

ADECUACION DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

ADAPTACION OF REAL ESTATE COMPLEXES

JOSÉ IGNACIO BERROTARÁN¹

RESUMEN

El nuevo CCCN ha establecido nuevas estructuras legales para la Propiedad Horizontal y sus modalidades, y en lo concerniente a los barrios privados y otros emprendimientos urbanísticos, que están funcionando de hecho sin estructura legal, ordena su adecuación a dichas estructuras. Para facilitar este mandato del legislador sería muy conveniente incorporar al CCCN algunos principios básicos que prevean soluciones a los conflictos entre estos derechos reales y los derechos administrativos locales.

ABSTRACT

The new CCCN has established new legal structures for Horizontal Property and its modalities, and with regard to private neighborhoods and other urban development, which are in fact operating without legal structure, orders their adaptation to these structures. To facilitate this mandate of the legislator it would be very convenient to incorporate into the CCCN some basic principles that foresee solutions to the conflicts between these real rights and local administrative rights..

PALABRAS CLAVES: Conjuntos inmobiliarios - adecuación - estructura legal.

KEYWORDS: *Real estate sets - adaptation - legal structure.*

SUMARIO: 1.1. La tensión entre la realidad y el sistema normativo de la Ley 13512 impulsó la reforma de aquella, estableciéndose, con la sanción del nuevo CCCN., nuevas estructuras legales para la Propiedad Horizontal y las modalidades de este derecho real que ahora se incorporan, más adecuadas a las necesidades económicas y urbanísticas. 1.2. La manifiesta situación irregular de los clubes de campo y de otros emprendimientos

¹ Profesor Adjunto de Privado V de la Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba

urbanísticos similares que funcionaban antes de la reforma: 1.3. Algunos efectos dañosos en el funcionamiento de los barrios cerrados y otros conjuntos inmobiliarios fuera del sistema legal. 1.4. En el régimen de la Ley 13512 el terreno debía ser siempre común. 1.5. La doctrina buscó la legitimación de una realidad social fuera del marco legal, forzando la interpretación de la ley, cuando, por el principio de clausura, los derechos reales sólo pueden existir dentro de la estructura que fija la ley. 1.6. Más problemas ocasionados al intentar aplicar la estructura de la Propiedad Horizontal establecida por la Ley 13512, antes de la reforma, a emprendimientos urbanísticos no previstos en dicha estructura. 2.1. La estructura legal que establece en nuevo CCCN. para los barrios cerrados y otros conjuntos inmobiliarios recoge la valiosa experiencia de décadas en que la doctrina y la jurisprudencia argentina trataron de comprender y resolver los nuevos problemas urbanísticos de los “Barrios Cerrados” y otros emprendimientos inmobiliarios similares, sin el acompañamiento normativo. 2.2. El imperativo de la adecuación de los emprendimientos que están funcionando irregularmente a las nuevas normas del CCCN. 2.3. El imperativo de adecuación de los barrios privados y otros emprendimientos a la estructura legal correspondiente, sin plazo ni sanción ¿Es el mero enunciado de un deber moral? 2.4. Los requerimientos esenciales para la adecuación de los emprendimientos irregulares a las nuevas modalidades de la Propiedad Horizontal del CCCN. La intervención notarial. 2.5. La intervención jurisdiccional en los procesos de adecuación de los barrios cerrados y otros emprendimientos a las nuevas modalidades de la Propiedad Horizontal. 2.6. La intervención jurisdiccional en los procesos de adecuación de los barrios cerrados y otros emprendimientos a las nuevas modalidades de la Propiedad Horizontal. 2.6. Las autorizaciones administrativas necesarias para constituir un futuro barrio privado o para adecuar un emprendimiento ya existente al marco legal. Supremacía del ordenamiento administrativo local sobre el CCCN. 2.7. Hubiera sido conveniente que se unificaran para todo el país, en el CCCN., por lo menos algunos principios básicos que marquen hasta donde pueden llegar las limitaciones administrativas sobre las modalidades de la propiedad horizontal, ya sea por razones urbanísticas, o de ordenamiento territorial, o de defensa del medio ambiente, y no, como se ha hecho, subordinar la estructura legal de los conjuntos inmobiliarios, a la diversidad de los ordenamientos locales. 2.8. Conclusión.

1.1.

La tensión entre la realidad y el sistema normativo de la Ley 13512 impulsó la reforma de aquella, estableciéndose, con la sanción del nuevo CCCN., nuevas estructuras legales para la Propiedad Horizontal y las modalidades de este derecho real que ahora se incorporan, más adecuadas a las necesidades económicas y urbanísticas.

La Ley de Propiedad Horizontal 13512 fue una construcción legal muy valiosa, ya que, sancionada en 1948, recién fue modificada en 2014² con la sanción del nuevo CCCN., que la incluyó en el libro IV De Los Derechos Reales, como Título V., manteniendo sus principios básicos.

Los emprendimientos que se fueron realizando en nuestro país a partir de la sanción de la Ley 13512 hicieron necesaria esta reforma para adecuar la Propiedad Horizontal a las nuevas necesidades sociales.

² Sancionada: 01/10/2014; Promulgada: 07/10/2014

Surgen así de la reforma las formas especiales de este Derecho Real: Los Conjuntos Inmobiliarios, el Tiempo Compartido y los Cementerios Privados.

Algunas de las principales necesidades que ocasionaron esta reforma derivaron de la creación de hecho de clubes de campo, parques industriales, tiempos compartidos y cementerios privados durante la vigencia de la anterior Ley 13512, a cuya estructura legal estos emprendimientos no se ajustaban.

Estas realidades, aceptadas y utilizadas por la sociedad, precedieron a la reforma, quedando los negocios inmobiliarios que se estaban realizando con anterioridad a la entrada en vigencia del CCCN., fuera del sistema legal.

Con la reforma, el legislador ha querido dar un marco jurídico para estas relaciones de hecho, y también adecuar los emprendimientos que estaban funcionando fuera de dicho marco legal a las relaciones jurídicas correspondientes, con una estructura legal que pudiera contener en forma sustentable las realidades socio-económicas existentes.

Abella y Mariani de Vidal dicen sobre esto lo siguiente: “La proliferación de este tipo de emprendimientos inmobiliarios nos convenció hace tiempo que resultaba pertinente – más bien indispensable, porque ello entronca con la seguridad jurídica- que el legislador nacional regulara de una buena vez su régimen jurídico –cualquiera fuera el adoptado- ya que un sinnúmero de vínculos tienen origen en estas organizaciones, vínculos que se mueven en la órbita de los derechos patrimoniales, con incidencia en el derecho de propiedad, materias éstas de resorte del legislador nacional (arg. art. 75 inc. 12, CNI); sin obviar, desde luego, el entramado de relaciones sujetas al derecho público, especialmente el Urbanístico, reservado en nuestro ordenamiento a la órbita local (provincial y municipal), apareciendo también implicados el derecho del consumidor y el derecho ambiental.”³

1.2.

