativa de aprovechamiento independiente en un edificio sujeto al régimen establecido por la mencionada ley de propiedad horizontal, lo que también incluye la copropiedad de una parte determinada del terreno y otras áreas comunes del edificio, bajo las condiciones establecidas en el reglamento de copropiedad y administración vigente en el momento de la adquisición.¹

1.2 El derecho real de propiedad horizontal.

El Código Civil y Comercial en el Libro Cuarto, Título V regula el derecho real de Propiedad Horizontal. En el art. 2037 lo define como 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.

El art. 2038 dispone que, a los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar el reglamento de propiedad horizontal por escritura pública, el cual debe inscribirse en el respectivo registro inmobiliario. Este reglamento se integrará al título suficiente sobre la unidad funcional.

2. Antecedentes históricos y normativos.

La aparición de los primeros clubes de campo en Argentina se sitúa en la década de 1930, específicamente en la provincia de Buenos Aires. Estos clubes se establecieron en zonas rurales con el fin de brindar entretenimiento, para la práctica de deportes como el golf y el polo, así como alojamiento para escapadas de fin de semana o vacaciones.

Estos complejos urbanísticos han tenido una expansión significativa en todo el país, los cuales varían en cuanto a la presencia y tamaño de áreas sociales y recreativas, servicios

¹ Bilbao Aranda, F.M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial, (cita online:AR/DOC/1188/2016).

ofrecidos, localizaciones en zonas rurales, suburbanas o urbanas, así como en su propósito (si son clubes de campo, barrios privados, condominios o clubes de chacras).

Estas nuevas formas de comunidad habitacional de carácter privado están compuestas por múltiples propiedades individuales unidas con un propósito común, las cuales se rigen por un estatuto único que contiene regulaciones urbanísticas específicas que abarcan áreas como la distribución del terreno, vías de acceso, zonas verdes, estilo arquitectónico, estándares de construcción y normas de convivencia. Asimismo, cuentan con áreas y servicios comunes, y la supervisión del cumplimiento de las normas por parte de los propietarios.

Los clubes de campo encuentran su antecedente en el Decreto-ley 8912/1977 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires; los barrios cerrados, en el Decreto 27/1998 de la provincia de Buenos Aires; y los parques industriales, en la Ley N°13744 de la provincia de Buenos Aires. En otras jurisdicciones provinciales hay similares normas que regulan estas formas de propiedad. No existía legislación nacional sobre las nuevas formas de propiedad dado que únicamente se había sancionado la Ley N° 26356, que regulaba el tiempo compartido inmobiliario con destino turístico, mientras que el resto tenían solo una regulación local.²

El Decreto 9404/1986 introdujo la posibilidad de mantener el carácter privado de las vías internas de circulación, es decir que no es necesario donarlas a la municipalidad, y en cambio se debe establecer un derecho real de servidumbre. Asimismo, dispuso que la persona jurídica que representa a los propietarios de cada parcela residencial deba ser la titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento, así como de las vías de circulación, y será responsable de proveer los servicios generales.

Del mismo modo, fueron surgiendo otros conjuntos inmobiliarios con distinta finalidad y emplazamiento territorial y cada uno de ellos estaban destinados a distintos objetivos en cuanto a los servicios comprendidos, como por ejemplo los shoppings, clubes náuticos, y otros emprendimientos empresariales e industriales. Se puede decir que éstos se asimilan en cuanto al cierre perimetral, la restricción de acceso y circulación por las vías internas limitada a los propietarios y personas autorizadas por éstos, en la seguridad privada, las playas de estacionamiento y los servicios para clientes.

² Abreut de Begher, L. (2017). Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la Sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, Revista del Notariado.

Todos estos complejos inmobiliarios tienen un denominador común: la coexistencia de partes privativas y áreas comunes, la incidencia del derecho público, la privatización de los servicios públicos, la fuerte interrelación personal y la intervención de mecanismos comunitarios y coparticipativos para satisfacer las principales necesidades grupales y un régimen jurídico complejo en el que confluyen normas nacionales (legislación de fondo), normas provinciales y municipales, y normas convencionales o estatutarias.

La falta de regulación de legislación nacional llevó a las provincias a dictar leyes especiales, en ejercicio del poder de policía urbanística, o a incluir disposiciones especiales en las leyes de loteo y ordenamiento territorial.

En este sentido, y en concordancia con lo expuesto en el párrafo precedente es importante tener presente que en el año 1997 la provincia de Río Negro dictó la Ley N°3086 que autoriza la creación y transferencia de parcelas por el régimen de consorcio parcelario. La misma prevé que podrá aplicarse sobre un área territorial con destino determinado, previa conformidad de la autoridad territorial municipal.

Actualmente, el art 2075 remite a las jurisdicciones locales los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos, y, concordantemente, el art. 2079 enfatiza que la localización de los conjuntos inmobiliarios dependerá de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.

Con la sanción del Código Civil y Comercial, las legisladoras y los legisladores nacionales, establecieron qué debe hacerse (adecuar) pero no cómo hacerlo, quienes creían conveniente dejarlo al criterio de los poderes locales y de lo que convengan los miembros de los Conjuntos Inmobiliarios, con el fin de no inmiscuirse en facultades de las provincias ni en las decisiones de los miembros.

Asimismo, la incorporación del art. 2075 y precisamente la “adecuación” trajo consigo debates doctrinarios respecto a la constitucionalidad de la normativa, y su implicancia en los conjuntos inmobiliarios preexistentes, lo que llevó a formar posturas que entienden que la normativa y su obligatoriedad de conversión es contraria a lo establecido por nuestra Constitución Nacional, y por el contrario están quienes entienden que la adecuación trae consigo ventajas que no atentaría contra las garantías constitucionales, por lo que en principio no sería inconstitucional.

CAPÍTULO II: El art.2075 y el término “adecuación”.

El tercer párrafo del art. 2075 dispone: "...Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieren establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben **adecuar** a las previsiones normativas que regulan ese derecho real...".

El vocablo “adecuar” según el Diccionario de la Real Academia Española implica: “Proporcionar, acomodar, apropiar algo a otra cosa”, y a su vez “acomodar” es “adaptar”, o sea “ajustar algo a otra cosa”. De allí que no se imponga la conversión, sino “la adecuación, la adaptación, el ajuste de la situación jurídica anterior a la arquitectura que sobrevino con la reforma legal”.³

Por “adecuación” debe entenderse que los conjuntos inmobiliarios preexistentes tienen que “ajustarse” a las normas previstas para el derecho real de propiedad horizontal y no que deben “convertirse” a ese derecho.

Alterini también explica que una interpretación de los alcances que comprende el término adecuación se puede dar en materia contractual. Indica que en el Capítulo 13 del Título II “Contratos en general” del Libro Segundo “Derechos personales”, se denomina “Extinción, modificación y adecuación del contrato”, y entre los institutos que allí se regulan se encuentra la “imprevisión”. El art. 1091 preceptúa que la parte afectada por imprevisión puede solicitar la “resolución total o parcial del contrato, o su adecuación”; establece que en estos casos la adecuación implica un reajuste de las prestaciones –y no una “conversión” de ellas– con el objetivo de restablecer el equilibrio negocial entre las partes.

La norma que prescribe la adecuación “a las previsiones normativas que regulan este derecho real” de “los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales”, nos muestra que el código evita la imposición de una mutación o transformación de los derechos adquiridos por sus titulares, al amparo de los mandatos constitucionales.

Esto demuestra una profunda coherencia en relación al principio de *numerus clausus* que adopta el Código Civil y Comercial. En sí, la regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración

³ Alterini, Jorge H. (2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. LA LEY 2016-D, 751.

y extinción es establecida sólo por la ley; siendo nula toda configuración no prevista legalmente, o la modificación de su estructura (arts. 1884 y 1887 del CCyC). Es decir que prevalece el orden público por sobre el interés de los particulares.

