

CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL MARCO DE LA SITUACION ACTUAL

MARÍA ADRIANA GARAY⁸⁰

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II.- REGULACION DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS. III.- CUESTIONES QUE PLANTEA LA ADECUACION. IV- ANALISIS DE DISTINTOS SUPUESTOS. V.- NUESTRA PROPUESTA

I.- INTRODUCCION

Más allá del discutible método del Código, en el Título VI del Libro Cuarto se agrupa y regula tres nuevos derechos reales a saber: los conjuntos inmobiliarios el tiempo compartido y el cementerio privado.

Como ya lo ha dicho la mayoría de la doctrina, el legislador presta lugar a confusión utilizando el mismo nombre para el género que para una de las especies- los conjuntos inmobiliarios- que son llamados conjuntos inmobiliarios propiamente dichos por un sector de la doctrina ⁸¹. Esta utilización del mismo término para referirse al género como la especie no es feliz, pues no podemos dejar de analizar que el tiempo compartido puede tener como objeto cosas tanto muebles (art. 2087) como inmuebles (art. 2088).

Al agruparse estos derechos reales bajo el mismo Título, se dejó de lado la heterogeneidad de las figuras. Así tanto en la regulación del tiempo compartido como de los cementerios privados aparecen diversos sujetos como “emprendedor” “comercializador” “usuario” “administrador” y Propietario a los cuales se le aplican las normas de la relación de consumo (art. 2101 y 2101). La aplicación de las normas de consumo a los conjuntos inmobiliarios no está regulado expresamente como en las otras figuras antes citadas, más allá que cuando se violente algún derecho dichas normas serán aplicables. Las mismas distinciones podemos hacer cuando se considera como crédito con privilegio especial al de expensas comunes, regulándose sólo a las devengadas en la propiedad horizontal, lo cual si bien no genera dificultad a las correspondientes a los conjuntos inmobiliarios per se, da lugar a confusión en los otros supuestos.⁸²

Todas estas consideraciones hacen que se propicie de lege ferenda, “(...) que los conjuntos inmobiliarios deban constituirse dentro de un capítulo dentro de la propiedad horizontal por las similitudes con la misma y por tener que conformar un régimen de propiedad horizontal especial. (...)”. Lo destacado me pertenece.

Más allá de estas y otras contradicciones que se ponen en evidencia al analizar los dere-

80 Profesora Adjunta de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, sede Córdoba, en la Asignatura Instrumentos de Derechos Reales y Registral en la Carrera de Corredor de Comercio y Martillero Público. Profesora Adjunta de la Universidad Blas Pascal. Profesora de Derechos Reales (Privado V) en la Carrera de Abogacía de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba.

81 Mariani de Vidal- Adriana Abella, derechos Reales en el Código Civil y Civil y Comercial, Tomo I, Zavalía, Bs As, 2016.

82 Guardiola, Juan José, Los conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial, La Ley, 04/08/2016.

chos reales legislados en el Título VI, centraremos nuestro estudio a lo que la mayoría de la doctrina llama conjuntos inmobiliarios propiamente dichos y que por su similitud con la propiedad horizontal, son considerados propiedades horizontales especiales.

Se pondrá especial énfasis en su conversión a la luz de las exigencias que el Código Civil y Comercial de la Nación regulan.

II.- REGULACION DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1. El artículo 2075 establece que 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. Asimismo los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real. Entendemos que la adecuación alcanza no sólo a los conjuntos inmobiliarios constituidos en derechos personales o derechos reales y personales, sino también a aquellos constituidos en combinación con derechos reales (dominio y condominio) y aún en los cuales existe derecho real y dominicalidad del estado, como por ejemplo en el trazado de calles.
2. No podemos dejar de analizar que la adecuación exigida por el art 2075 in fine, importa una retroactividad del régimen legal establecido- propiedad horizontal- al ya existente.
3. Tampoco pasa inadvertido que la norma citada y las siguientes, nada dicen sobre la forma, el plazo, procedimiento o sanción, en que se realizará la conversión. Menos aún sobre la forma de realizar la conversión de los citados conjuntos inmobiliarios.
4. No escapa a este análisis que los derechos reales ya adquiridos, que deben convertirse, han quedado incorporados al patrimonio e integran el concepto de propiedad que tanto la Constitución Nacional como la Corte Suprema ampara, pudiendo llevar esta adecuación a violentar derechos adquiridos- art 7 CC y C y 17 CN).⁸³

III.- CUESTIONES QUE PLANTEA LA ADECUACION

Frente a éste análisis, nos permitimos arribar a una serie de razonamientos para promover la adecuación o conversión de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la Propiedad Horizontal.

