

## **REFLEXIONES SOBRE LA RESOLUCIÓN 25/2020 DE LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA EN RELACION AL PLAZO DE ADECUACION DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

*Por Gabriela Iturbide, Jueza de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.*

### **VOCES: CONJUNTOS INMOBILIARIOS- INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA. RESOLUCION 25/2020 – NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION – PLAZO.**

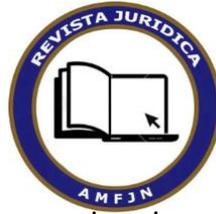
#### **1. Introducción**

El Código Civil Unificado de 2015 introdujo en el artículo 1887 inciso e) un nuevo derecho real sobre los conjuntos inmobiliarios, poniendo fin a la problemática que se planteaba con anterioridad en cuanto a la disparidad de criterios para su encuadre jurídico y a su vez llena el vacío existente en la legislación de fondo, que permitía que distintas normas que las provincias dictaban en ejercicio de su poder de policía, avanzaran sobre la organización jurídica que debían adoptar estos emprendimientos inmobiliarios.

En ese marco, el artículo 2073 dispone que son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Esta norma define el objeto del nuevo derecho real. Se trata de emprendimientos que constituyen novedosas formas de disfrute de los bienes inmuebles surgidos al impulso de la iniciativa privada.

Puede calificárselo como un derecho real principal (art. 1889), que recae sobre cosa propia (art. 1888), es registrable (1890), y se ejerce por la posesión (art. 1891).



Estos emprendimientos constituyen situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional originadas en el aprovechamiento que realiza una pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrados por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos<sup>1</sup>.

En ellas generalmente existe un promotor que desarrolla la idea y coordina desde la adquisición del terreno, el financiamiento de la construcción, hasta la comercialización y aún se encarga de la organización del sistema, en sus aspectos normativos y administrativos.<sup>2</sup>

En cuanto a los emprendimientos inmobiliarios en particular, el club de campo o *country club* ha sido definido como una superficie de terreno no muy extensa (algunas hectáreas) ubicada fuera del radio urbano, dividida en lotes que, con sus calles y veredas, constituye una unidad con límites precisos, en la que existen bienes comunes y servicios que son accesorios de los lotes de propiedad individual; estos bienes comunes no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de dichos lotes<sup>3</sup>.

De modo que el club de campo o *country club* constituye un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construir, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales.

A su vez, el *barrio cerrado* o *privado*<sup>4</sup> puede ser definido como un complejo

<sup>1</sup> TRANCHINI, Marcela H., "Propiedades especiales", en LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge Horacio, *Derecho Civil, Tratado de los derechos reales*, 2ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2010, t. 6, p. 270; DE HOZ, Marcelo, *Conjuntos inmobiliarios: barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones especiales*, en RDPyC, 2002-2 -Propiedad Horizontal-, 1ª ed., Rubinzal Culzoni Edit., Santa Fe, 2002 y; ACQUARONE, María T., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*, Abaco, Buenos Aires, 1998; entre otros.

<sup>2</sup> KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, "Tendencias actuales y perspectivas de Derecho Privado y el sistema jurídico latinoamericano", Ed. Cultural Cuzco, Lima, 1999, p. 537 y ss.

<sup>3</sup> El decr.-ley 8912/77, vigente en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, define a los clubes de campo, de manera descriptiva, como las áreas territoriales de extensión limitada que no conforman núcleos urbanos y reúnen las características básicas mencionadas en el art. 64. Ver FARÍÑA, Juan M., *Contratos comerciales modernos. Modalidades de contratación empresarial*, 2ª ed. actualizada y ampliada, 1ª reimpresión, Astrea, Buenos Aires, 1999, ps. 801 y 802.

<sup>4</sup> El Código utiliza -al igual que la resolución n° 74/1997 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Revista Jurídica AMFJN [www.amfjn.org.ar/revista-juridica/](http://www.amfjn.org.ar/revista-juridica/) - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



urbanístico particularizados, destinado a asentamiento permanente de sus habitantes, en el que coexisten parcelas individuales, afectadas a viviendas, y otras de propiedad comunitaria o de una entidad jurídica, para el esparcimiento, la recreación, la práctica de deportes o actividades culturales para beneficio de todos los habitantes, y en consecuencia, con una necesaria e inescindible relación entre unas y otras, con calles internas de uso particular de aquellos y con cerco perimetral en toda su extensión, generalmente con un sistema de vigilancia y seguridad que impide el acceso de extraños<sup>6</sup>.

En cuanto a los *parques industriales*, la Organización de las Naciones Unidas para el desarrollo industrial (ONUDI) ha señalado que se trata de terrenos urbanizados y subdivididos en parcelas conforme a un plan general, dotados de carreteras, medios de transporte y servicios públicos, que pueden contar con fábricas construidas, que a veces tienen servicios e instalaciones comunes y a veces no, y que están destinados para el uso de una comunidad de empresarios de la industria.

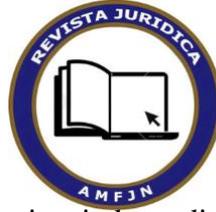
En la provincia de Buenos Aires, la ley 13.744 del año 2007 define a los *agrupamientos industriales* como los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades (art. 2º). El artículo 24 prevé que el *parque industrial* es una porción delimitada de la zona industrial, diseñada y subdividida para la radicación de aquellos establecimientos, y el artículo 10 establece que su administración estará a cargo de un “ente administrador” sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio.

Por último, los *centros de compras* pueden definirse como aquellos emprendimientos

provincia de Buenos Aires (art. 3º)-, de manera indistinta las nociones barrios cerrados o privados como términos equivalentes.

<sup>5</sup> Véase ALTERINI, Atilio A., *Nuevas formas de propiedad*, en *Revista Notarial* n° 902; COLMAN LERNER, Horacio, *Nuevas formas de dominio: Clubes de campo, barrios cerrados y countries*, en DJ, 08/03/2006, p. 579; entre otros.

<sup>6</sup> CASTAGNO, María Cristina, *Urbanizaciones especiales. Barrios cerrados y clubes de campo*, en DJ, 2003-2, 3.



que nuclean a una variedad de negocios independientes, en un edificio en el que se aprovechan espacios, estacionamiento y se comparten servicios comunes, bajo la vinculación de normas reglamentarias y una organización comunitaria de limitados alcances.

## **2. Características de los conjuntos inmobiliarios en el nuevo Código Civil y Comercial**

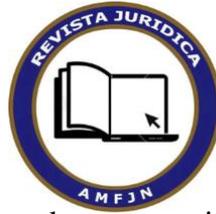
Son elementos característicos de todas estas urbanizaciones, los siguientes: *cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible* (art. 2074).

Como puede verse, el Código Civil Unificado reitera en el artículo 2074 lo expuesto en oportunidad de regular la propiedad horizontal (v. art. 2037).