De esta manera, la adaptación a las previsiones normativas que regulan la propiedad horizontal especial es sinónimo de plusvalía y certeza jurídica. En otras palabras, los conjuntos inmobiliarios preexistentes encuentran en la adecuación funcional el molde jurídico que más los favorece. Los distintos sujetos ya no deberán preocuparse por la configuración de condominios con pseudo-indivisiones forzosas, alocadas servidumbres cruzadas, la propiedad común del terreno en la propiedad horizontal tradicional, la dudosa fuerza ejecutiva de los certificados de deuda de expensas expedidos por los consorcios de hecho, la titulación del techo familiar en una determinada cantidad de acciones y la cuestionada oponibilidad de los reglamentos convencionales del complejo, entre tantas otras desfiguraciones.⁴

Es así que, si un conjunto inmobiliario no se encuentra formal y estructuralmente adecuado a la propiedad horizontal especial, se entiende que igualmente se debe aplicar el régimen legal. Son de orden público las normas que determinan cuáles son los derechos reales, la amplitud de su contenido y los elementos de la relación jurídica real es decir sujeto, objeto y causa, y todo lo relacionado con la adquisición, constitución, modificación, transferencia y extinción. Esto nos ayuda a entender que “así como no pueden crearse derechos reales distintos a los enumerados en la legislación, no se puede esconder bajo un ropaje distinto lo que, por su finalidad y naturaleza fáctica, es un derecho real”.⁵

Por otro lado, debemos interpretar el art. 2075 de manera integradora con el artículo 7, en tanto se aplica el régimen de la propiedad horizontal especial a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes en los conjuntos inmobiliarios con distinto formato jurídico.

Asimismo, este mandato exigido por el artículo 2075 del CCCN debe instrumentarse válidamente bajo la forma idónea e inscribirse en los registros inmobiliarios pertinentes a efectos de su oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe (arts. 1892-1893 CCCN).

⁴ Lalanne, M. L. (2022). La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. La Ley, Buenos Aires Argentina, (cita online: TR LALEY AR/DOC/2957/2022).

⁵ Puerta de Chacón, A y Negroni, M.L. (2016). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, La Ley, Buenos Aires Argentina. (cita online: AR/DOC/976/2016).

En este sentido, no solo se trata de una mera adecuación operativa o funcional, consecuencia directa del carácter de orden público de los derechos reales, sino que ello va a implicar además realizar algún acto adecuatorio mínimo que tienda a encuadrarlos al régimen jurídico de Propiedad Horizontal Especial, recayendo bajo la responsabilidad ya sea de propietarios, administradores, como también puede ser de los notarios o funcionarios públicos. Como acto adecuatorio podemos señalar a la inscripción de los reglamentos de los conjuntos inmobiliarios en los registros inmobiliarios, de manera tal de lograr su oponibilidad erga omnes.

En cuanto a la manera de hacerlo, “el Código ha respetado la libertad de procedimientos y de formas con respecto al modo de practicar la adecuación a PHE, siendo los operadores jurídicos quienes deben optar por la vía y forma idóneas, según cada caso particular en concreto, en forma razonablemente fundada (art. 3 CCCN), sin afectar derechos amparados por garantías constitucionales (art. 7 CCCN)”⁶.

1. Posturas doctrinales respecto a la constitucionalidad de la adecuación.

La obligatoriedad de la adecuación para los conjuntos inmobiliarios preexistentes, que determina el art. 2075 de nuestro código a raíz de su sanción ha generado distintas discusiones por parte de la doctrina civilista, donde hay quienes se han pronunciado a favor de la adecuación y quienes se inclinan por la inconstitucionalidad. Por ello, debemos tener presente algunos interrogantes, ¿es constitucional esta norma?, ¿Es una norma que debe aplicarse retroactivamente?

Frente a lo expuesto en el párrafo precedente, se debe tener en cuenta que gran parte de la doctrina sostiene que la norma impresiona como de muy dudosa constitucionalidad, atento que la adecuación de estos conjuntos inmobiliarios puede llegar a afectar derechos patrimoniales adquiridos amparados por la garantía constitucional comprendida en el art. 17 de nuestra Constitución Nacional, el de la inviolabilidad de la propiedad. Por ello, se argumenta que la ley no puede obligar a cambiar un derecho preexistente que en los hechos fue legalmente permitido y aceptado, por otro instituto que nace con posterioridad.

⁶ Linares de Urrutigoity, M. (2018), ¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes Hasta cuándo?... todo cambió para que nada cambiara. Revista del Notariado 933.

Siguiendo con lo expuesto se debe mencionar que en nuestro sistema jurídico la regla es la irretroactividad de la ley y la excepción es su aplicación retroactiva. Entonces, las leyes rigen a partir de su entrada en vigencia y no para acontecimientos preexistentes, ello es así por cuestiones de seguridad jurídica, en consonancia con el art. 7 del Código Civil y Comercial, estableciendo la eficacia temporal de las leyes.

En este sentido, Alterini sostiene que: “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 violar garantías constitucionales”.⁷

Siguiendo los fundamentos mencionados precedentemente, Compagnucci entiende que existe una infracción y lesión a la garantía constitucional del derecho de propiedad. Asimismo, argumenta con claridad que 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.⁸

De la misma forma, Abella y Mariani de Vidal expresan que la exigencia de adecuación impresiona como de muy dudosa constitucionalidad lesiva de la garantía de la propiedad (art. 17, CN), e incluso contraria a lo dispuesto por el art. 7º del propio Código. Entienden que, si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor, tal creación constituye una situación jurídica consolidada.⁹

Además, las autoras afirman que la solución dada por el art. 2075 para los conjuntos inmobiliarios preexistentes se aparta de lo proyectado originariamente, y expresan que la norma no contempla debidamente y en forma meditada los inconvenientes, trastornos y gastos que generará tal adecuación.

Por su parte, Molina advierte que la aplicación de la regla general del art. 7 del Código Civil y Comercial a los conjuntos inmobiliarios preexistentes significaría que el nuevo Código se aplica únicamente a los futuros conjuntos inmobiliarios. De todas formas

⁷ Alterini Jorge H, op.cit.

⁸ Compagnucci de Caso, Rubén H. (2017). Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del Código Civil y Comercial, (cita online: TR LALEY AR/DOC/772/2017).

⁹ Mariani de Vidal, M - Abella, A. N. (2015). Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes, (cita online: TR LALEY AR/DOC/677/2015).

también entiende que el art. 2075 del Código Civil y Comercial estableció un supuesto de aplicación retroactiva.¹⁰

En segundo lugar y contrariamente a la postura desarrollada anteriormente, existe doctrina que argumenta que la adecuación que impone el Código Civil y Comercial, trae consigo ventajas. En este sentido se señala que los titulares gozarán de un derecho real sobre cosa propia, tanto sobre las partes que eran propias como sobre las recreativas y sociales, oponible erga omnes; por otro lado, genera mayor seguridad jurídica; la sociedad anónima puede quebrar y, si se disuelve, los bienes pasan a una entidad de bien público; otra ventaja son las mejoras en el sistema de administración sin personajes perpetuos, a la vez que su renovación no dependería de mayorías calificadas; las expensas no satisfechas podrán ser reclamadas a través del juicio ejecutivo; la creación de un Consejo de Propietarios para que se encargue de realizar el contralor, etc.

Se debe tener presente que con respecto a la garantía establecida en el art 17 de la Constitución Nacional, no resulta equivalente a una garantía de inmutabilidad jurídica, y así lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia de la Nación en reiteradas ocasiones como cuando sostuvo que nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de leyes y reglamentos ni a la inalterabilidad de éstos, con lo cual explica el verdadero alcance del nombrado artículo. Así se ha expresado en el fallo “Grupo Clarín S.A. y otros c. Poder Ejecutivo de la Nación y otros s. Acción meramente declarativa”¹¹, advirtiendo que al considerar que existen relaciones jurídicas que no resultan susceptibles de modificación, se estaría sobreponiendo el interés privado de un particular por encima del interés común, lo que resulta inadmisibles y contrario al texto de la constitución. Los derechos adquiridos de ninguna manera pueden eximir al sujeto de cumplir con un nuevo régimen normativo.

En este sentido, puede señalarse lo estipulado por Linares de Urrutigoity, quien se pronuncia en sentido muy favorable, ya que sostiene que el texto constituye otro hito sumamente importante en el camino que se viene recorriendo desde que el Código Civil y

¹⁰ Molina, M. S. (2016). Los conjuntos inmobiliarios en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación: su incidencia en el derecho administrativo y la necesaria adecuación de normas locales. (cita online: TR LALEY AR/DOC/4698/2016).

¹¹ CSJN 21/10/3013 “Grupo Clarín S.A. y otros c. Poder Ejecutivo de la Nación y otros s. Acción meramente declarativa”.