Compartimos la posición que la adecuación será operativa en la oportunidad que el juzgador deba resolver un conflicto, así casos como el cobro de expensas comunes, el cumplimiento del reglamento preexistente, el consorcio con personalidad jurídica, la creación de subconsorcios, etc.⁸⁴

Entendemos que lograr la unanimidad de los propietarios o la mayoría necesaria, según

83 Mariani de Vidal -Abella, Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes, La Ley del 8/4/2015. Además el artículo 7 regula: "Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Las 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 ...". En sentido intermedio: las Conclusiones de la Comisión 7 a las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, que dice "...La conversión no es en principio inconstitucional..."

84 Este tema fue tratado por el Doctor Guardiola José, ob. Cit,

el régimen en el que estaban anteriormente constituidos, pueden tornar la adecuación jurídicamente imposible en algunos casos y por lo tanto “ un semillero de conflictos”. Pero descartamos que el artículo plantee una obligación natural o un deber moral, este último receptado en el artículo 723 del Código Civil y Comercial de la Nación, sino que estamos en presencia de una obligación civil o con plazo que no está determinado, pues es la ley que obliga a una adecuación y por tratarse de un derecho real es de orden público⁸⁵ y en caso de incumplimiento la interpelación en mora trae aparejada la sanción,⁸⁶.

Resulta entendible que la citada interpelación en mora trae también dificultades, al solo pensar quien puede realizarla, contra quien, cómo deberá tratarse cada supuesto en particular teniendo en cuenta que figura jurídica preexistente se adoptó.

Reconocemos que la adecuación se debe aplicar a todos aquellos que queden comprendidos en los supuestos del artículo 2073 del CCCN, entendiendo que los supuestos allí mencionados son amplios pues habla de conjuntos comerciales, empresariales e industriales en sentido genérico.

No obstante ello, los shopping o galerías comerciales no podrán adecuarse al nuevo régimen, tan solo pensar en caso de un locatario de un local comercial, que no se verá beneficiado con la transformación de un derecho personal a uno real, sin que se vulneren garantías constitucionales. Estas y otras razones hacen que no queden comprendidos en la adecuación⁸⁷.

Resulta pues, que la propiedad horizontal especial no resulta la figura más adecuada para los shoppings o similares, razón por la cual mientras el legislador no dé mayores precisiones respecto a lo normado en el artículo 2075, deberán seguir funcionando tal como fueron constituidos. El juez deberá resolver los conflictos que se sometan a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada (art.3 CCCN), escapando ésta figura a la tipicidad de los conjuntos inmobiliarios.

Así en el litigio el magistrado deberá determinar si el conjunto inmobiliario reviste físicamente las características del artículo 2074 del CCCN y decidir conforme al principio de la buena fe negocial en tanto no violenten derechos adquiridos.

Realizaremos pues, un análisis sobre los distintos supuestos de modificación,⁸⁸ la forma y viabilidad de los mismos.

IV- ANALISIS DE DISTINTOS SUPUESTOS

Podemos analizar la adecuación en distintos supuestos:

a) Aplicación de pleno derecho a los conjuntos inmobiliarios instrumentados por la ley 13.512.

Como bien ha manifestado Puertas de Chacón en obra citada, estos inmuebles fuera del ordenamiento vigente ya estaban casi totalmente regulados por el artículo 2075 produciéndose una suerte de convalidación, de allí que no se necesi-

85 Puerta de Chacón, Alicia. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código Civil y Comercial.

86 Así se ha dicho: “cuando se trate de obligaciones con plazo indeterminado, el acreedor solamente deberá efectuar la interpelación” Alterini, Jorge, Código Civil y Comercial Comentado, La Ley, Tomo IV, Bs As, 2015. En sentido contrario Gabriel Fuster para quien la obligación de adecuación es natural pues el vínculo jurídico esta privado de responsabilidad, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes? A propósito del artículo 2075 del Código Civil y Comercial.

87 Ver doctrina al respecto, tales como Cossari, Nelson, así como lo aseverado en la Comisión 7 de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2017, en el sentido que los shoppings y grandes galerías comerciales quedan fuera de los supuestos de conjuntos inmobiliarios.

