

# Interrogantes y posibles soluciones en la adecuación a conjuntos inmobiliarios.

**Por Sebastián Nicolás Giacosa**  
Subcoordinador Unidad Jurídica, RPBA

## I. Aspectos preliminares

En la presente exposición se intentará esbozar la problemática derivada de la eventual implementación de la norma establecida en el artículo 2075 CCCN in fine que refiere a que "Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real".

Desde la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, que incorporó este deber legal, se ha abierto un escenario de confusión e incertidumbre sobre los alcances que tiene dicha previsión normativa, ya que implicaría aggiornar los instrumentos planimétricos y jurídicos sobre los cuales se han sustentado los emprendimientos inmobiliarios creados al efecto.

La ponencia se encarará desde tres puntos de vista. Al comienzo se referenciarán los antecedentes normativos de la figura en análisis. Seguidamente, se analizarán las contingencias derivadas del ámbito de aplicación, prestando especial atención a los distintos supuestos que pueden surgir en la faz registral, para culminar con alguna sugerencia para resolver la cuestión en crisis.

Para dicha labor, en el primer segmento, se expondrá sucintamente lo relativo a que la reconfiguración y adaptación a las regulaciones de este nuevo derecho real, no escapa a las consideraciones que se puedan realizar acerca de la inconstitucionalidad de la norma en cuestión, por la aplicación legal de manera retroactiva y por la eventual afectación de derechos patrimoniales sustentados en base a la variada normativa que se encontraba vigente en forma previa a la norma de fondo.

Seguidamente, se tratarán algunos temas centrales que ilustren sobre la problemática registral, teniendo en cuenta las distintas estructuras jurídicas utilizadas en los emprendimientos ya registrados, sobre todo los aspectos calificables y de inscripción.

Finalmente, en base a las consideraciones vertidas, se pondrán a disposición diferentes posturas a asumir, en-

caminadas a resolver la situación en análisis, atendiendo a cumplir con objetivos de previsibilidad normativa y seguridad jurídica.

## 2. Adecuación a conjuntos inmobiliarios

El derecho real de conjuntos inmobiliarios, instaurado a partir de la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación en el año 2015, establece un nuevo estatuto aplicable a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, y a cualquier otro emprendimiento urbanístico, independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial, empresarial o de cualquier otro uso mixto.

Por su parte, en cuanto a su regulación, se prevé que los conjuntos inmobiliarios conforman un derecho real de propiedad horizontal especial, debiendo someterse a la normativa establecida en el Título V del Libro IV, con las modificaciones particulares impuestas en el Título VI del mismo Libro.

Entre algunas de las particularidades salientes de este derecho real, se pueden mencionar las relativas a que el terreno sobre el que se asienta el emprendimiento no resulta necesariamente común (art. 2076 CCCN) y que las unidades funcionales comprendidas en el régimen pueden hallarse construidas o en proceso de construcción (art. 2077 CCCN).

Por otro lado, en el marco de lo previsto por el artículo 2075 CCCN, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) dicta la Resolución Normativa N° 24/2018, por medio de la cual establece los recaudos necesarios para la tramitación y aprobación de dos planos: Plano de Mensura de Tierra y Plano de Propiedad Horizontal Especial. Por el primero se delimita el objeto que se someterá a propiedad horizontal especial con la respectiva previsión de cesión de calles, reservas fiscales, restricciones, etc., mientras que por el segundo se individualizan las unidades funcionales y complementarias, partes y superficies comunes y demás cuestiones particulares encaminadas a la instrumentación de dicho derecho real.

Ahora bien, es sabido que la existencia y regulación de este tipo de emprendimientos no resulta para nada novedoso en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, ya que los preexistentes se han organizado y estructurado, predominantemente, bajo dos esquemas jurídicos: a) Decreto Ley N° 8912/77 y Decretos N° 9404/86 y N° 27/98 y b) Ley N° 13512 y Decretos N° 2489/63 y N° 947/04.

A modo de síntesis, la primer estructura jurídica citada se implementa a través de un plano de subdivisión que divide la fracción de terreno en parcelas de dominio independientes, las cuales se vinculan funcionalmente con las partes comunes, recreativas, de esparcimiento, de circulación, etc., por medio de servidumbres reales que permanecen en titularidad de una entidad jurídica compuesta por la totalidad de los propietarios incorporados a través de acciones societarias.

En cambio, el segundo esquema se construye en base a un reglamento de propiedad horizontal basado en un plano aprobado al efecto, mediante el cual se determinan las unidades funcionales y complementarias, se enumeran las cosas y partes comunes, se estipulan los porcentuales proporcionales para el pago de las expensas comunes, se establecen los estados constructivos y los destinos de las unidades, se determinan mayorías para la toma de decisiones y se designa al administrador del Consorcio, entre otras cuestiones señaladas por el artículo 2056 CCCN.