En cuanto a las cosas y partes necesariamente comunes, el artículo 2076 establece que son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad y administración que regula el emprendimiento.

Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes (art. 2076). Se reitera así la presunción del carácter común de aquellas cosas cuya calificación no haya sido determinada por la ley ni por el reglamento de propiedad y administración, con el mismo tenor que la regula el artículo 2040, primer párrafo, *in fine* del nuevo Código.

Por otro lado, debemos advertir que el artículo 2º de la derogada ley 13.512 incluía



entre las partes comunes el terreno en toda su extensión. La aplicación del régimen de la propiedad horizontal a estas nuevas formas de propiedad inmobiliaria traía serios inconvenientes y no pocos cuestionamientos doctrinarios.

Así, el Código crea un nuevo derecho real, mediante el cual brinda la solución a distintos desajustes que se presentaban en la práctica; circunscribiendo, en lo que aquí interesa, el carácter comunitario del terreno exclusivamente a las partes comunes.

El artículo 2077, referido a las cosas y partes privativas, prevé que la unidad funcional que constituye una parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.

Esta norma consagra los requisitos que deben poseer las unidades funcionales en los conjuntos inmobiliarios, reiterando así lo expuesto para la propiedad horizontal en el artículo 2039.

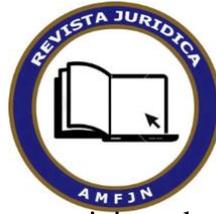
Asimismo, prevé explícitamente que las unidades funcionales pueden hallarse *en proceso de construcción*, con lo que soluciona definitivamente el problema que se presentaba en el régimen de la derogada ley 13.512.<sup>7</sup>

El inconveniente radicaba en que los titulares de los lotes no serían propietarios individuales de las unidades<sup>8</sup>, porque entonces no podría hablarse de unidades funcionales de un inmueble edificado, sino de una unidad funcional *a construir*, con lo que el derecho real vendría a tener un objeto futuro, lo que no resulta jurídicamente posible en esta materia.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> SCOTTI, Edgardo A., “*La propiedad horizontal. Afectación al sistema de unidades a construirse o en construcción*”, en *Revista Notarial* (Córdoba), n° 748, p. 705; SUAREZ, Carlos M., “*Régimen de la propiedad horizontal. Afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre las mismas*”, en *Revista Notarial*, n° 745, p. 1671 y; FONTBONA, Francisco y VITABER, Benjamín, “*La propiedad horizontal, los clubes de campo y las unidades a construir*”, en *Revista del Notariado*, n° 761, p. 1593.

<sup>8</sup> MOREIRA, L., “*La figura especial de los clubes de campo (country club)*”, en *Revista Notarial* (Córdoba), n° 45, p. 24.

<sup>9</sup> MARIANI DE VIDAL, Marina, *ob. cit.*, t. II, p. 57. La autora recuerda que en la nota al Título Cuarto del Libro Tercero, leemos en el Código Civil: “(a)... *El derecho real supone necesariamente la existencia actual*”  
Revista Jurídica AMFJN [www.amfjn.org.ar/revista-juridica/](http://www.amfjn.org.ar/revista-juridica/) - Ejemplar N°7- ISSN2683-8788



Para sortear aquel inconveniente, prestigiosa doctrina proponía la sujeción inicial al régimen de prehorizontalidad (ley 19.724, que hoy se encuentra derogada) hasta tanto las construcciones estuvieran terminadas.

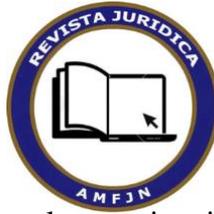
En el nuevo Código, cada propietario debe ejercer su derecho con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad y administración del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos (arg. art. 2078).

Según las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia para beneficiar a la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcrita en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario (art. 2080).

El nuevo Código reafirma en el artículo 2080 lo dispuesto en el artículo 1970 *in fine*, en tanto éste último prevé que *el aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas* de cada jurisdicción.

Las limitaciones previstas en normas de carácter administrativo hechas en el interés público, son ilimitadas en su número y objeto, pues el Poder administrador las crea y reglamenta en ejercicio del poder de policía que le es propio. De esta manera, el reglamento de propiedad y administración -además del contenido mínimo previsto en el artículo 2056-, puede incorporar distintas limitaciones y reglas, a fin de cumplir recaudos urbanísticos y

*de la cosa a la cual se aplica, pues que la cosa es el objeto directo e inmediato y no puede haber derecho sin objeto".*



preservar una adecuada convivencia entre los propietarios.

Sobre el punto, debemos advertir que las limitaciones no son servidumbres. En la nota al artículo 2611 del Código derogado, Vélez sostenía que *“las restricciones y límites que en este título imponemos al dominio, son recíprocamente impuestos a los propietarios vecinos por su interés respectivo, y no suponen una heredad dominante, ni una heredad sirviente”*.

Para que se pueda hablar de servidumbres prediales se requieren dos fundos, y la carga sólo debe ser soportada por el fundo sirviente, pero no el dominante; mientras que, en materia de limitaciones, la posición recíproca de los dos inmuebles es jurídicamente idéntica.

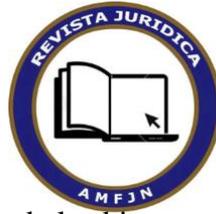
Por otro lado, las limitaciones no dan lugar a indemnizaciones (art. 1971); en cambio, las servidumbres pueden generar un derecho al resarcimiento en favor del titular del fundo sirviente (v. arg. arts. 2166 y 2170).

En cuanto a los *gastos y contribuciones*, el artículo 2081 establece que los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establezca el reglamento de propiedad y administración. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.

Como es sabido, en el régimen de la propiedad horizontal, si uno de los consorcistas no paga las expensas, el administrador cuenta con la vía ejecutiva para el cobro del crédito.

En el caso de los conjuntos inmobiliarios, no estaba prevista esta posibilidad, lo que generaba discusiones en la doctrina con anterioridad a la sanción del nuevo Código. Actualmente, el artículo 2048 prevé para la propiedad horizontal que el certificado de deuda expedido por el administrador constituye título ejecutivo para el cobro de las expensas y demás contribuciones. Este debe consignar el monto de la deuda y los rubros que la componen.

A su vez, el Código dispone que los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su



adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación, ni por abandono de la unidad (tal como lo preveía el art. 8° de la derogada ley 13.512).

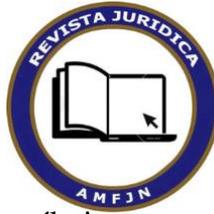
Por otro lado, el Código advierte que el crédito por expensas en el régimen de la propiedad horizontal goza de privilegio especial (cfr. arts. 2582 inc. a) y 2586, inc. c); por lo que compartimos la opinión de quienes entienden que esta circunstancia resulta plenamente aplicable a los conjuntos inmobiliarios que adoptan el citado marco legal.