La manifiesta situación irregular de los clubes de campo y de otros emprendimientos urbanísticos similares que funcionaban antes de la reforma:

En el CC. derogado, los derechos reales que no estaban legislados no podían valer como tales, sino solamente como derechos personales, y esto, sólo eventualmente: “Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituya otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.” (art. 2502 del CC. derogado).⁴

Era lo que daba en llamarse “el principio de clausura” o “el numerus clausus” de los Derechos Reales, que básicamente establecía que éstos sólo podían ser creados por la ley.

El nuevo CCCN. conserva el principio de clausura, pero lo reelabora –atendiendo los requerimientos que desde largo tiempo atrás venía haciendo la doctrina- ampliando su extensión: el requisito ya no será solamente que cada derecho real esté nombrado por

³ Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana N., Derecho Reales en el Código Civil y Comercial, editorial Zabalía, Bs. As. 2016, ISBN 978-950-572-912-8, Tomo I, pág. 308 – Conjuntos Inmobiliarios – 1.- Introducción).

⁴ Art- 2502 del CC. Ley 340, Libro III – De los Derechos reales- Título IV – De los Derechos Reales.

la ley, sino que la ley debe establecer también su estructura, vale decir, sus elementos, su contenido, su modo de adquisición, constitución, transmisión, modificación, duración y extinción: “La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, su contenido, su modo de adquisición, constitución, transmisión, modificación, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.” (art. 1884 CCCN.⁵).

Díaz Reyna sostiene que: “La mayor novedad al respecto (de la estructura legal de los derechos reales) es que antes se establecía que los derechos que se establecieran en contra de esta norma, valdrían como personales, en caso de ser posible. Vélez en la nota del art. 2503 proponía el ejemplo de la enfiteusis que estaba prohibida pero que podría valer como locación. Lo que era criticado por las notables diferencias existentes entre los derechos reales y personales, lo que hacía de muy difícil aplicación la previsión. Por ello ahora directamente se establece que “es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura”, por ejemplo una capellanía o un conjunto inmobiliario con una estructura diferente a la legal..”⁶

De cualquier forma, antes de entrar en vigencia el nuevo CCCN, el principio de clausura dejaba a una serie de emprendimientos –que se estaban usando en forma masiva- fuera del sistema legal de los derechos reales, produciendo dicha actividad económica, sólo y eventualmente, algunos efectos de derecho personal.

Cabe decir también, que en algunos casos, los emprendimientos irregulares se utilizaron para eludir los requerimientos administrativos locales en materia de urbanizaciones.

Teníamos, por ejemplo, el caso de barrios privados, que para eludir la unidad económica fijada por las leyes locales, cuando la dimensión de los lotes proyectados era inferior a aquella, lo que impedía su subdivisión regular, que se sometían al régimen de la Propiedad Horizontal, superando así estas restricciones administrativas.

Los desarrollistas afectaban a este régimen una mayor superficie de varias hectáreas –que se mensuraban, tal como lo exigía la Ley 13512- y luego se las subdividía estableciendo las calles de acceso y las distintas manzanas que definían esas calles, y los lotes en que éstas se fraccionaban.

De esta forma se podían eludir las normas locales que establecían las superficies mínimas de los lotes, e incluso otras exigencias administrativas, como las de dejar espacios verdes, o arbolados.

1.3.

Algunos efectos dañosos en el funcionamiento de los barrios cerrados y otros conjuntos inmobiliarios fuera del sistema legal.

Otro de los problemas que resultaban de esta operatoria es que, para que se pudiesen otorgar las correspondientes escrituras a los compradores, se debía haber otorgado e inscripto el Reglamento de Copropiedad, y para ello, las edificaciones de las diferentes

5 Art. 1884 del CCCN. Ley 26994, Libro IV – De los Derechos Reales – Título I – Disposiciones Generales – Capítulo I – Principios comunes..

6 Díaz Reyna, José Manuel, “Derechos Reales Disposiciones Generales en el CCCN.” en Revista de Estudios de Derecho notarial y registral de la universidad Blas Pascal, editorial UBP, Córdoba 2016, ISSN: 2362 – 3845, Volumen 3 año 2016, pág. 178, apartado III: Efectos de la violación del numerus clausus..

viviendas, que serían las “unidades funcionales” de este sistema, debían estar terminadas y con final de obra⁷.

Obviamente, esto generaba considerables demoras en la titulación de las unidades funcionales del barrio privado, con la consecuente inseguridad que sufrían los adquirentes al no tener su escritura, y la dificultad que esto les ocasionaba para transferir su propiedad o para garantizar créditos con la misma.

1.4.

En el régimen de la Ley 13512 el terreno debía ser siempre común.

En la Ley 13512 el terreno debía ser siempre y necesariamente común⁸, por lo que no era posible fraccionarlo en parcelas de propiedad exclusiva para cada uno de los consorcistas.

Opinando en contrario, Mariani de Vidal –en obras anteriores a la reforma– citaba jurisprudencia que aceptaba llanamente la posibilidad de que, parte del terreno donde se asentaba un edificio afectado al régimen de la Ley 13512, pudiera no ser común.

Es decir, que parte del terreno pudiera ser de propiedad privada, lo que ahora está permitido para los conjuntos inmobiliarios y otras modalidades de la propiedad horizontal, pero que antes de la reforma no lo estaba.

Comentando el art. 2 de esta ley, que determina las cosas y partes comunes de un edificio, Mariani decía: “El terreno: que no figura en los incisos, pero si en la primera parte de la disposición, y cuya inclusión entre las partes comunes resulta obvia, por estar construido sobre él el edificio sujeto al régimen de esta ley.”, y en nota a pie de página agrega: “Se ha resuelto que “nada impide que se excluya de la propiedad común un jardín situado en los fondos de edificio, cuya propiedad común no hace a razones de seguridad”; CN. Civ., sala – D, ED. 11-383.”⁹

Para Mariani parecía obvio –por una parte– que el terreno era común, pero –por otra parte– la doctrina judicial que citaba entendía que parte de este terreno podía ser de dominio privado.