Estas dos estructuras jurídicas completamente distintas, en principio, deberían ser objeto de adecuación al régimen del derecho real de conjuntos inmobiliarios en el marco de lo dispuesto por el artículo 2075 in fine CCCN. Y ahí comienzan a aparecer los grandes interrogantes que actualmente está tratando la doctrina especializada en la materia y que se encuentra en el orden del día de jornadas, congresos y reuniones científicas.

Entre los interrogantes más salientes y discutidos, en primer lugar, se analiza la interpretación que se le debe dar a la norma en cuestión, en el sentido de definir los alcances del significado del término "adecuar" utilizado en su redacción y que a nivel doctrinario sigue dando mucho que hablar. Esto es, el deber legal previsto ¿se cumple acabadamente con un mero acomodamiento regulatorio o resulta necesario volver a instrumentar nuevamente los negocios jurídicos imprescindibles para configurar este nuevo derecho real?

Por otro lado, al no preverse plazo, metodología ni sanción legal, ¿la adecuación estipulada en el artículo 2075 CCCN resulta voluntaria u obligatoria?. Es decir, los titulares de dominio de las parcelas o unidades funcionales comprendidas en los dos regímenes antedichos, ¿pueden o deben celebrar los actos jurídicos y las aprobaciones de los planos necesarios para cumplir con la norma referenciada?

En el marco de lo antedicho, no se puede evitar tener en cuenta que en el caso de no existir consenso para la adecuación entre los titulares de dominio, la autoridad judicial a la cual se debería recurrir para dilucidar la situación, no podría establecer un plazo para adecuar ni aplicar una sanción, ya que estaría fuera de su competencia, convirtiéndose en legislador. Como tampoco podría constituir un derecho real o imponer su constitución, teniendo en cuenta lo previsto por el artículo 1896 CCCN.

Ahora bien, si se toma la postura que la instrumentación de la adecuación a conjuntos inmobiliarios resulta obligatoria, cabe preguntarse y analizar si dicho deber podría afectar derechos patrimoniales consolidados con anterioridad. Ello, en la inteligencia que dichos derechos se perfeccionaron bajo títulos admitidos por la normativa vigente al tiempo de su nacimiento, colisionando de esta manera con derechos subjetivos incorporados definitivamente al patrimonio de las personas (arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional).

En este mismo marco, resulta ineludible señalar las previsiones del artículo 7° CCCN, en cuanto a que "...La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales...".

Es por ello que cualquiera que sea la estructura legal adoptada por los emprendimientos preexistentes, se puede considerar la existencia de situaciones jurídicas definitivamente consumadas, estando por ello protegidas y garantizadas a nivel constitucional. En ese sentido, cabe preguntarse si los títulos que sustentan la propiedad de los inmuebles pertenecientes a los emprendimientos que se instrumentaron con anterioridad, resultan observables en el tráfico jurídico por no cumplir

---

## Desde la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, que incorporó este deber legal, se ha abierto un escenario de confusión e incertidumbre sobre los alcances que tiene dicha previsión normativa.

---

con la exigencia legal y, sobre todo, si los Registros de la Propiedad deben exigir la adecuación como materia de calificación.

En cuanto a los alcances previstos legalmente, en doctrina se pueden distinguir dos posturas bien diferenciadas. Por un lado, aquellos que sostienen que la adecuación analizada debería ser de orden "estructural", mientras que el resto opina que alcanza con la meramente "funcional".

Los seguidores de la "adecuación estructural" afirman que el emprendimiento preexistente se debería configurar jurídicamente dentro del marco de la propiedad horizontal especial, mediante la autorización de un nuevo instrumento otorgado por la unanimidad de los titulares de dominio, en base a un nuevo plano que cumpla con las exigencias requeridas por la autoridad de aplicación referenciada, debiendo cumplirse, a su vez, con los asentimientos, certificaciones de ley, conformidades de acreedores embargantes e hipotecarios, etc.

Quienes adhieren a la postura de la "adecuación funcional" entienden que se cumpliría con la obligación de ley con un mero ajuste operativo relacionado con la instrumentación de la reglamentación derivada del derecho real de propiedad horizontal especial y no con la estructura jurídica elegida anteriormente. Es decir, que

alcanzaría con un instrumento mediante el cual se ponga en funcionamiento orgánico un consorcio de propietarios (Asamblea), se establezcan los gastos comunes, se prevea que la ejecución de expensas tramite por vía ejecutiva, se adopte un régimen disciplinario, etc. Dicha línea de pensamiento, incluso, entiende innecesaria la aprobación de un plano de propiedad horizontal especial que estructure el andamiaje sobre el cual se va a asentar jurídicamente el emprendimiento. Esta postura resulta criticada en el sentido de que no toma en consideración la mutación del objeto del derecho real, con la flagrante violación al principio registral de especialidad o determinación.

Estas dos posturas antagónicas y bien diferenciadas hacen que se deba analizar profundamente los distintos supuestos de aplicación.