También es importante destacar que el Código establece en su artículo 2082 que el reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.

A su vez, el reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario (arg. art. 2083),

De tal forma, en el acceso a las cosas de uso comunitario, los usuarios no propietarios deberán sujetarse a los derechos, obligaciones y demás normas reglamentarias que imponga el conjunto inmobiliario, aunque el propietario seguirá siendo responsable ante el consorcio por los actos y/o hechos de sus familiares o invitados. En otras palabras, cualquiera sea la naturaleza del acuerdo que los propietarios celebren con terceros sobre su unidad funcional,



no variarán las responsabilidades que aquél tiene ante quienes integran la comunidad.

Al respecto, cabe recordar lo dispuesto en el artículo 1616 del nuevo Código, que excluye de la regla general de que todo derecho puede ser cedido, a aquellos derechos cuya intransmisibilidad surja de la ley o de la convención que lo origina, como ocurre en el caso que analizamos.

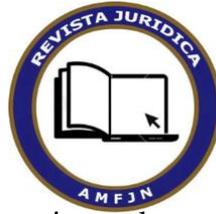
También corresponde advertir que, según lo dispuesto en el artículo 2050, se encuentran obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título.

En cuanto la transmisión de las unidades, el artículo 2085 establece que el reglamento de propiedad y administración puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Acerca de la eficacia de estas exigencias limitativas de la admisión de quien pretende ingresar -ya sea como propietario o locatario-, cabe señalar que aún aceptando la existencia de esas cláusulas en el reglamento de propiedad, en el régimen anterior la venta efectuada en contravención a las reglas previstas en el reglamento era definitiva y el adquirente resultaba un dueño pleno y perfecto (art. 1394 del Código derogado). No obstante, y si bien su incumplimiento no invalidaba el acto de disposición, el infractor debía resarcir al consorcio los daños provocados.

El nuevo Código supera las discrepancias y en definitiva, prohíbe la existencia de procedimientos que pudieran implicar un acto de discriminación respecto de los adquirentes de unidades funcionales afectando derechos amparados tanto constitucionalmente.

Por último, corresponde agregar que ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad y administración, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento (arg. art. 2086).



La potestad disciplinaria del consorcio resulta necesaria en cualquier emprendimiento comunitario a fin de conservar el orden y la armonía del sistema, y específicamente en lo referente al uso de las áreas comunes, debiendo interpretarse el artículo 2086 en concordancia con lo previsto en el artículo 2069 del nuevo Código que instituye la acción pertinente a favor del consorcio o cualquier propietario afectado para hacer cesar la infracción, sin perjuicio de la potestad del consorcio para aplicar las sanciones que prevea el reglamento de propiedad y administración.

### **3. El artículo 2075 y la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes**

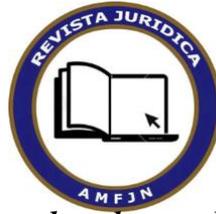
El Anteproyecto de Código Civil y Comercial del año 2012 mandaba someter los conjuntos que se configuraran como derechos reales *“a la normativa del derecho real de propiedad horizontal (... ) con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho de propiedad horizontal especial”* (art. 2075, párrafo segundo).

No obstante, en su párrafo tercero disponía que podían existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecieran los derechos como personales o donde coexistieran derechos reales y derechos personales. Con ello se autorizaba al emprendedor a resolver el régimen legal y quedaban los conjuntos ya existentes sujetos a los distintos regímenes existentes a aquel momento.

Sin embargo, el artículo 2075 sufrió modificaciones antes de sancionarse el Código Civil y Comercial y quedó finalmente redactado de la siguiente forma: *“Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

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

***Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como***



***derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.***

Como puede verse, el citado artículo prevé que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

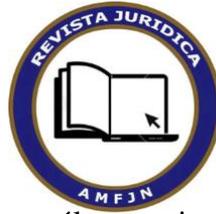
Cabe recordar que el artículo 1970, luego de establecer que las limitaciones impuestas al dominio privado en el *interés público* están regidas por el derecho administrativo, advierte que *el aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas* de cada jurisdicción. Ello es reafirmado en el artículo 2075 con relación a los conjuntos inmobiliarios. <sup>10</sup>

Ahora bien, si lo que se pretende transferir a los adquirentes de los sectores privados es un derecho real, el nuevo Código Civil Unificado ha optado por el derecho real de propiedad horizontal, pues es el que mejor se adecua a las necesidades del titular y al buen funcionamiento del sistema y, guarda mayor analogía con la realidad jurídica de los conjuntos inmobiliarios.

Sin embargo, como la propiedad horizontal no se adapta íntegramente a estos conjuntos inmobiliarios, el nuevo Código adopta el mentado encuadramiento, remitiendo a las modificaciones que se establecen en el Título VI, para conformar así lo que define como *propiedad horizontal especial*.

En relación a la adecuación de los conjuntos preexistentes, se generan grandes interrogantes: 1) ¿El deber de adecuación no juega para los conjuntos que estuvieran sometidos exclusivamente a derechos reales (propiedad horizontal, dominio con condominio

<sup>10</sup> Al respecto, el artículo 75, inciso 30, de la Constitución Nacional prevé que “(...) *las autoridades provinciales y municipales conservarán los poderes de policía (...)*”. En sentido coincidente y, por aplicación de lo previsto en el artículo 121 de la Carta Magna, el poder de policía es eminentemente local, a excepción de las materias que hayan sido delegadas al Estado federal.



de indivisión forzosa, etc.), atento a que sólo menciona la norma a los establecidos como “derechos personales” o “donde coexistan derechos reales y personales”?. 2) ¿En qué consistiría la “adecuación” impuesta?. 3) ¿Resultará exigible la transformación estructural de la figura preexistente, o bastará con una adecuación simplemente operativa, a través del otorgamiento e inscripción de un reglamento que incorpore en lo pertinente la normativa del nuevo Código a los estatutos del conjunto preexistente?.

Obviamente se han propuesto respuestas muy diversas a los interrogantes que nos planteamos, sobre la base del alcance que se le otorgue a la expresión “adecuar”. Algunos autores proponen la adecuación de pleno derecho, otros se inclinan por la inconstitucionalidad de la norma, en tanto que cierto sector de la doctrina distingue la adecuación funcional de la estructural.

La adecuación funcional u operativa –que para algunos opera de pleno derecho- se lograría sin necesidad de ingresar a los aspectos estructurales del conjunto, contemplando todo lo referente a limitaciones edilicias, la personalidad del consorcio, las asambleas y la administración, la admisión de nuevos propietarios, y el régimen de expensas. Para concretar esa adecuación se propone la elaboración de un Reglamento en una Asamblea convocada a esos fines.