No comparto la posición de la doctrina judicial reseñada, porque el legislador no condicionó, en la Ley 13512, que las cosas necesariamente comunes fueran tales solamente si

7 “Ya pensemos que la propiedad horizontal es un derecho autónomo, ya convengamos que se trata de un dominio que integra con un condominio de indivisión forzosa, lo cierto es que el objeto de este derecho es siempre un inmueble edificado, en el cual sobre ciertas partes cada consorcista tiene un derecho exclusivo y sobre otras un derecho común.” (Mariani de Vidal, Marina, Curso de Derechos Reales, Tomo 2, editorial Zavallia, Bs. As. 1997, pág. 235, II. Objeto del Derecho).

8 “Cada propietario será dueño exclusivo de su parcela o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensable para mantener su seguridad.” (art. 2 Ley 13512). Esto se reforzaba con la disposición que impedía hipotecar el terreno común sin la unanimidad de los consorcistas: “No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios.” (art. 14 Ley 13512). El DECRETO N° 18.734 fue dictado por el presidente Perón, en Bs. As., el 06/08/1949, y en su exposición de motivos dejó bien en claro que su finalidad era, como no podía ser de otro modo, reglamentaria: “CONSIDERANDO: Que el régimen de la propiedad de pisos y departamentos estatuido por la Ley núm. 13.512 requiere la sanción de normas reglamentarias para su efectiva aplicación.”

9 “Ya pensemos que la propiedad horizontal es un derecho autónomo, ya convengamos que se trata de un dominio que integra con un condominio de indivisión forzosa, lo cierto es que el objeto de este derecho es siempre un inmueble edificado, en el cual sobre ciertas partes cada consorcista tiene un derecho exclusivo y sobre otras un derecho común.” (Mariani de Vidal, Marina, Curso de Derechos Reales, Tomo 2, editorial Zavallia, Bs. As. 1997, pág. 235, II. Objeto del Derecho).

esto era impuesto por las necesidades de seguridad del edificio.

El legislador simplemente estableció, en la Ley 13512, que el terreno donde se construía un edificio debía ser común.

Sin ninguna excepción. Y si se pudiese entender que en la Ley 13512 parte de este terreno podía ser de dominio privado, la parte privada debería subdividirse, y al separarse de éste la parte del terreno que había sido edificado, ya no sería objeto de la propiedad horizontal, que solamente se extendería sobre la parte edificada del terreno.

Además, aún cuando aceptásemos la posibilidad de fraccionar el terreno donde se construyó un edificio sujeto al régimen de la Ley 13512 para hacer “un jardín” en “los fondos del terreno” hay una distancia enorme e insalvable entre lo resuelto en el caso jurisprudencial citado por Mariani de Vidal y pretender que varias hectáreas que se fuesen a someter al régimen de la Ley 13512 pudiesen tener partes que pudieran considerarse como “un jardín”, o como “varios jardines”.

Este era el problema que se creaba en los barrios cerrados en cuanto a la propiedad del jardín de cada unidad, que conforme a la Ley 13512 era necesariamente y en todos los casos, de propiedad común.

Así, el jardín de una vivienda dentro de un barrio cerrado – unidad funcional afectada a la Ley 13512- resultaba no ser de propiedad exclusiva del titular, sino un condominio de indivisión forzosa perpetuo e indivisible, aunque en estos casos pudiera ser de uso exclusivo de la unidad funcional contigua.

1.5.

La doctrina buscó la legitimación de una realidad social fuera del marco legal, forzando la interpretación de la ley, cuando, por el principio de clausura, los derechos reales sólo pueden existir dentro de la estructura que fija la ley.

En paralelo al mismo camino pragmático seguido por la jurisprudencia citada por Mariani de Vidal, Claudio Kiper –en una obra posterior a la reforma- sostiene que: “En la Provincia de Buenos Aires y en algunas otras que la han seguido se permite la solución del problema mediante la aplicación del régimen anterior de la Ley de Propiedad Horizontal. En efecto, allí el decreto 2489/63, en consonancia con el art. 1 del decreto 18734/49 reglamentario de la derogada ley nacional 13512, autorizó la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, si las partes exclusivas, unidades a construir o en construcción constituyen cuerpos independientes de edificación o si las unidades de dominio exclusivo sin independencia tienen concluidos los servicios y cumplen ciertos requisitos..”¹⁰

Es cierto que el decreto 18734/49 mencionado modifica la estructura legal que establecía la Ley 13512, cuando dispone su aplicación a los terrenos edificados o a edificar, pero esto es inaceptable por la supremacía –antes de la reforma- de la Ley 13512 en cuanto ley del Congreso de la Nación, porque, de conformidad a la división constitucional de los poderes del Estado, el ejecutivo no puede alterar ni el contenido, ni la sustancia de las

10 (Kiper, Claudio, Tratado de Derechos Reales, editorial Rubinzal – Culzoni Santa Fe, 2016, Tomo I pág. 700).

leyes del Congreso de la Nación, que solamente debe reglamentar.

La modificación de la estructura legal de un derecho real sólo puede resultar de una nueva ley del Congreso de la Nación.

Se trataba de la estructura legal fijada por la Ley 13512 para un derecho real, lo que, de conformidad al CC: entonces vigente, solamente podía ser hecho por otra ley del Congreso de la Nación, principio constitucional que hoy el CCCN. acata y reafirma en el art. 1884, al que antes me he referido y que he transcripto.

1.6.

Más problemas ocasionados al intentar aplicar la estructura de la Propiedad Horizontal establecida por la Ley 13512, antes de la reforma, a emprendimientos urbanísticos no previstos en dicha estructura.

Si el comprador de una vivienda - unidad funcional- construida en un barrio privado sujeto al régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 13512, quería ampliarla -para hacer, por ejemplo, un dormitorio más- se debía reformar todo el reglamento de copropiedad de todo el barrio, con el costo y desgaste enorme que ello suponía.

Sin hablar de otros problemas accesorios, como el aumento de la superficie de la edificación individual, que podía afectar los porcentajes de distribución de las expensas comunes, o que podía producir problemas de convivencia, si otros consorcistas se oponían a la modificación de alguna vivienda -unidad funcional-, o pedían el aumento del porcentaje en el pago de las expensas correspondientes a esa unidad en razón de la mayor superficie que ésta había incrementado.

En otros emprendimientos, donde la superficie mínima de los lotes no era problema, ya que se iban a fraccionar lotes de grandes dimensiones, destinados a compradores con mayores recursos económicos, la mayor superficie se mensuró y subdividió formando manzanas, calles y espacios verdes, y aún espacios comunes recreativos, como los destinados a salones de usos múltiples, piscinas, y cachas deportivas.