Comercial innovó con la imposición a los conjuntos inmobiliarios preexistentes del “deber de adecuación” al régimen legal del derecho real de propiedad horizontal especial.¹²

La autora mencionada supra, también destaca las distintas ventajas que tiene la adecuación, entre ellas: La configuración del consorcio con personería jurídica adecuada como persona jurídica privada (art. 148 CCCN), inscripción y rúbrica de libros sociales ante los registros inmobiliarios; acceso de los reglamentos al registro inmobiliario; Régimen de responsabilidad de los miembros de la persona jurídica en caso de insolvencia: por ejemplo en las simples asociaciones -las cuales eran muy comunes entre los conjuntos inmobiliarios preexistentes no configurados como propiedad horizontal especial-, el administrador y todo miembro que las administra son solidariamente responsables, siendo sus bienes personales susceptibles de ser afectados después de haber satisfecho a sus acreedores individuales (art. 191 CCCN). En cambio, esto no sucede con el consorcio de PHE, el que asumirá todas sus deudas mediante la vía de las expensas comunes, ya sea ordinarias o extraordinarias, y los consorcistas estarán obligados a su pago (arts. 2048-2050, 2065 y 2067 CCCN); la certeza sobre el carácter privilegiado y de título ejecutivo del crédito por expensas comunes; la facilitación y disminución de costos de los empadronamientos ante los múltiples organismos públicos involucrados (certificados catastrales, municipales, Irrigación, vialidad, servicios de agua, energía, etc.); la transparencia y cognoscibilidad de los regímenes de administración, disciplinario, construcciones, convivencia, invitados, etc.; la seguridad jurídica y previsibilidad de las decisiones ante la resolución de conflictos en sede judicial; la seguridad en el sistema de atribución de responsabilidades al consorcio, al administrador y a los copropietarios; la seguridad jurídica que implica el cumplimiento de la ley (art. 2075 CCCN), que evita dilaciones en procesos judiciales, tramitaciones bancarias, impositivas, de seguros, laborales, entre otras.

Por otro lado, Szmuch, sostiene que no advierte que haya en la adecuación violación al contenido substancial del derecho de propiedad; sino por el contrario se trata de acomodar

¹² Linares de Urrutigoity. M. (2024). Clubes de campo y conjuntos inmobiliarios Res. general 4/2024 (IGJ): adecuación voluntaria a las previsiones”, La Ley, Buenos Aires Argentina.

-la ley y en su caso los miembros del Conjunto Inmobiliario o en su defecto los jueces-derechos preexistentes a un estándar de seguridad jurídica establecido por el Legislador.¹³

De la misma forma, señala que la imposición legal está justificada en la necesidad de dotar a ese conjunto de facultades de eficacia erga omnes y garantizar su protección y estabilidad y en la conveniencia de exhibir clara y distintamente su naturaleza y contenido, lo que redundaría en certeza, predictibilidad y seguridad.

Por otro lado, entiende que estrictamente no hay aplicación retroactiva de la ley. Esto se debe, según este autor a que, si bien se impone la obligación de modificar un derecho preexistente, este no es suprimido ni afectado en su contenido por el Legislador.

Por último, podemos mencionar la postura de Alicia Puerta de Chacón, quien en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil se expresó a favor de la retroactividad de la ley en cuanto al art. 2075 del CCyC con relación al art. 7 del mismo cuerpo legal, estableciendo que el nuevo régimen legal especial del Código Civil y Comercial resulta beneficioso para los conjuntos inmobiliarios anteriores a la sanción de éste, ya que muchos de éstos, al carecer de un régimen propio, se configuraban dentro de otras figuras jurídicas, las cuales generaban una violación a las normas estatutarias de los derechos reales y de la Ley N° 13.512 vigente en aquel entonces.

Según esta autora, la aplicación retroactiva del art. 2075 a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se encuadraron forzosamente en la Ley N° 13.512, opera de pleno derecho, considerando que el mencionado artículo sirvió para convalidar aquellas patologías estructurales, justificando el mismo en el principio de igualdad y en el de seguridad jurídica.

En tercer lugar, y adoptando una postura intermedia a las anteriores interpretaciones encontramos a Abreut de Begher, quien determina que no descarta la inconstitucionalidad, pero tampoco la afirma, ya que sugiere que la cuestión deberá ser probada por aquellos que se opongan a la adecuación y la aleguen, siendo materia de prueba en el proceso y de ponderación judicial (art. 377 CPCCN). Por otro lado, con respecto al plazo, entiende que al no haberse previsto plazo alguno para la adecuación, este podría fijarse judicialmente, en cuyo caso deberá trabarse la contienda judicial con todas las personas interesadas, es decir,

¹³ Szmuch, M. G. (2016). Adecuación operativa y programática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, ¿cómo y cuándo? (cita online: AR/DOC/1731/2016).

los titulares de derechos sobre el inmueble que conforman el conjunto inmobiliario, con el fin de que puedan ejercer su derecho de defensa.¹⁴

En una postura similar a la anterior, podemos mencionar la de Kemelmajer de Carlucci, quien entiende que el artículo 2075 CCyC dispone expresamente la retroactividad de la ley, considerando que está permitida, y quien pretenda que la aplicación del mismo lo priva de un derecho constitucional deberá probarlo.¹⁵

Con relación a las posturas jurisprudenciales, hay una polémica jurisprudencial que es si los Conjuntos inmobiliarios preexistentes se benefician o no con el sistema de cobro ejecutivo de deuda que establece la ley actualmente para el régimen de Conjuntos inmobiliarios.

Aquí está el quid de la cuestión, en la que podemos decir que existe variada jurisprudencia en el fuero comercial que se perfila de forma evidente en negarle la vía de ejecución por expensas a aquellos conjuntos constituidos como sociedades anónimas. En este sentido, en “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo”¹⁶ se determinó: “(...)El código estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial (...) De ello se deriva entonces que, en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado “conjunto inmobiliario”, no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo (...)”. Sucintamente se establece que “(...)Es verdad que no se ha previsto allí cuál sería la sanción o consecuencia que habría de derivarse de la no adecuación al régimen (...) Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (...)”.

En contraposición a las posturas del fuero comercial, se encuentra la jurisprudencia del fuero civil, donde convenciones de ejecutividad en reglamentos internos de emprendimientos creados como asociaciones, o por el régimen de división de geodesia, fueron receptados y aceptados a través de la vía procesal del cobro ejecutivo. En este sentido

¹⁴ Abreut de Begher, L, op.cit.

¹⁵ Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

¹⁶ CNCom., Sala C, 13/10/2016, “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo”.

la Cámara Civil, en “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas”¹⁷ donde se sostuvo que “(...) *la vía ejecutiva se encuentra establecida en el Reglamento Interno agregado a la causa por la parte ejecutante (...) el Código Civil y Comercial de la Nación, en su art. 2075, dispone que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal (...) De ello se colige, que resulta plenamente aplicable en la especie el art. 524 del Código Procesal.*”

A tal punto el tema es polémico que la Cámara Civil y Comercial de San Isidro dictaminó un fallo plenario en "Sausalito Club S.A. c/ Cibra S.A. s/ cobro ejecutivo de expensas"¹⁸ donde involucra una disputa sobre el cobro ejecutivo de expensas en un conjunto inmobiliario. Se discute si debido a la falta de adecuación del conjunto al régimen de propiedad horizontal especial, la sociedad demandante tenía o no derecho a reclamar judicialmente las expensas adeudadas, y si solo los conjuntos inmobiliarios que cumplan con las disposiciones del Código Civil y Comercial pueden ejercer ciertos derechos legales.

Frente a lo expuesto en el fallo precedente se estableció que el crédito derivado del cobro de expensas de los conjuntos inmobiliarios preexistentes es título ejecutivo para su cobro, y se establece de forma plenaria que los preexistentes pueden cobrar de manera ejecutiva el cobro de expensas. En este sentido se argumentó: “(...) *Es central para una recta interpretación, tener presente que el CCCN en ninguno de sus artículos dispone que los conjuntos inmobiliarios preexistentes, deban “transformar” su estructura al nuevo derecho real o en otras palabras cambiar la que presenten por la del nuevo régimen. En verdad si esa hubiera sido la intención del legislador nada hubiera impedido expresarlo de modo inequívoco. ¿Cuál podría ser el sustento justo para hacer decir a la ley lo que ella no dice y así limitar derechos? El legislador en modo alguno ha establecido que los conjuntos preexistentes deben “adoptar” el derecho real especial o someterse al mismo. Por el contrario, ha utilizado la expresión “... adecuar a las normativas que regulan este derecho real.”, lo cual es algo bien diferente (...).* Asimismo, el magistrado Llobera sostuvo que: “(...) *No comparto el criterio que sustenta la obligatoriedad de que dichos conjuntos,*

¹⁷ CNCiv., Sala A, 28/8/2015, “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas.

¹⁸ CNACyC de San Isidro, 13/09/2023, “Sausalito Club S.A. c/ Cibra S.A. s/ cobro ejecutivo de expensas”.

preexistentes, “transformen” su estructura y adopten, en sustitución, el derecho real de propiedad horizontal especial regulado en el mencionado Libro Cuarto, Título 6(...).