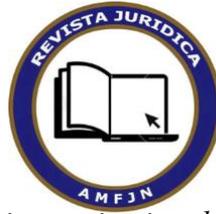
La adecuación estructural, en cambio, requiere que las parcelas destinadas a áreas comunes, de titularidad de la entidad pasen a ser de titularidad de los propietarios de las parcelas, generándose un condominio. Así, los titulares de todas las parcelas habrán de unificarlas para confeccionar un plano del conjunto y registrarlo en la oficina catastral, para luego otorgar la escritura de Reglamento del conjunto. Sin el plano del conjunto inmobiliario registrado en la oficina catastral del que surjan las unidades funcionales y complementarias y espacios comunes, no será posible afectar el inmueble al régimen de la propiedad horizontal previsto en el Código Civil y Comercial. Y una vez afectado podrán los titulares en condominio dividirlo, asignándose las unidades que le corresponde a cada propietario, siendo éste su título. Todo ello, con la consiguiente dificultad para lograr la unanimidad exigible a los fines de llevar a cabo las divisiones y asignaciones, y los inevitables altos costos que



demandará todo este proceso, el que podrá complicarse en caso de que existan titulares fallecidos, quebrados, embargados, con lotes afectados con gravámenes, etc. Nada se podrá hacer sin contar con la unanimidad y sin ocasionar perjuicio a los derechos de terceros. Y debe tenerse en cuenta que según muy calificada doctrina, la conversión estructural no podría ser dispuesta por sentencia judicial ante una petición expresa, porque “*el juez no puede constituir un derecho real o imponer su constitución, excepto disposición legal en contrario*” (art. 1896, Código Civil y Comercial).

En ese contexto, no desconocemos la opinión de prestigiosos autores que proponen una interpretación distinta a la que habremos de desarrollar en torno al deber de adecuación y su inconstitucionalidad. En ese sentido, basta consultar las ponencias y conclusiones de la mayoría quienes participaron en la Comisión n° 7 de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en el año 2017, pero coincidimos con Mariani de Vidal y Abella en el sentido de que los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, para adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial, tendrán que decidirlo en su seno, de total acuerdo y con el concurso de las voluntades requeridas según el tipo de organización de que se trate en cada caso y observar todas las formalidades exigibles a ese fin. Incluso hasta quedarían incluidos en el deber de adecuación al régimen de propiedad horizontal especial los conjuntos inmobiliarios preexistentes organizados bajo el régimen de la ley 13.512. Esto último, porque el marco legal al que deben adecuarse los conjuntos preexistentes es el de *propiedad horizontal especial*, con arreglo a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 2075.

Mariani de Vidal y Abella advierten a su vez que la norma no indica el plazo en que se debe cumplir con la adecuación, ni establece sanción por el incumplimiento y tampoco determina el procedimiento que se deberá seguir a esos efectos, por lo que lamentan que no se hayan tenido en cuenta debidamente, en forma meditada, los inconvenientes, trastornos y gastos que generará tal adecuación. Al respecto, no es un dato menor el hecho de que el Proyecto de Reforma del Código Civil y Comercial elaborado por el Poder Ejecutivo Nacional en el año 2018 propusiera derogar el tercer párrafo del artículo 2075 sobre la base

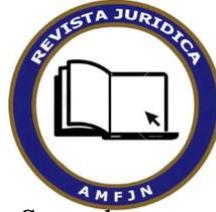


del siguiente fundamento: “(...) es inconstitucional, pues afecta situaciones jurídicas consolidadas bajo la vigencia del derecho anterior. Por lo demás, en la práctica es imposible de llevarse a cabo por los elevados costos que genera”.

Las citadas autoras sostienen que la norma analizada “*impresiona*” como de muy dudosa constitucionalidad, lesiva de la garantía de propiedad (art. 17, Constitución Nacional), e incluso contraria a lo dispuesto por el artículo 7 del propio Código, pues si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor en un momento anterior, tal creación constituye una situación jurídica que califican como “consolidada”. Y al amparo de esa situación jurídica consolidada se habrán generado derechos incorporados a los respectivos patrimonios. Tales derechos no podrían ser modificados, aun cuando se entienda que el régimen de los derechos reales es de orden público. Ello es así, porque tal interpretación implicaría sostener que, al afectarse la constitución de una situación jurídica que tuvo lugar con anterioridad, el legislador ha dotado a los nuevos dispositivos de efecto retroactivo en un ámbito en el que le está vedado avanzar, que es el de los derechos amparados por garantías constitucionales (art. 17, Constitución Nacional; art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación). Concluyen en que, en tal caso, “*Nos enfrentaríamos a la “horrible inseguridad jurídica” de la que habla LLambías, contradiciéndose el principio de la seguridad jurídica que justamente el art. 7 del nuevo Código se halla enderezado a proteger*”.<sup>11</sup>

Y precisamente, los muy elevados costos que generaría una adecuación cuya imposición no se presenta como indispensable, estaría configurando el perjuicio que requiere la declaración de inconstitucionalidad. Esos altos costos son reconocidos aún por quienes propician la adecuación y por ello, en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, se exhortó “*a los organismos municipales, provinciales y nacionales a eximir tributariamente y facilitar los actos necesarios para convertir a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al derecho de propiedad horizontal especial*”.

<sup>8</sup> “*Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes*”, Rev. La Ley, 8 de abril de 2015.

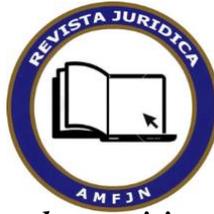


Con un criterio similar, Ricardo Saucedo en su comentario al artículo 2075 en el Código Civil y Comercial Comentado de Rivera y Medina (p. 617) afirma que, a su entender, el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al status quo imperante determinan que ellos seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente, incluso aunque se trate de derechos reales diferentes al aquí estudiado, en la medida en que estén reconocidos en el ordenamiento jurídico vigente a ese momento.

Reiteramos que la obligación prevista en el artículo 2075 en su tercer párrafo no sólo ha merecido variadas críticas sino que además se ha enfatizado administrativamente la imposibilidad de su cumplimiento. Así, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires dictó la Orden de Servicio n° 045 en el año 2015 y sostuvo: “(...) *El Código prevé en su art. 2075 (...) que las formas de dominio preexistentes (barrios cerrados, clubes de campo, etc. (...), deberán “adecuarse” a este nuevo derecho real. Se interpreta que dicha adecuación resulta en esta instancia de cumplimiento imposible y no será objeto de calificación registral hasta su regulación por una norma específica. Por ello, las transmisiones, modificaciones, constituciones y extinciones de derechos reales relacionadas a las parcelas subdivididas por plano aprobado por Geodesia, se seguirán calificando en la forma de estilo. En cuanto a los planos de subdivisión por Geodesia aprobados con anterioridad al 1 de agosto de 2015 con o sin comunicación en este organismo, se continuarán registrando los derechos reales constituidos sin requerir la afectación al nuevo derecho real de conjunto inmobiliario, pues se interpreta que el de subdivisión oportunamente aprobado implica un derecho adquirido*” .