En estos emprendimientos, los lotes se adjudicaron propiedad privada a los fundadores y a los desarrollistas, y luego éstos vendieron los lotes a terceros adquirentes bajo el régimen del dominio clásico, en tanto que los espacios comunes se adjudicaron, por ejemplo, a una Sociedad Anónima que debía hacerse cargo de su mantenimiento, estando ligadas las acciones de esta sociedad a la propiedad de cada lote, debiendo, el titular de estas acciones y del lote accesorio, afrontar los gastos del funcionamiento de la sociedad, cuyo fin principal era el mantenimiento de las partes comunes.

Esta modalidad tenía muchas variantes, como por ejemplo, donar las calles y espacios verdes a un municipio, y delegar el mantenimiento de las mismas, y también de los espacios comunes recreativos a una sociedad comercial, de la cual todos los propietarios de los lotes debían ser accionistas, estando a cargo del ente societario cobrar los gastos de mantenimiento, equivalentes a lo que en el régimen de propiedad horizontal de la Ley 13512 -del que estos emprendimientos se apartaban completamente- se denominan "expensas comunes".

Como se ve, se habían creado derechos reales híbridos, donde el Dominio pretendía ser “accesorio” de una participación societaria –que era un entramado de derechos personales- y donde la sociedad –apartándose de los fines específicos de su existencia- no tenía como objetivo ganar dinero para los accionistas, sino reclamarles el aporte permanente de los gastos de funcionamiento de esta sociedad, cuyo propósito, a su vez, era mantener en funcionamiento los espacios comunes del barrio privado, lo que era indispensable para el acceso y otros servicios necesarios o beneficiosos para el uso de los lotes privados.

Si para solucionar el problema de la inexistencia del fin de lucro de la sociedad se recurría a la figura de una cooperativa, el problema se planteaba con el libre ingreso de quienes quisieran incorporarse a la misma, y en todos los casos, cuando se liquidaban estas personas jurídicas el patrimonio de las mismas no pertenecía al barrio privado ni a los propietarios de las parcelas, sino que era destinado por la ley a otras finalidades.

Como ventaja sobre el modelo anterior, este sistema permitía otorgar escritura a los compradores antes de que se edificaran los lotes, y les daba a los nuevos propietarios amplia libertad para edificar.

En este punto también los desarrollistas advirtieron que esta libertad para construir debía tener límites, y para ello se anexó al sistema un compromiso de convivencia –a veces bajo la forma de servidumbres negativas- que establecía, por ejemplo, que si el barrio era residencial, sólo podrían construirse viviendas familiares y no galpones ni locales comerciales, y que, en el ejemplo de las viviendas, estas deberían tener superficies cubiertas mínimas y máximas, y respetar ciertos estilos arquitectónicos.

En algunos casos se llegó a convenir que, antes de comenzar las construcciones los planos correspondientes debían ser aprobados, por ejemplo, por el directorio de la Sociedad Anónima conexas al barrio privado.

En la práctica este modelo fuera del sistema, que no era una Propiedad Horizontal, pero que tenía como objeto dar alguna estructura convencional a un barrio privado, tuvo graves problemas a la hora de recaudar los gastos de mantenimiento de los espacios comunes, y que, en la Ley 13512, tenían prevista la vía ejecutiva y otras ventajas para su cobro.

Conсорcistas incumplidores, pese a vivir en el barrio, se negaban a pagar estos gastos, cuestionando la falta de legitimación de la Sociedad Anónima para efectuar sus cobros, y he tenido noticia de algún caso en el que se llegó a plantear que, al demandar una sociedad anónima estos cobros, habría estado evadiendo el IVA.

2.1.

La estructura legal que establece en nuevo CCCN. para los barrios cerrados y otros conjuntos inmobiliarios recoge la valiosa experiencia de décadas en que la doctrina y la jurisprudencia argentina trataron de comprender y resolver los nuevos problemas urbanísticos de los “Barrios Cerrados” y otros emprendimientos inmobiliarios similares, sin el acompañamiento normativo.

En el CCCN., que entró en vigencia el 1º de enero de 2016 (art. 7 Ley 26994), en los títu-

los V y VI del Libro IV, establece un nuevo marco legal para la propiedad horizontal (Título V), y especialmente para sus modalidades que denomina “Conjuntos Inmobiliarios” (Título VI), que parece dar una adecuada solución a los problemas de los barrios cerrados y otros emprendimientos urbanísticos que estaban funcionando irregularmente, haciendo recepción de la experiencia doctrinaria y jurisprudencial que había propuesto los ajustes que necesitaba la estructura legal de aquel primer derecho real de propiedad horizontal para adaptarse a las realidades urbanísticas actuales.

No me detendré en este trabajo en la problemática del tiempo compartido ni de los cementerios privados por exceder el propósito de este trabajo, aunque en el título VI mencionado éstos están incluidos en la designación genérica de “Conjuntos Inmobiliarios”, porque mi objetivo es la adecuación de los barrios cerrados, parques industriales, empresariales o náuticos a la nueva normativa, y si bien estas otras modalidades también están incluidas en el mandato de adecuación, presentan algunos requisitos especiales que deberán desarrollarse en otro momento.

2.2.

El imperativo de la adecuación de los emprendimientos que están funcionando irregularmente a las nuevas normas del CCCN.

En el art. 2075 del CCCN., en su última parte, se ordena: “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en este título V de este libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes, o que se hubieran establecido como derechos personales o donde coexistan derechos personales y reales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.” (art. 2075, segundo y tercer párrafo, CCCN.¹¹).

La norma es muy clara: “todos los Conjuntos Inmobiliarios” deben configurarse de acuerdo a la estructura legal prevista en los Títulos V y VI del Libro IV del CCCN, especialmente los preexistentes, cualquiera sea su actual configuración que no se ajuste a la estructura legal establecida, ya sea que estén conformados como derechos reales o personales, o alguna combinación de ambos.

Ningún emprendimiento inmobiliario, ya sea que esté destinado a viviendas permanentes o temporáneas, o a otros destinos comerciales o laborales, o a usos mixtos, puede quedar fuera del sistema.

El legislador considera muy importante definir que es un “conjunto inmobiliario” porque solamente cuando se haya individualizado un emprendimiento como tal, ya sea que se esté en la etapa de su constitución, o que ya esté funcionando de hecho -pero fuera del sistema- se le podrá aplicar la exigencia de ajustarse a la estructura legal.