Asimismo, se señaló que tampoco se puede perder de vista para considerar procedente la vía ejecutiva por analogía que si a los conjuntos preexistentes no se les habilita ese camino salvo la pretendida “transformación”, pese a que el Código solamente dice “adecuar”, ello lleva a un peligro “de desfinanciamiento, en esta última hipótesis, es grave, pues el sistema se sostiene en la medida en que todos solidariamente cumplan con su obligación, y la abstención o incumplimiento de algunos sobrecarga al resto, pudiéndose tornar inviable la administración del conjunto si es que la demora de los procesos ordinarios que se sigan contra los morosos retarda el recupero de gasto.

Por otro lado, se concluyó que: “(...) Cabe admitir fuerza ejecutiva a los certificados de deuda por expensas emitidos por las sociedades o asociaciones regularmente constituidas que administren conjuntos inmobiliarios preexistentes a la vigencia del CCCN (1-8-2015), aunque no estén “sometidos al derecho real de Propiedad Horizontal(...)”. Para ello resultará suficiente:

a) Que dichos “conjuntos inmobiliarios” – designación por analogía - se encuentren constituidos de conformidad con las normas provinciales vigentes al tiempo de su creación en lo que hace al uso del suelo, según su destino;

b) El ente que cumpla la función de administrador y en su consecuencia lo emita, debidamente constituido (sociedad o asociación) esté facultado para ello por su estatuto social y/o reglamento, debidamente aprobado por el órgano societario o asociativo con competencia para ello.

CAPÍTULO III: Facultades de Nación y Provincia.

Sabemos que es el Congreso de la Nación el que tiene la facultad de legislar sobre el derecho de fondo, pero ante la falta de normativa, han sido las provincias y los municipios los que, impulsados por las circunstancias, comenzaron a intervenir para regular la situación mediante leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas. Estas medidas, si bien eran necesarias para abordar la ausencia de legislación a nivel nacional, han sido objeto de críticas, ya sea

por exceder las facultades de las autoridades locales, como por vulnerar principios y la esencia misma de los derechos reales, especialmente el de propiedad horizontal.

En nuestro ordenamiento jurídico, 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 es al Congreso de la Nación a quien le corresponde dictar las normas relativas a los derechos reales. Sin embargo, dicha normativa de fondo, no existió sino hasta la sanción del CCyCN.

Pese a tal distribución de competencias, las provincias comenzaron a crear cierto marco normativo a estas urbanizaciones, en general, mediante el ejercicio del poder de policía en ordenamiento territorial y uso del suelo.

Como lo establece la Constitución, las provincias delegaron la facultad de legislar sobre derechos patrimoniales. Por ello, era tarea de los legisladores y legisladoras nacionales estructurar jurídicamente a estos complejos. Por otro lado, las provincias conservaron la facultad reglamentaria de los derechos, siempre y cuando dichas normativas no alteren las disposiciones de fondo. Por lo tanto, el ejercicio del poder de policía sólo podría abordar cuestiones que estén relacionadas con el uso del suelo y las disposiciones urbanísticas, sin intervenir en la organización jurídica de estas propiedades especiales.

La necesidad de una legislación específica a nivel nacional fue reclamada por la comunidad jurídica para poder brindar mayor seguridad a estos emprendimientos urbanísticos. La solución normativa la fueron brindando las provincias, en ejercicio del poder de policía que les asiste.

Sostienen Mariani de Vidal y Abella que el art. 2075 deriva a las jurisdicciones locales los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos privatísticos y, concordemente, el art. 2079 enfatiza que la localización de los conjuntos inmobiliarios dependerá de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.¹⁹

Por otro lado, Voboril expresa que el Código de Vélez Sarsfield no regulaba esta figura dentro de los derechos reales, debido a la carencia de un encuadre legal apropiado en la legislación nacional, lo cual hizo que las normas locales avanzaran sobre cuestiones

¹⁹ Mariani de Vidal, M - Abella, A, op. cit.

propias del derecho común, llenando de ese modo el vacío legal con reglamentaciones administrativas que incluyeron aspectos correspondientes a la legislación de fondo y, por ende, ajenos a su competencia. Por ello, las normas que dicten las provincias, en ejercicio de su poder de policía, no pueden rebalsar las facultades propias de aquel poder avanzado sobre la organización jurídica que deben adoptar los clubes de campo.²⁰

Afirma Ferreira Morais que cada provincia conserva, por atribución de la Constitución Nacional, el poder de policía que, siempre que se ejerza de forma razonable, le permitirá reglamentar estos aspectos que deben satisfacer los conjuntos inmobiliarios para poder ser habilitados²¹.

En suma, estos conjuntos deben ajustarse al marco establecido por el régimen de propiedad horizontal. Además, las jurisdicciones provinciales tendrán la facultad de participar en las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo su funcionamiento, es decir que se admite tanto la incidencia de normas administrativas locales y de derecho privado.

Con respecto a las facultades delegadas entre nación y las provincias, se debe tener presente la postura adoptada por Linares de Urrutigoity, quien tiene una mirada contraria a la que venimos desarrollando, sosteniendo que al hacer una interpretación literal, finalista, racional, en forma coherente de todo nuestro plexo normativo, partiendo desde la Constitución Nacional y teniendo en cuenta los principios y valores jurídicos comprometidos (arts. 1-3 CCCN), mal podríamos concluir que el CCCN delegó en las legislaciones locales la delimitación de la estructura esencial de los conjuntos inmobiliarios. Todo lo contrario: el CCCN se ocupó de determinar sus normas estatutarias, ubicándolos dentro del campo de los derechos reales, los que se caracterizan por su construcción dogmática (1882-1884, 1886-1888, 1890-1893 y conc.), y exceptuando expresamente aquellas que pueden dejarse de lado por la autonomía de la voluntad. De ahí la autora sostiene su negativa a reconocer que la materia delegada por las provincias a la Nación en el derecho de fondo, como lo son los derechos reales, pueda quedar a merced de la regulación dispar en el ámbito local. Afirma

²⁰ Voboril, E., Brizuela, M. I., & Lezcano, J. M. (2018). Concurrencia de normas en los límites al dominio de los conjuntos inmobiliarios. LLLitoral, (cita online tr.laley.com.ar/doc/1635/2018).

²¹ Ferreira Morais, I. E. (2019). Cuestiones teórico-procesales de los conjuntos inmobiliarios y la incidencia en el cobro ejecutivo de expensas. CCyC, (cita online <https://tr.laley.com.ar/doc/2360/2019>)

que las provincias no pueden ejercer las facultades ya delegadas y en caso de hacerlo, llevaría al absurdo constitucional (art. 28) de que existieran tantas clases de conjuntos inmobiliarios cuantas regulaciones establecieran las veinticuatro jurisdicciones locales en sus dispares regulaciones.²²

Lo que es –y lo que no es– conjunto inmobiliario en Argentina lo es en virtud del código de fondo, no depende de la regulación local ni puede quedar a merced de ella. Si así fuera, se habría enervado el fin constitucional de mantener la unidad del derecho común en todo el territorio nacional, conforme a la idea fundacional de su principal inspirador.

En este sentido, cómo se constituye un conjunto inmobiliario en Argentina lo determina nuestro código de fondo y no está sujeta a la regulación local ni puede ser determinada por ella, porque de otra manera se estaría contradiciendo a la misma Constitución Nacional en lo que respecta a la unidad del derecho común de nuestro país.

CAPÍTULO IV. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata.

Antes de la sanción del Código Civil y Comercial en el año 2015, se han ido desarrollando distintas jornadas de Derecho Civil, en donde juristas, doctrinarios y especialistas trataron diversos temas relacionados con los derechos reales y que son de suma importancia a la hora de analizar distintas cuestiones en la materia que nos compete.

En este sentido, a los efectos de poder nombrar algunos antecedentes a la sanción del actual código de fondo, debemos tener presente que en el año 1987 se desarrollaron las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la Universidad de Belgrano, donde el estudio se centró en las manifestaciones relativas al derecho de dominio de aquel entonces. De la misma manera, en el año 1993 se desarrollaron la XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la Universidad del Norte Santo Tomás de Aquino, provincia de Tucumán, donde se analizó a los Derechos Reales y cuyo tema de estudio se centró sobre “Propiedad Horizontal”. Por otro lado, en el año 2009 se llevó adelante las XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la Universidad Nacional de Córdoba, en esta oportunidad el tópico de análisis fue sobre las “Formas coparticipativas de propiedad. Tendencias actuales”. Otro antecedente, nos

²² Linares de Urrutigoity, op. cit.

remonta al año 2013, donde se desarrollaron las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la UBA provincia de Buenos Aires, en donde se trató el tema de los “límites del dominio”.