#### **4.La Resolución 25/2020 de la IGJ**

El 18 de mayo de 2020, la IGJ dictó la Resolución General n° 25/2020 que en su artículo 1 dispone: “***Otorgar un plazo de 180 días a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3º, Ley 19.550), para que en cumplimiento del artículo 2075 tercer párrafo de***



*dicho código, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general”.*

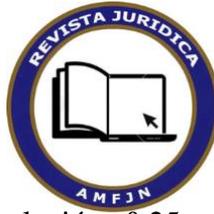
El artículo 2 de la mentada resolución prevé que una vez presentadas ante la IGJ las constancias de la inscripción de la adecuación en el registro inmobiliario correspondiente, podrá ser cancelada la inscripción registral de la asociación bajo forma de sociedad si se acredita la inexistencia de pasivos encabeza de la misma, o bien la asunción de los mismos, incluidos pasivos contingentes, por parte del consorcio de propietarios.

El artículo 3 establece que el incumplimiento de la acreditación de la adecuación dentro del plazo indicado en el artículo 1, hará pasibles a los administradores y a la sindicatura de la sanción de la multa contemplada en el artículo 302 inciso 3° de la ley 19.550, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder, salvo que ese incumplimiento resulte “excedido” por el normal cumplimiento del trámite.

Por último, el artículo 4 advierte que la IGJ no inscribirá actos societarios emanados de las sociedades mencionadas en el artículo 1 que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la citada resolución.

Ahora bien, mediante la Resolución General n° 27 dictada el 21 de mayo de 2020 se modificó el artículo 1 de la Resolución n° 25 **otorgándose un plazo de 360 días** “*a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3, Ley n° 19.550), o como asociación civil, para que en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general”.*

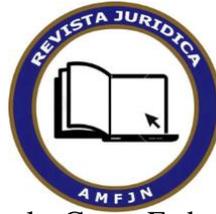
¿Cuáles son los fundamentos de esas decisiones? Veamos:



En los considerandos de la Resolución n° 25 se afirma, con cita de Kemelmajer de Carlucci (*“La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”*), - y de otras conocidas autoras como Puerta de Chacon y Abreut de Begher- que la “singular” obligación de hacer sobreviviente prevista en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial constituye una clara excepción al principio general consagrado por el artículo 7 del Código Civil y Comercial, *“dado que lo estipulado en la especie en punto a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigor del CCCN, que se hubiesen constituido en base compartida o exclusiva, a derechos personales o creditorios, configura una excepcional disposición en contrario a tal principio general, contemplada como uno de los posibles efectos temporales de la ley, o consecuencias de la ley en relación al tiempo, en el mismo art. 7 del CCCN. En tal sentido se ha expresado, en concreta referencia a este tópico legal concerniente a los conjuntos inmobiliarios, que es un caso de expresa aplicación retroactiva de la ley, la cual está permitida, y quien eventualmente pretende que la aplicación de la norma lo priva de un derecho constitucional, deberá en todo caso, asumir la carga –imperativo del propio interés- de acreditarlo en el concreto caso que se invoque”*.

En la Resolución también se advierte que la manda del artículo 2075 lamentablemente no ha sido cumplida en el ámbito de la ciudad de Buenos Aires, pues la compulsión de los registros internos de la entidad revela la existencia de más de cuarenta clubes de campo que permanecen organizados en forma de sociedades anónimas, aunque funcionan bajo la figura ilegal de “asociaciones bajo forma de sociedad”, las cuales se encuentran previstas en el artículo 3° de la Ley 19.550, y que han dado lugar a múltiples dificultades en torno a su funcionamiento, habiendo originado a su vez graves conflictos internos en el seno de dichas asociaciones, los que han trascendido el ámbito interno del club decampo para dirimirse en sede judicial.

En esa línea de razonamiento, aclara la IGJ que no adhiere a los reparos de índole constitucional que se le han formulado a la adecuación impuesta por el citado artículo 2075, pues comparte las ideas de Federico Causse y Christian Pettis en el sentido de que la sola circunstancia de imponerse la mentada adecuación no puede dar lugar a cuestión

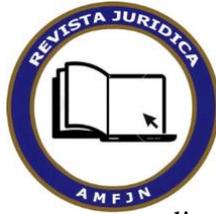


constitucional alguna, máxime cuando la Corte Federal ha sostenido reiteradamente que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a su inalterabilidad (*“Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos reales”, Ed- Hammurabi; Fallos 283:360; 315:839, entre varios otros*).

La IGJ recurre a su vez para fundar su decisión a las conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en septiembre de 2017, en el sentido de que la conversión no es en principio inconstitucional (propuesta de la mayoría de la Comisión n° 7), por lo cual considera que las respetadas voces que aisladamente postulan la inconstitucionalidad no representan en la actualidad el sentir generalizado de la comunidad jurídica nacional.

Por otro lado, se analiza la plataforma fáctica de los conjuntos inmobiliarios desde el microsistema del Derecho del Consumidor y se habla del “consumidor inmobiliario” y de los contratos por adhesión, ya que en las citadas Jornadas se concluyó, por unanimidad en la Comisión n° 7, que *“el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales”*. Por ende, si alguna duda existiere sobre la solución adoptada en la resolución que examinamos, *“se debe laudar en favor del adherente al conjunto, sea persona humana o jurídica (...) dado lo establecido en los arts.3 y 37 de la LDC y 963,1094 y 1095 del CCCN (...)”*, a todo lo que debe agregarse la solución impuesta por el artículo 7 del CCCN, última parte, que establece una excepción expresa o regla exorbitante en beneficio del consumidor o usuario vinculada a la temporalidad de la ley posterior.

Se dice también, con cita de Linares de Urrutigoity (*“Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes ¿Hasta cuándo? ¿Todo cambió para que nada cambiara?”*, *Revista del Notariado n° 933, Bs. As., 2019*) que hay conjuntos inmobiliarios que se han adecuados y que tal adecuación es posible y no requiere inexorablemente un procedimiento especial, pues rige aquí el principio de libertad de las formas, al no haber una forma legalmente impuesta. Este procedimiento involucra a notarios, catastros, registros, municipios, cajas previsionales, administraciones tributarias, jueces, etc, quienes deberán,



según la citada autora, tender a facilitar estos procedimientos.

En lo concerniente al procedimiento de adecuación, se afirma que ello ya ha sido abordado por la doctrina científica e inclusive por disposiciones normativas concretas en algunas jurisdicciones, y se insiste en que la directiva consagrada en el artículo 2075 in fine debe ser interpretada en torno a su efectivo cumplimiento, en tanto ella revela clara la intención del legislador, *“(..) que no ha sido otra que someter a los conjuntos inmobiliarios a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial con exclusividad. Por el contrario, la circunstancia de que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación no haya establecido plazo alguno de adecuación, permite interpretar que la actuación prevista en el tercer párrafo de dicha norma debió –y debe- ser de cumplimiento inmediato por los sujetos concernidos, dado que no está modalizada por plazo, condición o cargo, esto es, se trata de una obligación pura y simple”*.

