



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Rawson, 4 al 7 de noviembre de 1986

TEMA XII

CEMENTERIOS PARQUE - NATURALEZA JURÍDICA. RÉGIMEN LEGAL. TITULARIDAD DOMINIAL.
PROTECCIÓN JURÍDICA. REGISTRACIÓN.

VISTO:

El tema propuesto, los aportes recibidos sobre él, y las opiniones expuestas durante su debate, incluso por los representantes de las naciones latinoamericanas presentes. Y

CONSIDERANDO:

La adquisición de parcelas en los “cementeros parques privados” es una figura de reciente aparición como consecuencia de diversos emprendimientos comerciales.

En ese sentido plantea una problemática análoga a la de, por ejemplo, los denominados “clubes de campo” y “propiedad con titularidad temporal compartida”, por la coexistencia de elementos propios de los derechos reales y aspectos reglamentarios y estatutarios aplicables sólo a las relaciones puramente intersubjetivas.

El resultado de esas regulaciones negociales no encuentra en el derecho positivo vigente una normativa típica, que le sea aplicable plenamente, situación que parece exigir una pronta regulación de esas figuras en el ámbito de los derechos reales mediante el dictado de legislación nacional específica que complemente o modifique las normas respectivas del Derecho Civil.

Pero ello no implica tolerar que vía de legislación local o mediante normas interpretativas dictadas por los registros inmobiliarios u otros organismos administrativos, se regulen aquellas figuras negociales de tal manera que implícitamente se establezcan derechos reales, sin el origen legal que dispone el art. 2502 del C. Civil.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Tampoco parece posible recurrir a la Ley 13.512, pues así lo indican las naturalezas propias de esas situaciones jurídicas y las expresiones recogidas, advirtiéndose similitud con el derecho real creado por esa ley.

Por ello,

LA XXIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,
DECLARA

En el estado actual del régimen de los derechos reales, de *numerus clausus* (arts. 2502, 2614 y concordantes del Código Civil), no es posible incorporar por voluntad de los particulares o mediante normas locales o administrativas, nuevos derechos reales bajo la forma de figuras negociales como la de los cementerios parques privados. Sólo cabría a los interesados, la posibilidad de regularlos aplicándoles aquel derecho real que, entre los establecidos por la ley, estimen como el más adecuado, complementándolo con normas estatutarias de autonomía privada propias del campo de los derechos personales; y

RECOMIENDA

1º) Los registros inmobiliarios calificarán los documentos que formalicen la figura negocial aplicada a los “cementerios parques de propiedad privada”, en función de las particularidades propias del derecho real elegido por las partes contratantes para el acto así instrumentado que se presente a inscribir, dentro del marco de los derechos permitidos por la ley.

2º) No son registrables, en cambio, las normas reglamentarias internas, de naturaleza personal.

3º) Que atento la proliferación de los cementerios parques privados y las proyecciones sociales que el tema implica, se exhorta al Poder Legislativo de la Nación y demás autoridades competentes a dictar las normas o promover el dictado de las mismas, de modo de establecer un derecho real específico que contemple las diversas hipótesis negociales referidas a los “cementerios parques privados”, “dominio con tiempo compartido” o “multipropiedad”, “clubes de campo”, u otros análogos.