Atento a lo mencionado con anterioridad, y en consonancia a lo desarrollado a lo largo de la presente, se debe señalar que la discusión en torno a los conjuntos inmobiliarios y a la adecuación que estipula el artículo 2075 del Código de fondo, fue centro de exposición en los más acreditados ámbitos nacionales de estudio sobre derecho, así la gran cantidad de posturas doctrinarias de especialistas en la materia, trajeron consigo distintas visiones en cuanto al tema, y ello se vio reflejado en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Universidad Nacional de la Plata en el año 2017.

Esta jornada fue de suma importancia, ya que la comisión N° 7 de derechos reales, se dispuso a estudiar la “Propiedad Horizontal Especial”, denominación que como ya vimos el art. 2075 les otorga a los conjuntos inmobiliarios. Esta comisión trabajó sobre el desarrollo de distintos tópicos donde se pueden observar posturas mayoritarias y minoritarias, donde se concluyó lo siguiente:

1. Con relación al término de conjuntos inmobiliarios la mayoría sostiene que es reprochable la denominación dada a este derecho en el Título VI del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial, porque comprende propiedades especiales (cementeros privados y tiempo compartido) con objetos y regímenes jurídicos diversos. Asimismo, con relación a sus caracteres, se determinó que el cerramiento no es requisito necesario. De la misma manera, se sostuvo que los emprendimientos que comprende el artículo 2073 pueden ser tanto urbanos como rurales.
2. Por otro lado, con relación a la naturaleza jurídica se establece mayoritariamente, que el “derecho real de conjuntos inmobiliarios” no es un derecho real autónomo, sino que constituye una especie de propiedad horizontal. Por su parte, la minoría sostuvo que la remisión que establece el artículo 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 la misma forma, la mayoría expresó que los conjuntos inmobiliarios deben constituir un capítulo de la propiedad horizontal.

3. Asimismo, en cuanto al objeto la mayoría entendió que los conjuntos inmobiliarios pueden emplazarse sobre varios inmuebles continuos o no, siempre que funcionalmente conformen un todo inescindible.
4. Del mismo modo, en relación a la competencia, es importante señalar que se determinó que las jurisdicciones locales, bajo la invocación del ejercicio del poder de policía de acuerdo a sus competencias, no pueden alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalicen, tal como se ha señalado ut supra.
5. Por último, en cuanto al marco legal del artículo 2075 y a la adecuación, la mayoría sostuvo que 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). Por otro lado, la minoría argumentó que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hayan configurado como derechos personales, como derechos reales distintos, o como combinación de unos y otros, deben someterse estrictamente al régimen de propiedad horizontal especial, lo cual es jurídicamente posible.
6. En las jornadas también se sostuvo que la conversión o mutación convencional de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no configurados como propiedad horizontal, requiere la unanimidad o las mayorías necesarias de los titulares de los derechos respectivos, postura adoptada por Puerta de Chacón, De Rosa y Abreut de Begher, entre otros. Asimismo, se argumentó que la conversión puede ser solamente convencional, conforme la postura de Alterini. I, Corna. También se sostuvo que la conversión puede ser convencional o reclamada judicialmente, conforme la postura de Kiper.
7. Ahora bien, en torno a constitucionalidad o inconstitucionalidad de la conversión, tema que ya ha sido tratado ut supra, se debe tener en cuenta que se concluyó lo siguiente:

En primer lugar, sobre la constitucionalidad se debe tener presente que, en las jornadas, Abreut de Begher expuso que la obligación legal de conversión no es a priori inconstitucional, por lo que la lesión al derecho de propiedad deberá ser probada en el juicio contencioso. Por otro lado, exponentes como Kiper, Franchini, Bressan, Linares de Urrutigoity, Farina, Alterini. I, De Rosa, Corna, entre otros, en una postura similar a la mencionada en el párrafo precedente, sostuvieron que la conversión no es en principio inconstitucional.

CAPÍTULO V. La Inspección General de Justicia y sus resoluciones.

1. La Resolución General 4/2024 y sus antecedentes.

La resolución general 4/2024 sobre clubes de campo y conjuntos inmobiliarios preexistentes que fueron organizados como asociaciones civiles o sociedades anónimas fue publicada el 14 de febrero de este año, la cual aborda la cuestión sobre cómo adecuar las mencionadas figuras a las nuevas previsiones normativas para este derecho real de propiedad horizontal especial establecido en el art. 2075.

La mencionada resolución introduce cambios reveladores en la normativa que regula los clubes de campo y conjuntos inmobiliarios en Argentina. A partir de la mencionada se deroga el artículo 4 de la Resolución General IGJ 25/2020, y deroga completamente la Resolución 27/2020 respecto a lo referido en base a la adecuación requerida por el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación para los Clubes de Campo y de todo otro conjunto inmobiliario organizados bajo forma de sociedad.

La nueva resolución modifica algunos aspectos de las anteriores resoluciones principalmente permite que la adecuación de los clubes de campo y conjuntos inmobiliarios al régimen de propiedad horizontal especial del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) sea opcional, en lugar de obligatoria como lo establecía la normativa anterior, es decir pasa a ser voluntaria. En segundo lugar, aquellos conjuntos inmobiliarios que escojan adecuarse deberán realizar una adecuación funcional de sus estatutos y elaborar un "Reglamento de Adecuación" que incorpore o ajuste los reglamentos vigentes para alinearlos con lo establecido en el Código Civil y Comercial. En tercer lugar, se eliminan las restricciones para inscribir actos societarios de estas entidades. Anteriormente, la IGJ podía rechazar la inscripción de actos societarios si las entidades no cumplían con la adecuación

exigida, lo que ya no será el caso bajo la nueva normativa tal como establecía la Resolución 25/2020. En cuarto lugar, se facilita el cambio de domicilio de estas entidades a otras jurisdicciones sin requerir la adecuación funcional, siguiendo el procedimiento general establecido por la IGJ.

En síntesis, mientras que la Resolución 25/20 proporcionaba una base detallada para la adecuación inicial, constituía procedimientos detallados para la creación y ajuste de los reglamentos internos, enfatizaba la supervisión de la IGJ sobre estos conjuntos; y la Resolución 27/20 complementaba con normativa adicional las disposiciones de la Resolución 25/20, incluía reglas adicionales para la organización y funcionamiento de los conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de propiedad horizontal. Fue ya a partir de la entrada en vigencia de la nueva Resolución de la IGJ, el día 14/02/2024, que se establece un procedimiento que habilita a aquellas entidades que así lo resuelvan, a proceder a la adecuación prevista en el artículo 2075, párrafo 3°, del CCyCN, de modo de promover y facilitar más autonomía a los clubes de campo y conjuntos inmobiliarios preexistentes respecto a su organización y funcionamiento motivando el objetivo previsto por el legislador en esa norma.

2. Análisis de la Res.4/2024:

Esta nueva Resolución 4/2024 IGJ, parte de la idea de que la adecuación es posible y constitucional, y si bien no menciona plazo alguno para llevar a cabo la misma, ni propone una sanción por su incumplimiento, -sino que por el contrario, deroga las resoluciones 25 y 27/2020 de la IGJ que establecía estos aspectos- no significa que el art. 2075 sea un mero deseo legislativo, sino que su incumplimiento conlleva la necesaria aplicación del art.12 del código, incurriendo de esta manera en el instituto de fraude a la ley, ya que está en juego el orden público.

En este sentido, es necesario aclarar que la Resolución 25/20 otorgó un plazo de 180 días, el cual luego fue ampliado a 360 días por la Resolución 27/20 a los conjuntos inmobiliarios organizados como asociación bajo forma de sociedad para que se adecuen a las previsiones del código de fondo relativas a la propiedad horizontal especial. Por otro lado, de la Resolución 4/2024, se puede observar que la IGJ no ha sido designada como autoridad de aplicación en relación con el art. 2075 CCyC ni se le ha delegado la función de

establecer un plazo determinado para el cumplimiento de lo dispuesto en el tercer párrafo de esa norma.

Del análisis de esta nueva normativa se desprende que la adecuación es posible, es constitucional, y no solo implica un deber legal, sino que también es factible su cumplimiento. La resolución tiene como objetivo coadyuvar a la vigencia del tercer párrafo del art. 2075 CCyC a través de diversos métodos y medios para el cumplimiento de la misma, además de que también brinda seguridad jurídica a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código que quieran someterse al régimen legal de la propiedad horizontal especial.

Lo que brinda dicha resolución es una de las funciones que están a cargo de la Inspección General de Justicia, así lo establece su Ley Orgánica 22315 que dispone 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” (art. 3°).

Otra de las funciones registrales de IGJ que se puede mencionar es la del art. 4°, inscribir los contratos de sociedad comercial y sus modificaciones, y la disolución y liquidación de esta. Y al implicar una modificación de reglamentos o estatutos de personas jurídicas, la adecuación está dentro de las funciones que debe cumplir la IGJ.