Sobre esas bases, entiende la IGJ que no es necesaria una nueva ley ni una nueva reglamentación para establecer pautas y procedimientos a los fines de llevar adelante la reorganización de los conjuntos inmobiliarios.

En lo que atañe específicamente al ámbito societario, la Resolución dice que las *“asociaciones bajo forma de sociedad”*, no pueden en la actualidad configurar el molde jurídico para regir las relaciones entre los miembros de los conjuntos inmobiliarios, y culmina advirtiendo que si bien lo ideal hubiera sido que el Código Civil y Comercial de la Nación estableciera un plazo para proceder a la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial previsto para los conjuntos inmobiliarios, lo cierto es que la intención del legislador ha sido clara al respecto, a pesar del silencio en punto al plazo de cumplimiento de la obligación de hacer impuesta por la norma.

Hasta aquí hemos intentado extraer los principales fundamentos jurídicos de Resolución n° 25 de la IGJ.

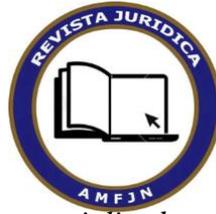
En cuanto a la oportunidad en la que ha sido dictado ese pronunciamiento, debemos señalar que a juzgar por sus considerandos parece haber sido emitido en épocas de absoluta



normalidad, ya que fijaba un plazo de imposible cumplimiento en el marco de la terrible pandemia que nos afecta. Afortunadamente, la Resolución n° 27 lo amplió a 360 días haciéndose eco de la realidad al aludir al DNU 260 y sus sucesivas prórrogas (en nuestra opinión, ese plazo tampoco resulta adecuado a los fines para los que se lo impuso).

Cabe reparar, en relación a la Resolución n° 25, que no figura en sus considerandos ni una sola mención a la situación de extrema excepcionalidad que estamos atravesando y que nadie sabe a ciencia cierta cuando culminará, de modo tal que, sin entrar a juzgar el contenido de lo decidido desde el punto de vista jurídico –que obviamente puede resultar opinable- desde lo estrictamente formal resulta a nuestro modo de ver inoportuna al imponer obligaciones que no pueden ser cumplidas tanto en el corto como en el mediano plazo, habida cuenta del sinnúmero de limitaciones derivadas del aislamiento social, preventivo y obligatorio cada vez más estricto impuesto por los sucesivos decretos de necesidad y urgencia de los que hizo mérito la Resolución n° 27, como así también de la imposibilidad de ejercicio de ciertas profesiones, el funcionamiento irregular y anómalo de los organismos públicos, la imposibilidad de utilización del transporte público para quienes no prestan servicios esenciales, todo ello sumado al enorme costo que implica la adecuación, en un momento en el que han crecido exponencialmente los contagios en el AMBA, lo que torna todo el procedimiento aún más dificultoso dada la lamentable fragilidad no sólo de nuestro sistema sanitario y el posible colapso al que permanentemente se refieren las autoridades nacionales, provinciales y locales, sino también de nuestra economía que está padeciendo uno de sus peores momentos en la historia del país.

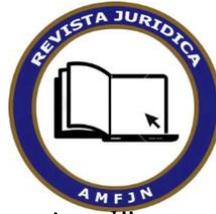
En el mismo sentido, dicen Mariani de Vidal y Abella: *“Cuando el mundo entero se halla sometido a un terrible flagelo, cuando nuestro país cursa una profunda crisis económica y nuestros ciudadanos están dominados por el miedo, encerrados, abatidos, sufriendo gravísimos problemas económicos y psíquicos derivados del aislamiento sanitario y sus consecuencias, parece inconcebible que se haya arrojado inopinadamente sobre parte de la población una nueva plaga, en medio de este escenario apocalíptico. Más cuando no se puede contar –o sólo puede hacerse bajo enormes inconvenientes y limitaciones- con el*



*asesoramiento de los profesionales especializados, también sometidos al aislamiento sanitario, y cuando los organismos públicos provinciales necesariamente involucrados – Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble- trabajan con suspensión de actividades periódicas y protocolo de emergencia. Por ello es de lamentar el inoportuno dictado de la res. gral 25/2020 de la Inspección General de Justicia del 18 de mayo 2020 (publicada en el B.O. del 20 de mayo 2020), cuya razón y finalidad no se explica más allá del cumplimiento ritual, por la norma misma, del art. 2075, último párrafo, Código Civil y Comercial (...) ni se alcanza a comprender, así como tampoco la premura en su dictado, justamente en momentos en que la sociedad está sumergida en otros enormes problemas y no necesita que se le agregue un nuevo motivo de zozobra”.<sup>12</sup>*

Lilian Gurfinkel de Wendy se pronuncia en términos similares al señalar que la situación sanitaria al momento del dictado de la Resolución n° 27 era la misma que la que imperaba cuando se dictó la n° 25/2020, lo cual pone de manifiesto un primer aspecto de la sinrazón de la normativa en estudio, a la que considera inválida, por defectos del acto administrativo, a raíz de la falta de competencia en la materia que se pretende legislar. Y agrega la citada autora: “(...) Abordamos este tema preocupante y complejo desde un marco jurídico referencial que lleva inevitablemente a la conclusión antedicha: la nulidad de la res.25/2020. Otro sería el análisis (...) si partiéramos de los efectos que podría producir la aplicación de dicha normativa a los casos particulares, en los que, a no dudarlo, se lesionarían derechos subjetivos de suficiente envergadura como para acreditar el perjuicio inminente que requiere el procedimiento del amparo. Lo antedicho no implica desconocer la operatividad del art. 2075 del Cód. Civ. y Com.; por el contrario, en este mismo trabajo nos hemos pronunciado acerca de la necesidad de su reglamentación, estableciendo pautas claras y abarcativas de las diferentes condiciones que deben sortearse para llegar a la adecuación de que habla la norma. Pero, a ese efecto, es necesario respetar la prelación normativa, resultando inadmisibile que una resolución administrativa local pretenda hacer

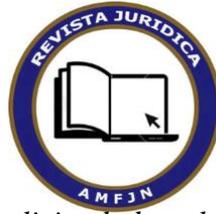
<sup>12</sup> “La adecuación de los clubes de campo y barrios privados- Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la Inspección General de Justicia”, en Suplemento La Ley, 23 de junio de 2020.