En esa inteligencia, es dable considerar que si el emprendimiento preexistente se encuentra configurado mediante la celebración exclusiva de derechos personales, la cuestión se reduciría a la autorización de una escritura pública mediante la cual los titulares registrales afecten el inmueble al derecho real de conjuntos inmobiliarios en base a dos planos (de mensura y de propiedad horizontal especial) aprobados conforme a la RN N° 24/2018 de ARBA. Ello, previa expedición de los certificados de ley (art. 23, Ley N° 17801) y cumplimiento de los recaudos registrales de rigor.

Ahora bien, si la fracción de terreno en cuestión se encontrara afectada a propiedad horizontal, sin perjuicio que podría estar eximida del deber de adecuación por no estar comprendido dentro de los supuestos contemplados por el artículo 2075 CCCN, es dable considerar los siguientes interrogantes para definir los extremos a cumplir.

En dicho marco, previo a la instrumentación de la afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, debería resultar necesario contar con la voluntad de los consorcistas comprendidos en el régimen de propiedad horizontal existente, mediante la celebración de una asamblea extraordinaria destinada a tal efecto. Aquí resulta ineludible analizar la mayoría que se debería lograr, es decir, si resulta necesario contar con la unanimidad de los votos o basta con obtener los 2/3 de la totalidad. Para ello, cabe tener en cuenta que estamos frente a otro derecho real que, aunque pueden aplicársele algunas normas del régimen de propiedad horizontal, presenta características distintas que lo hacen original y único (arts. 1887 inc. d, 2073 y ss. CCCN).

Cumplida esa etapa, cabría la solicitud respecto de la suspensión del plano de propiedad horizontal existente, para lograr, en definitiva, la adecuación planimétrica cumpliendo las previsiones de la normativa vigente de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA). Una vez aprobado el/los plano/s por dicha autoridad de aplicación y, previa comunicación al organismo registral, se estaría en condiciones de autorizar la escritura pública de afectación a conjuntos inmobiliarios.

En este punto, se renuevan los interrogantes a dilucidar, cuales son las cuestiones referidas a la comparecencia al acto (unanimidad/mayoría de 2/3), requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones de los otorgantes, asentimientos conyugales, conformidades de acreedores hipotecarios y autorizaciones judiciales respecto a

las medidas cautelares que se encontraran registradas, entre otros.

Sin duda alguna, el escenario más complejo de analizar y definir resulta ser el de la adecuación al derecho real de conjuntos inmobiliarios respecto a un emprendimiento que se encontraba ya instrumentado conforme a las previsiones del Decreto Ley N° 8912/77 y Decretos N° 9404/86 y N° 27/98.

Si se adoptara una postura rigurosa, se debería contar con las aprobaciones de los planos de rigor (RN N° 24/2018 de ARBA) y sus respectivas comunicaciones al organismo registral. Individualizadas las unidades funcionales, complementarias y partes comunes por los documentos cartográficos referidos, en el marco de lo dispuesto por el artículo 2075 CCCN, se debería instrumentar la escritura pública (art. 1017 CCCN) en la cual comparezcan la totalidad de los titulares dominiales de las parcelas privativas y la entidad jurídica propietaria de los espacios circulatorios, de esparcimiento y comunes a fin de otorgar la afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, previa expedición de las certificaciones de ley (art. 23, Ley N° 17801).

En dicho documento notarial, a su vez, debería evaluarse la situación jurídica de cada parcela, a efectos de cumplimentarse lo referido a asentimientos, conformidades de acreedores hipotecarios y autorizaciones judiciales correspondientes (respecto a las medidas cautelares anotadas o posibles resoluciones pendientes de registración -subasta, usucapión, etc.- con relación a los bienes antecedentes).

En el mismo sentido, debería considerarse y rogarse, en su caso, las extinciones de las servidumbres reales que consten registradas respecto a los fundos dominantes y sirvientes (parcelas de aprovechamiento común y circulatorias) que desaparecerían de la faz registral (por pasar a ser comunes) luego de la adecuación en cuestión o, eventualmente, su conversión a unidades funcionales y su simultánea transferencia al Consorcio de Propietarios correspondiente.

Las antedichas consideraciones y eventuales respuestas a cada uno de supuestos referenciados se encuentran hace un tiempo en plena etapa de discusión a nivel doctrinario, siendo objeto de análisis y controversia en los distintos ámbitos académicos y profesionales competentes en la materia (Colegio de Escribanos, Consejo Profesional de Agrimensores, entre otros), como asimismo en los organismos estatales intervinientes en la cuestión.

Como conclusión a la presente problemática, en atención a la existencia de posturas totalmente encontradas relacionadas a los alcances de la interpretación que se le debe imprimir a la figura en cuestión, teniendo incluso que evaluarse derechos y garantías de orden constitucional, y en el entendimiento que debería adoptarse un criterio uniforme y coherente con los profesionales intervinientes y los organismos provinciales competentes, resultaría conveniente lograr el dictado de una norma (ley o decreto provincial) que establezca la metodología de la adecuación, regulando específicamente los pormenores a cumplir en cada caso.

De esa manera, se evitarían eventuales pronunciamientos judiciales anulatorios y se podría cumplir con la previsibilidad normativa, obteniendo de esta forma la seguridad jurídica que debe reinar en la materia.