Para definir estos conjuntos inmobiliarios el legislador ha usado tanto el método del gé-

11 Art. 2075, segundo y tercer párrafo del Libro IV – De los Derechos Reales – Título VI – Conjuntos Inmobiliarios – Capítulo I – Conjuntos Inmobiliarios – del CCCN Ley 26994.

nero próximo y la diferencia específica¹², como el ejemplificativo¹³: en este último modo se muestra como “conjuntos inmobiliarios” tanto a “..los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico..” (art. 2073, primera parte, del CCCN.¹⁴).

En cuanto a la definición por género próximo, ésta nos remite a la Propiedad Horizontal, con la cual, los conjuntos inmobiliarios tendrán algunas diferencias específicas, pero serán siempre formas especiales, o modalidades, de este derecho real.

El género próximo Propiedad Horizontal nos remite a su vez a otros géneros próximos, como los del Dominio y el Condominio, donde nuevamente encontraremos diferencias específicas que dan autonomía a este Derecho Real de Propiedad Horizontal.

Autonomía que ya se presentaba claramente en la anterior Ley 13512.

El art. 2074 del CCCN. continúa definiendo la estructura legal de los Conjuntos Inmobiliarios, donde un inmueble edificado podrá tener destino de vivienda, ya sea que éste sea permanente o temporal, o que este destino sea también de usos comerciales, industriales o mixtos (art. 2073, primera parte, del CCCN.).

Hasta aquí aparece el objeto de este derecho real como un inmueble edificado con distintos destinos de uso. El legislador también lo denomina “una urbanización”.

La forma como el inmueble y su edificación se vayan a utilizar, si se ajustan en términos generales a la estructura de este derecho real, determinará que estemos frente a un Conjunto Inmobiliario, que deberá imperativamente tomar las formas correspondientes y acomodarse al marco legal que le ha impuesto el legislador.

Los demás elementos característicos de la estructura legal de los Complejos Inmobiliarios son su cerramiento –esto se presenta generalmente en los barrios cerrados, aunque no sería esencial: podría no darse este elemento-; tener partes comunes y privativas –como cualquier otro caso de Propiedad Horizontal- indivisión forzosa y perpetua de todas las partes y bienes comunes- aquí hay una ampliación de la estructura tradicional de la Propiedad Horizontal, no sólo para esta modalidad, sino también en general, ya que la Ley 13512 no permitía que los bienes fueran objeto de este derecho real-; órganos de funcionamiento y representación; régimen de convivencia –que en general es un elemento que tiene todo caso de Propiedad Horizontal, pero que, cuando se trata de conjuntos inmobiliarios, prevé algunas particularidades, que curiosamente se extenderán de esta forma especial al modelo principal-; siendo las partes privativas y comunes y las facultades que sobre ellas se tienen, interdependientes e indivisibles: “Son elementos característicos de estas urbanizaciones los siguientes: cerramiento, partes comunes y

12 Dice López de Zavalía: “Hay muchas formas de definir: elegimos la que procede por determinación del género próximo y la diferencia específica.” (López de Zavalía, Fernando J. “Derechos Reales”, tomo I, editorial Zavalía, Bs. As. 1989 pág. 7, apartado I.I.).

“En la doctrina clásica aristotélica se establece que, como norma general, una definición ha de incluir: “Género. La clase a la que pertenecen los objetos, ideas o seres vivientes designados mediante el término definido. “Diferencia específica. Las características diferenciales de esa clase. Por ejemplo, en la definición de lápiz: instrumento de escritura formado por una barra de grafito envuelta en madera, la primera parte: instrumento de escritura [...] es el género, y la segunda: [...] formado por una barra de grafito envuelta en madera es la diferencia específica.” (Wikipedia, captura de pantalla 22/08/2019)..

13 “Háblase de la definición “ostensiva” cuando ella se hace por el método de mostrar la cosa misma, y tal es la definición que corresponde a los términos primitivos del lenguaje cosal.” López de Zavalía, Op. Cit. Pág. 8, nota a pie de página, I-III.).

14 Art. 2073, primera parte, Libro IV –De los Derechos Reales- Título VI –Conjuntos Inmobiliarios- Capítulo I –Conjuntos Inmobiliarios- del CCCN. Ley 26994.

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 de 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 inescindible.” (art. 2074 del CCCN.¹⁵).

Es excelente la síntesis que Mariani de Vidal y Abella hacen del concepto que da el legislador en el CCCN. de los “Conjuntos Inmobiliarios” y que he venido comentando: “Debemos recordar que a los clubes de campo y barrios privados residenciales (también denominados “urbanizaciones privadas residenciales”, especialmente en la doctrina española) se los designa y caracteriza por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o a construir) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a la práctica de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible, vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria..”¹⁶

Algún sector de la doctrina anterior al nuevo CCCN. sostenía que las partes comunes eran accesorias¹⁷ de las unidades funcionales en la Propiedad Horizontal, pero la nueva ley las equipara: no hay partes principales ni accesorias, sino partes iguales en su importancia e interdependientes.

El legislador ha dado mucha importancia a la definición de lo que es un “Conjunto Habitacional”, porque todos éstos deberán ajustarse a la estructura legal de la Propiedad Horizontal en alguna de sus modalidades.

2.3.

El imperativo de adecuación de los barrios privados y otros emprendimientos a la estructura legal correspondiente, sin plazo ni sanción ¿Es el mero enunciado de un deber moral?

Todo emprendimiento inmobiliario en formación que presente algunas de las características que el legislador ha definido tan cuidadosamente, debe adecuarse al modelo legal, y si ya está funcionando de hecho fuera del sistema, puede y debe adecuarse a las nuevas estructuras legales disponibles.

El CCCN. establece imperativamente que “todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal.. con las modificaciones que establece el presente título..” (art. 2075 del CCCN.¹⁸), pero la única sanción prevista

15 Art. 2074 idem anterior.

16 Mariani de Vidal y Abella, Op. Cit. Pág. 308.

17 “El Dominio y el condominio se encuentran “indisolublemente unidos” en una relación de principal (el dominio) a accesorio (el condominio de indivisión forzosa), como resulta prístinamente del art. 3 de la ley (13512).” Mariani de Vidal, Marina, Op. Cit. Pág. 233, apartado 3.)..

18 Art. 2075 idem anterior.

por el legislador es la del art. 1884¹⁹ que establece que los derechos reales irregulares –fuera de la estructura legal- son nulos.

Sin embargo, esta sanción genérica no es menor, porque estos emprendimientos no tendrían el auxilio del estado para funcionar, ni tendrían representantes legitimados para accionar, ni tampoco acciones específicas para asegurar coactivamente su funcionamiento, no pudiendo, por ejemplo, cobrar los gastos comunes, ni disponiendo de vía ejecutiva para ello, etc., salvo aplicando los principios del enriquecimiento indebido o del empleo útil, lo que significaría la necesidad de dar un interminable rodeo legal, abierto a toda clase de planteos dilatorios de los morosos, en vez de usar acciones directas.