88 En cuanto si al término debe ser “adecuación” o “conversión”, Alterini en obra citada expresa “... no se predica ni una transformación, ni una conversión, sino la adecuación, la adaptación, el ajuste de la situación jurídica anterior a la arquitectura que sobrevino a la reforma legal.....”. En un sentido más ecuánime, las Jornadas Nacionales de la Plata 2017, Comisión 7 en sus conclusiones, decidieron utilizar el término “conversión” en un sentido amplio para armonizar todas las opiniones vertidas al respecto.

rio modificar el plano de subdivisión, ni el reglamento, ni escritura de afectación al nuevo régimen que deba inscribirse en el registro de la propiedad inmueble.”(...) Esto más allá que por tener medidas perimetrales y otros cerramientos sería conveniente la revisión catastral con un nuevo plano y posterior escritura de afectación inscrita.(...)” (el destacado nos pertenece).

b) Conjuntos inmobiliarios bajo la tipología de dominio y condominio.

En este supuesto los lotes y parcelas tendrán que convertirse en partes privativas y los accesos, calles interiores y demás espacios comunes, a las partes comunes del conjunto inmobiliario. Creemos que será necesario un nuevo plano de división⁸⁹ y una nueva escritura de afectación para su adecuación con la voluntad unánime de los propietarios.

c) Conjuntos inmobiliarios bajo formas asociativas.

En estos supuestos no se opera una adecuación de puro derecho, sino que se requiere la voluntad de los socios conforme la previsiones estatutarias. De lo contrario cualquier accionista puede requerir la convocatoria judicial para disolver la entidad y adoptar las medidas necesarias de la nueva legislación.

d) Conjuntos inmobiliarios en donde coexisten derechos reales y dominio del estado. En este supuesto el primer paso será la desafectación del dominio del estado de todas aquellas cosas que pertenezcan a él. Esta situación no será para nada fácil. Recién luego de privar de dominicalidad estatal, podremos pensar en realizar la conversión a Propiedad Horizontal, con un plano catastral, escritura de afectación y registración para dar publicidad.

V.- NUESTRA PROPUESTA

El artículo 2075 prevé la adecuación de los conjuntos inmobiliarios como un régimen de propiedad horizontal especial, que provoca grandes dificultades interpretativas además de constituir una excepción a lo dispuesto por el artículo 7 del CCCN.

Así la irretroactividad de la ley no puede afectar garantías constitucionales.

La adecuación de shopping o galerías al nuevo régimen, puede afectar derechos adquiridos y por ende ser inconstitucionales, razón por la cual quedan fuera del supuesto de conjuntos inmobiliarios y hasta tanto no se dicte una ley nacional para éstos, subsistirán en el régimen por el cual se han constituido .

La falta de plazo para la adecuación en ningún modo puede transformarla en una obligación natural o deber moral, como sostiene cierto sector de la doctrina, más aun cuando la interpelación en una forma de constituir en mora aquellas obligaciones sin plazo determinado constituyendo una excepción al principio de la mora automática regulada en el artículo 887 inc. b) del CCCN⁹⁰.

Más allá de la operatividad del nuevo régimen a los conjuntos inmobiliarios constituidos con forma preexistentes a la propiedad horizontal , en los supuestos de cobro de expensas comunes, el cumplimiento del reglamento preexistente, el consorcio con personalidad jurídica, la creación de subconsorcios, etc, desde el punto de vista estructural: por

⁸⁹ En sentido contrario Puertas de Chacón, ob. Cit. P-7.

⁹⁰ Artículo 887 CCCN: “Excepciones al principio de la mora automática. La regla de la mora automática no rige respecto de las obligaciones:b) sujetas a plazo indeterminado propiamente dicho; si no hay plazo, el juez a pedido de partes, lo debe fijar”.El inc. b) del se refiere a las “obligaciones sujetas a plazo indeterminado propiamente dicho” lo cual arrastra otra dificultad hermenéutica a elucidar. Son supuestos de hechos futuros que deben cumplirse y donde las partes no han señalado plazo, La ley le da al acreedor el poder de fijar el término mediante una acción judicial. La mora se produce desde que la sentencia dispone la fecha de pago. En cambio cuando se trata de obligaciones con plazo indeterminado simple no es necesario la fijación judicial de termino, el acreedor solamente deberá efectuar la interpelación. Alterini, Jorge, ob.citada,p 445.

seguridad jurídica promovemos un relevamiento catastral de todas las formas existentes (propiedad horizontal, dominio y condominio y formas asociativas) a un nuevo plano que contemple y especifique las partes comunes y privativas, además de una nueva escritura de afectación y por ende de los reglamentos convencionales ya existentes, independiente de la configuración jurídica que hubiesen adoptado con anterioridad, debiendo luego inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble para su debida publicidad.