Además, en los art. 7 y 10 establece que tiene competencia para fiscalizar permanentemente su correcto funcionamiento, lo cual no implica que ésta pueda reglamentar el art. 2075, sino más bien, el funcionamiento.

En cuanto a la naturaleza de la adecuación, la Resolución se inclina por la adecuación funcional u operativa.

Una de las primeras doctrinas que surgió a partir de la redacción del tercer párrafo del art. 2075 fue la distinción entre dos tipos de "adecuaciones": la operativa (o funcional) y la estructural o dogmática.

La operativa se refería a que los elementos normativos entran en vigencia al mismo tiempo en que entra en vigencia el código, sin que sea necesario realizar un acto formal de adecuación. Y la estructural se refiere a la que es otorgada en forma instrumental, lo cual

implica una reconfiguración del conjunto inmobiliario para quedar enmarcado en el régimen de propiedad horizontal especial; este tipo de adecuación requiere la unanimidad de los propietarios, ya que de lo contrario se verían vulnerados derechos amparados constitucionalmente.

La inspección General de Justicia, luego de varios años de discusiones, debates doctrinales, jornadas y demás, concluyó en la idea de que la adecuación necesita de una instrumentación, formalización y publicidad, ya que sostienen que la adecuación operativa no es suficiente, incluso se habla una “adecuación funcional y operativa instrumentada en escritura pública.

Otra distinción que hace la doctrina es la de la adecuación con el alcance de un mero ajuste o acomodación, como señala el art. 2075, y la adecuación entendida como “transformación”, “re-adecuación”, o “re-sometimiento” a la propiedad horizontal especial, lo cual acabaría siendo más complejo porque implica una desafectación de todo lo ya operado para poder someterlo al régimen que establece actualmente el código para los conjuntos inmobiliarios, lo que requiere además la unanimidad de todos los titulares.²³ Entre estas dos posturas, la IGJ se inclina por la adecuación funcional u operativa que implica sólo un “mero ajuste”.

2.1 Procedimiento de adecuación de la Resolución 4/2024.

Como primer aspecto favorable para destacar de esta nueva resolución, es que no impone coercitivamente la adecuación como sí lo hacían las anteriores resoluciones que fueron derogadas, ya que lo deja sujeto a la decisión voluntaria de las personas jurídicas implicadas, pero sí explica cómo realizar la misma a los conjuntos inmobiliarios constituidos como sociedades o asociaciones ya que están sujetas a su contralor.

De la resolución surge que la adecuación es un procedimiento, el cual conlleva distintos pasos.

1º- Resolución de la entidad en el sentido de querer cumplir con la adecuación prevista por el art. 2075 CCyC. Debe tratarse de una decisión expresa y que verse sobre las adecuaciones funcionales de sus estatutos, si es que éstos existen, o aprobar nuevos de acuerdo a la normativa del CCyC. Además, hay que destacar que la adecuación es del

²³ Alterini. J. (2019). Código Civil y Comercial Tratado Exegénico”, T.X artis.2073 a2276.Editorial La Ley.

conjunto inmobiliario, pero, a su vez, implica un doble ajuste: el de las normas propias del derecho real y el del Consorcio de propietarios de propiedad horizontal especial.

2º- Conformación e Inscripción del Reglamento de Adecuación ante IGJ: Si bien no lo dice expresamente la norma, queda implícito que deberá presentarse tal decisión societaria, junto con el Estatuto o Reglamento de Adecuación a IGJ para inscribirlo en el Registro Público.

3º- En caso de cambio de domicilio a otra jurisdicción: se procederá conforme lo dispuesto por el artículo 90 de la res. Gral. IGJ 7/2015.

2.2 Ámbito de aplicación

El art. 1 de la Resolución limita el ámbito de aplicación a los clubes de campo y conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial, en los cuales los bienes y espacios comunes pertenecen a una persona jurídica que esté sujeta al contralor y/o fiscalización de la IGJ. Es decir que quedarían afuera de estos supuestos aquellos en los cuales las partes comunes están bajo la figura de un condominio de indivisión forzosa, aun cuando en muchas ocasiones conlleva la existencia de una persona jurídica, como lo puede ser el consorcio, pero que éste no es titular de estos espacios o partes comunes, es por esta razón que no están comprendidos dentro del ámbito de aplicación.

Lo que actualmente quedó en duda, es si ésta resolución es aplicable a aquellos conjuntos inmobiliarios preexistentes en los que la titular o dueña de la totalidad de los mismos es una sociedad o asociación (tanto en las partes exclusivas como comunes), y en los que cada socio o asociado tiene derecho al uso exclusivo de una parcela o sobre una parte determinada en particular. Podría decirse que sí es aplicable, ya que es un tema en el cual todavía queda mucho por analizar y estudiar, pero que, gracias a esta nueva resolución, hoy en día se logró resolver un problema que acarreaba desde hace años.

En cuanto al órgano societario competente para determinar la adecuación, el considerando. 12 de la res. IGJ 4/2024 dice que a través de la mencionada adecuación funcional es factible adaptar, entonces, los reglamentos que rigen a la persona jurídica privada propietaria de las áreas comunes, e incluso su propio estatuto, para que estos se ajusten —en su regulación— al cumplimiento de lo previsto en los artículos 2073 a 2086 de

nuestro código de fondo, decisión que debe ser tomada por el órgano competente de la persona jurídica, es decir aquel que nuclea a todos los propietarios.

La duda acá es si la resolución quiso establecer a la Asamblea como el órgano competente para tomar la decisión, punto que no está expreso en la misma, ya que el Directorio también representa a todos los propietarios en la Asamblea. Incluso podría interpretarse que la IGJ intentó con este artículo, que la adecuación funcional se lleve a cabo a través de un acto reunidos en Asamblea, ya que implica un mero ajuste de los reglamentos o estatuto de la persona jurídica, aunque ese ajuste se produce por el hecho de que las normas son operativas y rigen a partir de la entrada en vigencia del código, y no por la voluntad o la decisión que se tome en un acto asambleario.

Entonces, en cuanto al debate de distinguir cuál es el órgano competente para tomar la decisión de la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial, el primer aspecto que hay que tener en cuenta es que no se trata de un acto de disposición, sino de un cumplimiento de un deber legal. La IGJ al considerar la adecuación como “funcional”, la ubica dentro del art. 7 del CCyC que habla de la eficacia temporal de las leyes que hace operativas las normas del Código Civil y Comercial a las “consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”.

Al definir, entonces, a la adecuación como el cumplimiento de un deber legal, y no como un acto de disposición, ello implica que no será necesario el requerimiento de unanimidad ni libertad de disposición, ni tramitación de certificados de reserva de prioridad, ni acreditar declaratorias de herederos, ni asentimientos conyugales ni convivenciales, ni conformidades de acreedores, ni pago de tributos, etc.

En cuanto al deber o no de cumplir con cierta mayoría determinada para que la decisión tomada por el órgano competente sea válida, la res. 4/2024 no establece ninguna, cuestión que queda a la interpretación del art. 2060 CCyC (mayoría absoluta).

En cuanto al efecto del cumplimiento en materia de la adecuación que establece nuestro código de fondo, el texto no lo establece de manera expresa, se infiere que aquellas entidades que cumplan voluntariamente con el procedimiento tiene por cumplimentado el deber de adecuación, lo que hace relevante por las eventuales consecuencias que podrían generarse por la falta de cumplimiento en un futuro, no ya por disposición de una autoridad de contralor de personas jurídicas, sino por el peso del Código Civil y Comercial.

En este sentido, se puede mencionar un fallo representativo como es el de “Villegas Patricia y otros c/Sol de Carrodilla S.A. p/proceso de consumo”²⁴. El mencionado fallo trata de un caso que sucedió en la ciudad de Mendoza en el año 2014, donde una sociedad anónima era dueña de la totalidad de un inmueble y había logrado vender y escriturar el 70% de la superficie del lugar, en el cual las familias tenían sus proyectos de vida y donde ya se encontraba casi completamente construidas cada lote.

Sin embargo, el conjunto presentaba varias irregularidades: no se encontraba inscripto bajo el régimen de propiedad horizontal especial, no contaba con un consorcio de propietarios, el reglamento solo se refería a las construcciones, sin mencionar nada acerca del cálculo de las expensas, cuestiones relativas a los gastos comunes, asambleas, la manera de contar las mayorías, la rendición de cuentas del administrador, falta de balances mensuales, etc.