En estas condiciones, será sumamente inviable el funcionamiento y la convivencia en los Conjuntos Inmobiliarios irregulares, a la vez que queda abierto –sin plazo de caducidad- el mandato del legislador para ingresar en el sistema.

La ley no sólo establece que los Conjuntos Inmobiliarios (y las demás formas de Propiedad Horizontal Especiales) se constituyan desde su origen de conformidad a la estructura legal establecida, sino que ordena, imperativamente, que los emprendimientos que funcionen de hecho como tales, cualquiera sea el ropaje legal que estén usando actualmente, y que no sea la estructura legal que corresponde, se “adecuen” a la estructura legal.

En este caso, no se fijan plazos para la adecuación ni sanciones para la persistencia en la irregularidad.

Posiblemente el legislador consideró que las dificultades de la irregularidad y los beneficios de la regularización eran tan grandes y evidentes, que no era necesario establecer plazos ni sanciones.

Es interesante la opinión de Gabriel Fuster, citado por Kiper, en el sentido de que, al no haber plazos ni sanciones en el CCCN., este mandato de adecuación sería meramente un deber moral, inexigible: “El Código no indica el plazo en el que se debe cumplir con la adecuación, ni establece sanción por el incumplimiento. Tampoco determina el procedimiento que se deberá seguir a esos efectos, En opinión de Fuster, se trata de un deber moral, de una obligación natural, inexigible, más aún si no están todos los afectados de acuerdo (FUSTER, Gabriel, ¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes?, en L.L. Cuyo 2015 (noviembre), 1047, nota a pie de página, Kiper, Claudio, Tratado de los Derechos Reales, editorial Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2016, Tomo I pág.713 nota 11).

No comparto esta opinión porque entiendo que no estamos tratando de derechos personales, de obligaciones, donde debe haber plazos para el cumplimiento –si no son convenidos por las partes, podrán fijarlos los jueces- y sanciones para el caso de incumplimiento, sino de derechos reales donde el tema es que, para que exista el derecho, debe existir una estructura legal.

Lo que ha ocurrido es que, frente a situaciones de hecho que manifiestamente exceden los derechos personales, y frente a la sanción de nulidad para generar derechos reales

19 Art. 1884, última parte, Libro IV –De los Derechos Reales- Título I –Disposiciones Generales- Capítulo I –Disposiciones Comunes- del CCCN. Ley 26994.

de los contratos que han originado estas relaciones de hecho, el legislador ha previsto una norma transitoria que reafirma la exigencia de una estructura legal para la valides de los acuerdos del emprendimientos, pero que también manda y facilita su adecuación.

La nulidad de los contratos que establecieron estructuras legales inexistentes, o modificaron indebidamente las estructuras legales previstas durante la vigencia de la Ley 13512, puede y debe sanearse mediante la aplicación a cada emprendimiento de las nuevas estructuras legales ahora establecidas.

2.4.

Los requerimientos esenciales para la adecuación de los emprendimientos irregulares a las nuevas modalidades de la Propiedad Horizontal del CCCN. La intervención notarial.

La adecuación debe ser otorgada por todos los titulares de derechos en el emprendimiento irregular, quienes deben ser mayores de edad, y deben prestar su consentimiento, y deberá hacerse por escritura pública en todos los casos, de conformidad a lo previsto en el art. 1017 inc. a.) del CCCN.: “Deben ser otorgados por escritura pública: a.) Los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles..”²⁰

Además, por el reenvío que el art. 2075²¹ hace a las normas generales de la Propiedad Horizontal, la forma para este derecho real, es esencial: “Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular del dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.” (art. 2038 del CCCN.²²).

2.5.

La intervención jurisdiccional en los procesos de adecuación de los barrios cerrados y otros emprendimientos a las nuevas modalidades de la Propiedad Horizontal.

La incapacidad de los menores o de otros titulares podrá ser salvada con las correspondientes autorizaciones judiciales, destacándose que el juez y los representantes promiscuos de los incapaces deberán tener en cuenta que si bien la adecuación traerá aparejados gastos que serán de mayor o menor importancia, estos gastos deben ser considerados necesarios, porque sin ellos el sistema, antes o después, se destruirá o será funcionalmente inviable.

Para el caso de no conseguirse el consentimiento unánime de todos los interesados o las venias supletorias necesarias, la adecuación podrá ser demandada por cualquiera de los titulares de algún derecho en el Conjunto Inmobiliario.

En este juicio de adecuación de un emprendimiento urbanístico al marco legal, serán partes necesarias todos aquellos que tengan algún interés en el mismo.

Para otorgar el reglamento de copropiedad de un Conjunto Inmobiliario, hace falta la

20 Art. 1017 inc. a.), Libro III –Derechos Personales- Título II –Contratos en General- Capítulo VII – Forma- del CCCN. Ley 26994.

21 Art. 2075, segundo párrafo, Libro IV –De los Derechos Reales- Título VI –Conjuntos Inmobiliarios- Capítulo I –Conjuntos Inmobiliarios- del CCCN. Ley 26994.

22 Art. 2038, Libro IV –De los Derechos Reales- Título V –Propiedad Horizontal- Capítulo I –Disposiciones Generales- del CCCN. Ley 26994.

mensura y subdivisión de la mayor superficie de terreno donde se asienta o se asentará el mismo.

Cuando se prevé la constitución de una propiedad horizontal, el legislador se refiere inmediatamente a la división, de un inmueble edificado o por edificarse, en partes propias y comunes, porque esta división es el elemento esencial de su estructura legal: "Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio." (art. 2038 , primera parte, del CCCN.²³).

Pero son distintas las exigencias de esta división en el caso de un edificio que se somete a la propiedad horizontal, donde se debe mensurar el terreno sobre el que se asienta la construcción, y luego se debe mensurar, separadamente, lo edificado y subdividirlo en partes propias y comunes²⁴, que en el caso de que, lo que se pretenda dividir sea un barrio cerrado, o un parque industrial.

En el caso del edificio, la edificación debe estar terminada y con final de obra.

En el caso de los conjuntos inmobiliarios, no es necesario que el inmueble esté edificado, porque la edificación la podrá realizar después y cuando lo desee, cada uno de los propietarios de las partes comunes; solamente será necesaria la mensura y subdivisión del terreno a fin de determinar su perímetro y luego dividirlo en manzanas y sus lotes, y en calles, espacios verdes y espacios recreativos.