*operativa una norma de la legislación nacional”<sup>13</sup>.*

Por su parte, Abella, Cosola, Sabene, Salierno y Zavala señalan que: *“Desde la razón, resulta al menos dudoso que durante una etapa única e insólita de padecimiento de la humanidad –en la que muchos países como el nuestro se ha confinado a las personas a vivir en aislamiento-, mientras que el Gobierno Nacional y los Gobiernos provinciales decretan y sostienen tanto la suspensión de todos los plazos administrativos como la declaración de inhabilidad de los días al efecto del cómputo de los procedimientos registrales, un órgano de una demarcación hoy claramente local, dicte una resolución de contundente naturaleza legisferante, imponiendo la realización de una adecuación sustancial del acto jurídico que se ha originado en la historia anterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, una determinada atribución de derechos a quienes hayan resultado oportunamente beneficiarios. Podría sostenerse que el fundamento del derecho de propiedad antes adquirido no sufre menoscabo, porque, en definitiva, los derechos patrimoniales adquiridos no se alteran en sustancia, ni mutan; sólo cambian de nombre, proyectando otro tipo de publicidad registral. Esa es una respuesta adecuada a la doctrina que se cita y la jurisprudencia que se invoca, Pero reiteramos, aunque se invoque a una cierta mayoría, no estamos en presencia de una unanimidad de criterios en ese sentido, podría decirse entonces que la cuestión constitucional referida al derecho de propiedad no está patente, aunque sí latente (reiteramos los potenciales utilizados de las jornadas aludida: “en principio”, “no necesariamente”). De sus considerandos (fundamentos) se desprende una serie de conceptos vehementes, relacionados con una posición que pareciera ser rígida e inflexible, tendiente a justificar que de ninguna manera existe una afectación a la cuestión constitucional emergente del derecho de propiedad originado por cada titular de los derechos emergentes de las sociedades que nuclean a los clubes decampo, como si la cuestión del conflicto de los derechos constitucionales en posible pugna fuera resuelta simplemente por la toma de posición hacia uno y otro lado de la biblioteca jurídica. Asombra la referencia al conflicto*

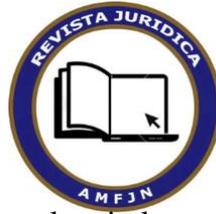
<sup>13</sup> *“Clubes de campo: nueva normativa de la Inspección General de Justicia. Invalidez de la resolución 25/2020”, en Suplemento La Ley, 23 de junio de 2020.*



*de derechos supranacionales con tanta liviandad, en la aparente invocación de un imperio decisorio definido y quizás motivado en las facultades interpretativas previstas en la propia ley marco 22.315/80. Pareciera incluso ser una decisión que se ha alcanzado sin meditación suficiente, carente de toda prudencia. Ello, por cuanto, además de la cuestión constitucional, existen otros temas relevantes en discusión, como lo son la imposibilidad técnica y jurídica de adecuación tal como está prevista en la norma del Código Civil y Comercial ya aludida. Cuenta con una redacción deficiente que, necesariamente, hay que sujetar a la interpretación posible en cada una de las demarcaciones de las República Argentina con realidades totalmente diferentes”.*<sup>14</sup> Los citados autores sostienen además que no serán observables aquellos títulos portantes de configuraciones de conjuntos inmobiliarios en los que haya intervenido un ente asociativo para generar la inescindibilidad necesaria entre las partes privativas y las comunes. Ello es así porque según la interpretación que proponen: a) la norma local dictada por la IGJ desconoce la mecánica interdisciplinaria (notarial, catastral, registral, municipal y planimétrica) que una adecuación en materia de derechos exige, b) excede las funciones registrales que le competen por ley, c) carece de jerarquía normativa para atribuirse potestades delegadas al Congreso Nacional, y d) el mentado organismo no puede empoderarse como obstáculo a la circulación inmobiliaria y al tráfico jurídico.

Nos parece interesante citar también la opinión de Kiper. Si bien este prestigioso autor entiende que la adecuación de los conjuntos inmobiliarios no resultaría en principio inconstitucional y que además tal adecuación acarrearía ventajas a los titulares de las unidades funcionales por las características propias y las normas que regulan el derecho real de propiedad horizontal, y propone para realizar el proceso de adecuación la figura del fideicomiso designando a un fiduciario a quien se le transmitirían los bienes, cuestiona en cambio no sólo la oportunidad en que se dictó la Resolución n° 25, sino también la potestad de la IGJ para fijar un plazo a los fines de cumplir con lo dispuesto por el artículo 2075. Agrega que la iniciativa no surge de los propios interesados, sino que es impuesta por la

<sup>14</sup> “Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y res. 25/2020 de la Inspección General de Justicia y su modificatoria la res. 27/2020”, en Suplemento La Ley, 23 de junio 2020.



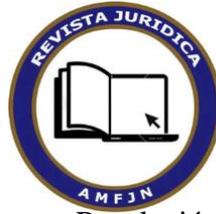
autoridad administrativa, y advierte que los titulares de los derechos involucrados en los conjuntos inmobiliarios deben reunirse, dialogar, hacer estudios previos con profesionales (abogados, escribanos, agrimensores), indagar costos, etc., y que por ello el proceso de adecuación se torna muy complejo. Sostiene a su vez que se requiere una toma de conciencia, porque muchas personas, al no haber sido debidamente informadas de las ventajas que derivarían del régimen de propiedad horizontal se resisten al cambio, especialmente por motivos económicos al tener que incurrir en nuevos gastos. Afirma Kiper que si bien la IGI ejerce su jurisdicción sobre las sociedades con domicilio legal en la Capital Federal, los conjuntos inmobiliarios están radicados en las provincias, especialmente en la de Buenos Aires, lo que complica aún más la situación, y que es posible que aun cuando la sociedad impulse la adecuación, muchos propietarios se opongan, incluso por vía judicial. Y dice por último: *“En suma, si bien soy partidario de la adecuación, creo que esto debe ser fruto de un camino lento, no precipitado, ya que hay obstáculos que superar. Si bien transcurrieron cinco años de la sanción del código, no veo que los eventuales beneficiados estén listos, y menos en este momento en que el COVID-19 ha paralizado seriamente la economía del país”*.<sup>15</sup>

He seleccionado sólo algunas de las opiniones vertidas por prestigiosa doctrina para justificar nuestra crítica en relación a la oportunidad en que dictó la Resolución n° 25 72020, pero pueden consultarse otras en el mismo sentido en un medio gráfico de amplia circulación en nuestro país.<sup>16</sup>

No obstante, los cuestionamientos a la Resolución n° 25 no se agotan como hemos visto en la oportunidad de su dictado, sino también, y fundamentalmente, en la falta de

<sup>15</sup> *“Conjuntos inmobiliarios: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia”*, en Revista Rubinzal Culzoni, 24 de junio de 2020.