Es por todas estas anomalías que los vecinos solicitaron la adecuación del conjunto inmobiliario a las reglas del código civil y comercial, la creación de un consorcio a fin de poder tener conocimiento de las cuestiones relacionadas a la administración del mismo, y la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor, ya que además de no contar con un reglamento de propiedad horizontal especial, las escrituras eran redactadas unilateralmente por la sociedad anónima a base de cláusulas de adhesión predispuestas por la misma.

La sociedad contestó la demanda alegando que las partes aceptaron libremente esas cláusulas y que el planteo de adecuación a PHE es extemporáneo, fundamentando que no se pueden negar a cumplir con lo que aceptaron de manera voluntaria.

La Dra. María Paz Gallardo, jueza de primera instancia, sostuvo que la falta de adecuación del conjunto inmobiliario afecta el derecho de propiedad de los vecinos, quienes, ante la falta de adecuación a PHE, no tienen la posibilidad de participar en las asambleas ni de decidir sobre las cuestiones habituales de la vida diaria.

Finalmente, la jueza de 1ra instancia hace lugar a la demanda y admite la adecuación al art.2075 CCyC, ordenando a la sociedad demandada, en su carácter de desarrolladora y administradora del barrio a que en el término de treinta días de firme la sentencia inicie los actos útiles a los fines de adecuar el conjunto inmobiliario al régimen de propiedad horizontal especial.

²⁴ C5aCiv., 1aCirc. Judicial, 2023. “Villegas, Patricia y otros c/Sol de Carrodilla S.A. p/proceso de consumo”.

La Dra. Gallardo fundamentó su decisión citando las consideraciones que se llevaron a cabo en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, La Plata, 2017, donde se dijo que la adecuación no es inconstitucional. También sostuvo que es de aplicación al caso la Ley 24240 de Defensa del Consumidor, el art. 42 de la Constitución Nacional que consagra los derechos de los consumidores y usuarios. Además, citó el art. 960 del CCyC que establece que los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley o de oficio cuando afecta, de modo manifiesto, el orden público.

La demandada apeló la sentencia, y la misma fue confirmada por la Cámara 5ta de Apelaciones en lo Civil de Mendoza de la 1ra circ. imponiendo las costas a la vencida.

Por lo expuesto, la Resolución 4/2024, puede ser considerada de suma importancia para cumplir con la adecuación, como se ordenó en el fallo precedente, la celebración del acto societario de adecuación y su respectiva presentación para que sea conformada e inscripción en el respectivo registro.

CAPÍTULO VI: Rio Negro y los conjuntos inmobiliarios.

La provincia de Rio Negro antes de que se reformara el Código Civil y Comercial, ya preveía el tema de conjuntos inmobiliarios dentro del territorio allá por el año 1997. En este sentido, debemos hacer mención a la existencia de una normativa importante como la Ley 3086 que autoriza la creación y transferencia de parcelas por el régimen de consorcio parcelario, y como se puede observar marco un antecedente al tema de los conjuntos inmobiliarios que acogería finalmente en el año 2015 nuestro código de fondo como normativa fundamental.

Frente lo expresado es importante señalar que, en la sesión legislativa del año 1996, se trató el proyecto de ley en relación régimen de consorcio parcelario, el cual en tratamiento en comisiones fue aprobado, para luego ser aprobado por unanimidad en el recinto por las legisladoras y legisladores de aquel entonces.

Ahora bien, conforme a lo mencionado precedentemente, es importante señalar los fundamentos del proyecto expresado por la legisladora Mayo quien sostuvo con claridad que dicho proyecto tiende a establecer un marco jurídico para las nuevas formas de propiedad inmueble conjunta que están apareciendo y adquiriendo creciente pujanza en algunos

sectores del país y de la provincia. Tales son, entre otras, los cementerios privados, los llamados clubes de campo, los consorcios urbanos y, en general, los conjuntos habitacionales caracterizados por espacios o tiempos comunes no públicos, que no responden estrictamente a los lineamientos de la propiedad horizontal, principalmente porque en esos casos no se dé el componente básico de la horizontalidad, la propiedad de un nivel superpuesto entre otros niveles, pero además porque no establecen criterios innovadores para compartir otros espacios y momentos de vida.

Del mismo modo se señaló que dicho proyecto fue enviado primeramente a los municipios porque iban a ser ellos la primera y natural autoridad de aplicación de la ley en sus jurisdicciones; ello en atención al inciso 12 del artículo 229 de nuestra Constitución que les asigna la función de organizar y reglamentar el uso del suelo. En este sentido se sostuvo que se ponía en manos de las autoridades comunales una importante herramienta para la regularización de sus espacios. La provincia sólo actuará en esta materia en los casos en que no existiere jurisdicción municipal.

Asimismo, se argumentó que la ley haría viable que, contándose con la autorización correspondiente y cumpliéndose los requisitos generales, se inscriba esta modalidad de consorcio en el Registro de la Propiedad Inmueble. Y que de consultas realizadas se había permitido dejar en claro esa atribución legal a la provincia y la registración así dispuesta sería un factor de seguridad jurídica para los propietarios de los consorcios. Además, en aquel debate se expuso que en comisiones se ha contemplado cuidadosamente esta nueva realidad económica y social para conciliar el interés de quienes promueven las inversiones, con la búsqueda de seguridad de los adquirentes y con las obligaciones y los compromisos básicos del Estado municipal, provincial y nacional.

En este sentido argumentó la legisladora que se ha optado por dejar a los consorcios la opción de ceder o no al dominio público las áreas destinadas a circulación interna en atención a las características particulares de estos conjuntos inmobiliarios, pero el proyecto remarca en sus artículos 5° y 6° las atribuciones y el compromiso del sector público en lo que hace a contralores y requisitos de salubridad, seguridad y preservación del medio ambiente.

Frente a lo señalado en la asamblea legislativa, la normativa finalmente establece que el Régimen de Consorcio Parcelario podrá aplicarse sobre una determinada área territorial continua, si cumple determinadas condiciones y exigencias como ser: a) Que se fije para el

Consortio Parcelario respectivo, destino determinado; b) Que la afectación al Régimen de Consortio Parcelario y destino del mismo, cuente con la conformidad de la autoridad territorial que es el municipio respectivo o, en su defecto la provincia, de no existir para el caso jurisdicción municipal; c) Que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble un Reglamento y será este quien lleve el control de anotación de reglamentos de afectación por escritura pública al régimen de consorcio parcelario con la constitución y se asegura la futura conformación de una asociación de propietarios responsable de las acciones necesarias para un adecuado funcionamiento de esta entidad. En este sentido vale mencionar que no se considera constituido el régimen de consorcio parcelario ni podrán transferirse parcelas del mismo hasta tanto no se inscriba el reglamento en el RPI; d) Dentro del continuo territorial, se crean parcelas que se afectan al uso común directo o indirecto a favor de propietarios de parcelas de uso exclusivo, según las condiciones de los reglamentos, y cuyo dominio fiduciario se constituye a favor de la asociación de los propietarios; e) Que se asegure una adecuada infraestructura de servicios y superficies de uso común, necesarios para el normal funcionamiento del Consortio Parcelario correspondiente, cuya construcción, ampliación, mejoramiento, mantenimiento y administración, según corresponda, será afrontada por el Consortio respectivo, ya sea a través del propietario de las parcelas que se afectan al Consortio Parcelario o a través de la Asociación de Propietarios. En las mismas condiciones, será el Consortio respectivo, el responsable de asegurar la prestación y mantenimiento de los servicios necesarios para el funcionamiento del mismo. f) Las áreas de circulación no cedidas al dominio público (si fueran cedidas el mantenimiento es a cargo del consorcio) se vinculan por servidumbres de tránsito gratuitas sobre las parcelas de uso común a favor de las parcelas de uso exclusivo.

Por otro lado, establece la ley que el reglamento debe contener mínimamente: la declaración de afectación de la parcela o parcelas con indicación del plano de mensura registrado en base al cual se efectuó el fraccionamiento, las características y destino del consorcio parcelario que se constituye, la constitución o el compromiso de conformar una asociación de propietarios, la identificación de parcelas exclusivas y de servicios del dominio de la asociación y condiciones de amplitud de uso y parcelas cedidas al dominio público si las hubiere. Además, las servidumbres de tránsito, la obligación de permitir el libre acceso al Consortio Parcelario y la libre circulación interna, para los organismos de contralor, seguridad y suministro de servicios públicos. el compromiso del propietario de contribuir al

mantenimiento y cargas comunes en función de las proporciones. Podrá contener derechos especiales de los propietarios de parcelas de uso exclusivo y restricciones para la incorporación de nuevas parcelas, disposiciones destinadas a asegurar la convivencia y bienestar de los consorcistas y el respeto de los derechos de la comunidad en general.

Conclusiones.