Podrá preverse en el reglamento del Conjunto Inmobiliario el cerco perimetral y sus accesos o no.

Pero en el caso de que se prevea el cerco no será requisito necesario para otorgar la escritura de reglamento, ni para inscribirla, y en el caso en que el barrio vaya a estar cerrado, no será necesario que el cerco correspondiente esté ya construido.

2.6.

Las autorizaciones administrativas necesarias para constituir un futuro barrio privado o para adecuar un emprendimiento ya existente al marco legal. Supremacía del ordenamiento administrativo local sobre el CCCN.

El cumplimiento de las normas administrativas locales y la autorización administrativa previa serán indispensables para la constitución de un nuevo conjunto inmobiliario, y así lo ha previsto el legislador: "Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados.. con arreglo a las normas administrativas locales." (art. 2073 del CCCN.²⁵).

El reconocimiento de las normas administrativas por sobre el CCCN. pone en conflicto los derechos individuales de los desarrolladores y de los consorcistas con las necesidades de la política de edificación y urbanización de los municipios.

23 Art. 2038, primera parte, idem anterior.

24 "Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, y un plano del edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta , se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio, y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva."(art. 4 Decreto Ley N°18734/49, T.O. por Decreto N° 23049/56.).

25 Art. 2073 idem anterior.

Es esencial que estos conflictos de los particulares entre sí o con las autoridades administrativas locales puedan ser dirimidos por los jueces de la Constitución.

Los conjuntos inmobiliarios no pueden ser una vía de escape para estas normas locales de orden público y de interés colectivo, pero tampoco los límites y restricciones que las normas administrativas pongan a la propiedad privada pueden ser irrazonables.

Son los jueces quienes deben resolver estos conflictos dentro del marco legal que establecen la Constitución Nacional, el CCCN. y las leyes locales.

Las ventajas que puede traer un barrio cerrado a sus vecinos, en cuanto a seguridad, calidad de vida etc. pueden ocasionar algunos perjuicios a otros vecinos que viven fuera del barrio cerrado.

Esto también genera conflictos que deben ser previstos en las leyes locales y en el CCCN. y que, en última instancia, deberán resolver los jueces aplicando armónicamente estas normas.

Por ejemplo, una superficie cercada de varias hectáreas, en una zona urbana densamente poblada, importa cerrar calles que llegan hasta el perímetro cerrado, pero que no pueden atravesarlo, lo que obliga a quienes circulan por la zona a dar largos rodeos para trasladarse más allá del barrio cerrado.

2.7.

Hubiera sido conveniente que se unificaran para todo el país, en el CCCN., por lo menos algunos principios básicos que marquen hasta donde pueden llegar las limitaciones administrativas sobre las modalidades de la propiedad horizontal, ya sea por razones urbanísticas, o de ordenamiento territorial, o de defensa del medio ambiente, y no, como se ha hecho, subordinar la estructura legal de los conjuntos inmobiliarios, a la diversidad de los ordenamientos locales.

Hubiera sido conveniente que el CCCN. o una ley complementaria del Congreso de la Nación unificara para todo el país los requisitos básicos generales para obtener la autorización administrativa para formar un barrio cerrado o cualquier otro conjunto inmobiliario, y especialmente para las situaciones de transición donde el barrio ya existiese y estuviese funcionando sin la estructura legal correspondiente.

Podría haberse utilizado, por ejemplo, los principios de: a.) la prioridad en el uso; b.) las necesidades económicas; y c.) el respeto del ejercicio regular del derecho de propiedad, que ya el viejo CC. se establecía –y que el nuevo CCCN. conserva– para resolver conflictos de restricciones y límites al dominio: “En la aplicación de esta disposición el juez debe contemplar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad; asimismo tendrá en cuenta la prioridad en el uso..” (art. 2618 CC. derogado, Ley 340²⁶).

El nuevo CCCN. mantiene el principio de prioridad en el uso, al que agrega el principio del interés general, pero subordinándolo a la legislación administrativa local, a diferencia del CC. derogado que no establecía esta subordinación, pero manteniendo su aplica-

26 Art. 2618, tercer párrafo, Libro III –De los Derechos Reales– Título VI –De las Restricciones y límites al Dominio– del CC. Ley 34.

ción limitada a las molestias ocasionadas por determinadas actividades en inmuebles vecinos, como lo hacía el CC. derogado: “Las molestias que ocasionen el humo, calor, (etc.).. aunque medie autorización administrativa para aquellas..” (art. 1973, primer párrafo, del CCCN.²⁷).

Esto sigue el pensamiento que el legislador expone en la primera parte del art. 1970²⁸: “Normas administrativas. Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están reguladas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción..”, lo que queda aún más claro con la parte final de este artículo que expresamente declara los límites al dominio del CCCN subsidiarios de las normas de convivencia vecinal locales: “.. Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.” (art. 1790, última parte, del CCCN.²⁹).

Como están estas normas actualmente, las facultades del juez para flexibilizar las restricciones administrativas en relación a los barrios cerrados, ya sea que vayan a construirse o que estén ya construidos y en funcionamiento, pero sin estructura legal, parecen como muy limitadas.

La posibilidad de que los jueces puedan morigerar exigencias administrativas irrazonables, o que puedan resultar excesivas, o que puedan dar soluciones de equidad, privilegiando el derecho de propiedad, y especialmente el derecho constitucional a la vivienda digna, frente a las limitaciones administrativas, puede recibir tutela con aplicación de las normas básicas constitucionales.

Pero daría mucho mayor previsibilidad a los reclamos ciudadanos si se establecieran –en una futura reforma- normas que permitiesen resolver estos conflictos en todo el territorio nacional, extendiendo para las restricciones administrativas de la Propiedad Horizontal y sus modalidades, con las excelentes, probadas y sencillas fórmulas de su “ejercicio regular”; o “la prioridad en el uso”, o del “interés general”, que absorbe “las necesidades de la producción”, que deberían incorporar también en forma explícita “las necesidades habitacionales” –la gente que produce tiene que habitar dignamente- para resolver los conflictos entre las reglamentaciones urbanísticas y el ordenamiento territorial y los problemas de “techo” de la gente.

En la nueva reforma, estos principios, que en el CC. anterior y en el actual CCCN. han sido establecidos para fijar los límites del uso regular del Derecho Real de Dominio en general, podrían ahora extenderse y adecuarse a las limitaciones administrativas a que podrá estar sujeto el Derecho de Propiedad Horizontal y sus modalidades, pero dando supremacía a estos principios básicos que debería incorporar el CCCN. sobre las legislaciones locales.