<sup>16</sup> Diario La Nación, *Suplemento Propiedades*, *“Barrios cerrados. Los propietarios, ante el riesgo de volver a escriturar”*, 13 de junio de 2020. En ese artículo se citan las opiniones de prestigiosos escribanos, abogados y empresarios inmobiliarios, A modo de ejemplo, citamos la opinión de la escribana Herrero de Pratesi, quien entiende que para realizar la readecuación de un barrio todos los propietarios deben estar de acuerdo en querer constituir un consorcio, lo cual resulta muy difícil de lograr. También se dice en la nota citando la opinión del Dr. Fernando Aguinaga, socio del estudio Zang, Bergel y Viñes, que el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires hace tiempo dispuso que la adecuación resulta en esta instancia de cumplimiento imposible.



competencia del organismo para dictar una Resolución en estos términos, la que a nuestro juicio no se ajusta a las facultades que le fueron conferidas en la ley 22.315. Al respecto, consideramos que la IGJ carece de potestad para imponer a las sociedades que fiscaliza, obligaciones a cumplir en un plazo perentorio, cuando el Código Civil y Comercial –que es el que crea la obligación- no lo hace, y menos aún para disponer sanciones que dicho Código no prevé ni quiso prever, pues no estableció ninguna.<sup>17</sup>

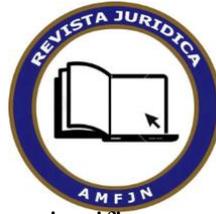
El organismo administrativo ha desbordado de ese modo sus facultades reglamentarias, siendo tal acto susceptible de nulidad, pues habría emitido una disposición de carácter legislativo (arts. 99, incs. 2 y 3, CN).

Por otro lado, y en lo que respecta al artículo 3 de la Ley 19.550, consideramos que las asociaciones nacidas al amparo de esa norma lo fueron bajo una legislación que lo autorizaba y que hasta la actualidad se encuentra vigente, por lo que carece de razonabilidad discutir la validez del acto de su creación tal como se desprende de la resolución que analizamos.

En lo que respecta a la referencia al derecho de los consumidores, compartimos la opinión de quienes sostienen que a los conjuntos inmobiliarios puede resultarles aplicable el estatuto del consumidor por tratarse en la inmensa mayoría de los casos de contratos de adhesión, y que las nuevas disposiciones obligan al emprendedor a conformar el conjunto inmobiliario ya existente a las previsiones normativas de lo que se denomina “*propiedad horizontal especial*”.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> En el mismo sentido, ver Mariani de Vidal-Abella, “*La adecuación de los clubes de campo (...)*”, cit.; Gurfinkel de Wendy, “*Clubes de campo: nueva normativa (...)*” cit. Esta última autora señala que la competencia territorial de la IGJ se limita al ámbito de la Capital Federal y resulta a todas luces incompetente para legislar en materia de derechos reales atribuyéndose la facultad delegada por el Código Civil y Comercial en el art. 2075. Siguiendo esa línea de razonamiento, Gurfinkel advierte, citando a Marienhoff, que la violación de las normas sobre competencia determina la nulidad del acto administrativo por faltar uno de sus requisitos esenciales, según lo ha resuelto reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Agrega que, sin perjuicio de ese grave vicio, el acto del organismo presenta otros vicios que si bien son subsanables, no por ello pueden pasarse por alto.

<sup>18</sup> Mariani de Vidal-Abella, ob. cit.,

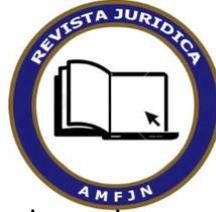


Sin embargo, esa interpretación no justifica, a nuestro modo de ver, la decisión que cuestionamos, porque existen muchísimos conjuntos que actualmente funcionan y de los que hace tiempo el emprendedor se ha retirado o nunca existió al haber obedecido su creación a otras iniciativas. En todo caso, los abusos a los que se alude en los considerandos de la resolución n° 25 podrían hallar remedio por los mecanismos previstos en los artículos 10 y 1117 a 1122 del Código Civil y Comercial, internamente o en sede judicial reformándose el Estatuto, sin necesidad de peticionar la alteración de la configuración del conjunto, con todas las complejas consecuencias para sus integrantes. Al respecto, cabe destacar que no ha llegado a nuestro conocimiento que el artículo 2075 en su tercer párrafo hubiera sido acatado por los destinatarios desde la fecha de su entrada en vigencia. Y tampoco ha sido reclamada su aplicación por las autoridades del Estado nacional o provincial, ni por vía judicial. Menos aún han trascendido los *“graves conflictos internos en el seno de las mismas”* como se afirma en relación a las asociaciones en los considerandos de la resolución, ni los precedentes judiciales, de modo que, como acertadamente lo señalan Mariani de Vidal y Abella, resulta imposible cotejar las circunstancias de hecho que los originaron ni los fundamentos de las decisiones genéricamente aludidas.

## **5. Palabras finales**

A lo largo de este trabajo nos hemos referido a las características de los conjuntos inmobiliarios y expusimos nuestras objeciones no sólo en torno a la obligación impuesta en el tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial, sino también, y en especial, respecto de la Resolución General n° 25/2020 de la IGJ y su rectificatoria, la n° 27/2020.

En rigor de verdad, esas decisiones contribuirán a que decaiga aún más el mercado inmobiliario (ya sumamente deprimido desde hace bastante tiempo) generándose un grave perjuicio a los dueños que intenten enajenar sus propiedades, ya que se reducirá el precio en las transferencias onerosas, al ponderar el adquirente los costos de la conversión, exigida ahora perentoriamente por las decisiones que criticamos.



Para finalizar, nos parece conveniente citar precedentes del máximo Tribunal: “(...) *sobre la modificación de normas por otras posteriores, es necesario que el régimen de que se trate no arrase con los derechos definitivamente incorporados al patrimonio, situación que puede considerarse que existe cuando bajo la vigencia de una ley se han cumplido todos los actos, condiciones sustanciales y los requisitos formales previstos en la norma para que el particular sea titular del derecho. En otros términos: la adquisición del derecho requiere que la situación general creada por la ley se transforme en una situación jurídica concreta e individual en cabeza del sujeto; es a partir de entonces que se hace inalterable y no puede ser suprimida por ley posterior sin agravio al derecho de propiedad consagrado por el art. 17 de la CN*” (Fallos,298:472)

También dijo la Corte Suprema de Justicia de la Nación que ni el legislador ni el juez pueden en virtud de una ley nueva o de su interpretación arrebatar o alterar un derecho patrimonial adquirido al amparo de la legislación anterior, pues en este caso el principio de no retroactividad deja de ser una norma infraconstitucional para confundirse con la garantía de la propiedad reconocida por la Constitución Nacional.

Y si bien es cierto que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de las leyes o los reglamentos, ni a su inalterabilidad, ello, a nuestro modo de ver, constituye una doctrina aplicable en supuestos distintos al que venimos analizando, porque aquí no se trata de derechos en expectativa sino de derechos nacidos bajo el amparo de una ley anterior incorporados al patrimonio de quienes resultan afectados por la nueva norma (Fallos 244:259; 268:228; 308:885, entre muchos otros).