Cabe comenzar estas conclusiones finales afirmando que el problema de investigación planteado sobre el debate jurídico de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen legal establecido por el nuevo Código Civil y Comercial en el art 2075, ha sido zanjado tras el derrotero de la investigación. Esto obedece a que se han cumplido los objetivos propuestos como guía. Por ello a partir del análisis realizado en este trabajo se ha arribado a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, se puede sostener el art. 2075 del CCyC, establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que hayan sido establecidos como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales deben adaptarse a las disposiciones que regulan este derecho real. Como ya es sabido, hoy en día es un tema muy significativo y relevante en la nueva realidad socioeconómica y cultural que presenta nuestro país, ya que podemos notar que en las últimas décadas se ha ido visibilizando el gran aumento de la cantidad de formas coparticipativas de propiedad, las cuales comenzaron a exigir una adecuada regulación y solución legal para los múltiples conflictos que se estaban comenzando a generar en torno a ellos a partir del vacío legal que presentaban anteriormente.

En segundo lugar, se hace necesario precisar que existen diferentes posturas de diversos autores, donde podemos ver que hay quienes se han pronunciado a favor de la adecuación, ya que entienden que no se viola el contenido substancial del derecho de propiedad, sino que por el contrario se trata de acomodar derechos preexistentes a un estándar de mayor seguridad jurídica, ya que muchos de éstos, al carecer de un régimen propio, se configuraban dentro de otras figuras jurídicas, las cuales generaban una violación a las normas estatutarias de los derechos reales; por otro lado, mencionamos que hay autores que se inclinan por la inconstitucionalidad, bajo el fundamento de que lesiona la garantía de la propiedad, argumentando que la ley no puede obligar a cambiar un derecho preexistente que en los hechos fue legalmente permitido y aceptado, por otro instituto que nace con

posterioridad. Y finalmente, tenemos las posturas intermedias, las cuales no descartan la inconstitucionalidad, pero tampoco la afirman, sino más bien dan como sugerencia que la cuestión deberá ser probada por quienes se opongan a la adecuación y la aleguen, siendo materia de prueba en el proceso y de ponderación judicial.

En este sentido, corresponde señalar que no se está a favor de la postura de la inconstitucionalidad ni de la postura que advierte que conlleva una violación a la garantía de propiedad, ya que se entiende que este no fue el fin del legislador, sino, por el contrario, el objetivo fue dotar de normativa específica a estas nuevas formas de propiedad para acabar con el vacío legal. Asimismo, se comparte la postura según la cual quienes aleguen que la adecuación les resulta inconstitucional, deben probarla judicialmente.

En tercer lugar, y atento a lo manifestado en el desarrollo del trabajo, se puede afirmar que la carencia de legislación específica provocó que las provincias, mediante el ejercicio del poder de policía, comenzaran a crear cierto marco normativo a estas urbanizaciones, creando leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas. Estas medidas, que si bien eran necesarias para abordar la ausencia de legislación a nivel nacional, es objeto de crítica a partir de la distribución de competencias basada en el art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional, el cual establece que la potestad legislativa en materia de derechos patrimoniales fue expresamente delegada por las provincias a la Nación, y es por esta razón que es al Congreso de la Nación a quien le corresponde dictar las normas relativas a los derechos reales, normativa que no existió sino hasta la sanción del Código Civil y Comercial.

Asimismo, no podemos dejar de resaltar que las provincias conservan su facultad reglamentaria de los derechos, siempre y cuando dichas normativas no alteren las disposiciones de fondo. Por lo tanto, el ejercicio del poder de policía sólo podría abordar cuestiones que estén relacionadas con el uso del suelo y las disposiciones urbanísticas, sin intervenir en la organización jurídica de estas propiedades especiales.

En cuarto lugar, se debe asegurar que las XXVI Jornadas de Derecho Civil fueron sumamente importantes, atento que en las distintas exposiciones realizadas en la comisión 7 se pueden observar cómo ha sido tratado el tema de la adecuación de conjuntos inmobiliarios, dotando de posturas enriquecedoras que permiten dilucidar con claridad las distintas interpretaciones del art. 2075 a las que arribaron los especialistas en la materia respecto a la constitucionalidad de la adecuación.

En quinto lugar, se expuso que la Resolución 4/2024 de la Inspección General de Justicia establece modificaciones a las disposiciones anteriormente emitidas en relación a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios. Esta resolución constituye un importante avance en materia de adecuación del art. 2075, ya que propone claramente una dirección flexible que permite la "adecuación funcional" de los estatutos y reglamentos de las entidades propietarias, sin necesidad de disolución ni cancelación de inscripción. Buscando, claro está, promover la seguridad jurídica y agilizando el cumplimiento de disposiciones legales, a través de las distintas necesidades que se han venido presentando, buscando promover así el objetivo previsto por el legislador en la art. 2075.

De esta manera, se puede decir que este marco legal vino a armonizar la situación de estos derechos preexistentes con el fin de otorgarles seguridad jurídica, estabilidad y certeza, y de este modo garantizar la protección de los mismos.

Por último, con respecto a la incertidumbre acerca de cuál sería el plazo correcto para llevar a cabo la adecuación y cuál sería la sanción frente a su incumplimiento, desde esta parte se sugiere, que sería necesario la implementación de una ley reglamentaria que prevea un procedimiento específico de adecuación, el cual sea ágil y no resulte un trámite engorroso, y que a su vez estime un plazo razonable para la realización de la misma y una sanción en caso de incumplimiento.

Bibliografía.

1. Doctrina.

- Abreut de Begher, L. (2017). Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la Sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, Revista del Notariado.
- Alterini, Jorge H. (2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. LA LEY 2016-D, 751.
- Alterini, J. (2019). Código Civil y Comercial Tratado Exegetico”, T.X artis.2073 a2276.Editorial La Ley.
- Bilvao Aranda, F M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial, (cita online:AR/DOC/1188/2016).
- Compagnucci de Caso, Rubén H. (2017). Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del Código Civil y Comercial, (cita online: TR LALEY AR/DOC/772/2017).
- Ferreira Morais, I. E. (2019). Cuestiones teórico-procesales de los conjuntos inmobiliarios y la incidencia en el cobro ejecutivo de expensas. CCyC, (cita online. <https://tr.laley.com.ar/doc/2360/2019>).
- XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata, Comisión N°7.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.
- Lalanne, M. L. (2022). La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. La Ley, Buenos Aires Argentina, (cita online: TR LALEY AR/DOC/2957/2022).
- ¿Linares de Urrutigoity, M. (2018), Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes Hasta cuándo?... todo cambió para que nada cambiara. Revista del Notariado 933.
- Linares de Urrutigoity. M. (2024). Clubes de campo y conjuntos inmobiliarios Res. general 4/2024 (IGJ): adecuación voluntaria a las previsiones”, La Ley, Buenos Aires Argentina.
- Mariani de Vidal, M - Abella, A. N. (2015). Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes, (cita online: TR LALEY AR/DOC/677/2015).

- Molina, M. S. (2016). Los conjuntos inmobiliarios en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación: su incidencia en el derecho administrativo y la necesaria adecuación de normas locales, (cita online: TR LALEY AR/DOC/4698/2016).
- Puerta de Chacón, A y Negroni, M.L. (2016). Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, La Ley, Buenos Aires Argentina. (cita online: AR/DOC/976/2016).
- Szmuch, M. G. (2016). Adecuación operativa y programática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, ¿cómo y cuándo? (cita online: AR/DOC/1731/2016).
- Sampieri R. H (2006). Metodología de la Investigación. 4ta Edición. Editorial McGraw Hill.
- Voboril, E., Brizuela, M. I., & Lezcano, J. M. (2018). Concurrencia de normas en los límites al dominio de los conjuntos inmobiliarios. LLLitoral, (cita online tr.laley.com.ar/doc/1635/2018).

2. Normativa.

- Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.
- Ley 3086.
- Resolución General de Inspección General de Justicia 25/2020; /27/2020 y 4/2024.

3. Jurisprudencia.

- CSJN 21/10/3013 “Grupo Clarín S.A. y otros c. Poder Ejecutivo de la Nación y otros s. Acción meramente declarativa”.
- CNCom., Sala C, 13/10/2016, “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana s/ ejecutivo”.
- CNCiv., Sala A, 28/8/2015, “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c/ G. L. G. s/ ejecución de expensas.
- CNACyC de San Isidro, 13/09/2023, “Sausalito Club S.A. c/ Cibra S.A. s/ cobro ejecutivo de expensas”.
- C5aCiv., 1aCirc. Judicial, 2023. “Villegas, Patricia y otros c/Sol de Carrodilla S.A. p/proceso de consumo”.