La prioridad en el uso, por ejemplo, hubiera servido de soporte legal para regularizar la situación de los barrios cerrados, por ejemplo, porque facilitaría enormemente la adecuación de estos emprendimientos de hecho a las nuevas estructuras legales.

27 Art. 1973, primer párrafo, Libro IV –Derechos Reales- Título III –Dominio- Capítulo IV –Límites al Dominio- del CCCN. Ley 26994.

28 Art. 1970, primera parte, idem anterior.

29 Art. 1970, última parte, idem anterior.

La situación que se pudo plantear cuando se fundó el barrio, en un suburbio no urbanizado, sin cortar ninguna calle, porque no las había, podría ser ampliamente valorada en función de este principio de “prioridad en el uso”.

Lo mismo sucedería si se quisiera emprender un conjunto inmobiliario de este tipo en un suburbio aún no urbanizado, sin calles abiertas, y donde el modelo de “barrio cerrado” podría ser el medio para establecer una nueva población en predios rurales.

Es cierto que los legisladores locales seguramente tendrán en cuenta los intereses habitacionales, el ejercicio regular de la propiedad, y la prioridad en el uso, al dictar normas urbanísticas, de ordenamiento territorial, o de convivencia, pero sería una garantía de solución de estos conflictos entre los ciudadanos y los poderes públicos locales, establecer explícitamente en el CCCN. la supremacía de estos principios que parecen elementales, asegurando su aplicación uniforme para todo el país, para que los jueces puedan ejercer el control jurisdiccional de la aplicación de dichos principios en caso de tensión con las normas administrativas locales.

En especial en los casos de transición donde existen barrios cerrados u otros emprendimientos urbanísticos en funcionamiento que deben ser regularizados con celeridad y economía.

2.8. Conclusión:

Mientras tanto, los argentinos que habiten en barrios cerrados, deberán confiar la defensa de sus viviendas en la aplicación por los jueces de las garantías constitucionales del derecho de propiedad y a la vivienda digna, con la esperanza que esta jurisprudencia innovadora impulse los futuros cambios legislativos que establezcan en el CCCN. reglas claras que unifiquen para todo el país la aplicación efectiva de dichas garantías.

La doctrina y la opinión pública deben esforzadamente impulsar estos cambios que restablezcan las facultades de los jueces para proteger el ejercicio regular de la propiedad y que logren conciliar las necesidades de vivienda con las políticas locales de urbanización, ordenamiento territorial y defensa de la ecología.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Ahumada, Daniel Eduardo; “Ley Registral Inmobiliaria - Ley 5771 y Disposiciones Técnico Registrales”, Editorial Alveroni, Córdoba 2002.
- Alchouron, Carlos E. - Bulygin, Eugenio; “Introducción a la Metodología de las Ciencias Jurídicas y Sociales”, Editorial Astrea, Bs. As. 1987.
- Bortolatto, Ana María; “Derechos Reales - Manual”, Editorial Conosur, Córdoba 1994.
- Bortolatto, Ana María; “Manual Guía de Derechos Reales”, Editorial Francisco Ferreyra, Córdoba 2000.
- Díaz Reyna, José Manuel, “Derechos Reales Disposiciones Generales en el CCCN.” en Revista de Estudios de Derecho notarial y registral de la universidad Blas Pascal, editorial UBP, Córdoba 2016, ISSN: 2362 - 3845, Volumen 3 año 2016, pág. 178, apartado III:
- Efectos de la violación del numerus clausus.

- Escriche, Joaquín D.; “Novísima Edición del Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia – Compilado, Concordado y Comentado por D. Francisco Pi y Arsuaga”, Editorial Garnier Hermanos, París 1901.
- Highton, Elena; “Derechos Reales – Vol. 1: Posesión”, Editorial Ariel, Bs. As. 1979.
- Kiper, Claudio; “Tratado de Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 26994”, Editorial Rubinzal – Culzoni, Santa Fe 2016.
- Laquis, Manuel Antonio; “Derechos Reales”, Editorial Depalma, Bs. As. 1975.
- Lafaille, Héctor; “Curso de Derechos Reales – Notas Taquigráficas de Isauro Arguello (h) y Pedro Frutos”, Editorial Talleres Gráficos Ghio, Bs. As. 1925/1926.
- Lafaille, Héctor; “Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales”, Editorial Ediar, Bs. As. 1943.
- López de Zavalía, Fernando J.; “Derechos Reales”, Editorial Zavalía, Bs. As. 1989.
- Martínez, Zenón; “La Posesión”, Editorial Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe 1939.
- Mariani de Vidal, Marina; “Curso de Derechos Reales”, Editorial Zavalía, Bs. As. 1997.
- Mariani de Vidal, Marina – Abella, Adriana; “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial”, Editorial Zavalía, Ciudad Autónoma de Bs. As. 2016.
- Martínez, Víctor; “La posesión en la codificación civil hispanoamericana (Concepto y Elementos)”, Editorial Banco Social de Córdoba, Córdoba 1990.
- Moisset de Espanés, Luis; “Clases de Derechos Reales”, Editorial Advocatus, Córdoba, 1998.
- Moisset de Espanés, Luis; “Publicidad Registral”, Editorial Advocatus, Córdoba, 1991.
- Molinario, Alberto; “De las Relaciones Reales”, Editorial Universidad, Bs. As. 1981.
- Musto, Néstor Jorge; “Derechos Reales”. Editorial Rubinzal – Culzoni, Imprenta de la Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 1981.
- Papaño, Ricardo José; Kiper, Marcelo Claudio; Dillon, Grgorio Alberto y Causse, Jorge Raúl; “Derechos Reales”, Editorial Depalma, Bs. As. 1989.
- Salvat, Raymundo M.; “Tratado de Derecho Civil Argentino (Derechos Reales)” Tomo I; Editorial F. Pereyra e hijos – Editores”, Bs. As. 1927.
- Salvat, Raymundo M.; “Tratado de Derecho Civil Argentino (Derechos Reales)” Tomo 2 – Segunda Parte Propiedad; Editorial Jesús Menendez, Bs. As. 1930.
- Ventura, Gabriel B.; “El Régimen Registral del Automotor”, trabajo publicado originalmente en el “Tratado de Derecho Federal y Leyes Especiales”, Dirigido por la Dra. Palacio de Caeiro, Ed. La Ley, Bs. As., 2013.
- Ventura, Gabriel B.; “Ley 17801 – Registro de la Propiedad Inmueble – Comentada – Anotada”, Editorial Hammurabi, Bs. As. 2009.