

COLEGIO DE ABOGADOS DEL DEPARTAMENTO JUDICIAL DE GRAL SAN
MARTIN

INSTITUTO DE DERECHO COMERCIAL

AUTORA: MARIA ISABEL TOMIZZI

PONENCIA: Conjuntos Inmobiliarios. Nuevo Derecho real de propiedad. Adecuación de complejos inmobiliarios preexistentes a la normativa del CCCyN, formas de adecuación, varias posturas: COMERCIALISTA VS CIVILISTA/NOTARIAL. Planteo como objetivo del análisis de la norma-art. 2075 último párrafo del CCCN-dos cuestiones; ¿la normativa anterior y la presente son eficaces a la hora de plantear la oponibilidad de los derechos frente a terceros ?, ¿nos ofrece seguridad jurídica?-

DESARROLLO:

El Marco Legal del art. 2075 del CCC N, tercer párrafo determina que “ los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

El art. en su segundo párrafo nos refiere a un Derecho real de propiedad especial.

De ello se desprende que solo es obligatoria su adecuación para los conjuntos inmobiliarios constituidos como derechos reales en combinación con derechos personales y/o derechos personales.

Para gran parte de la doctrina civilista (1) y notarial, en la Pcia. de Bs. As. existe una gran cantidad de Clubes de Campo, Barrios cerrados que se encuentran organizados correctamente según el Dec. 9404/86, y según ellos- para estos conjuntos no es obligatorio adecuarse ya que están conformados sobre la base de derechos reales ya que;

1-hay propiedad y dominio de las parcelas residenciales.

2-hay propiedad y dominio de las áreas de esparcimiento en cabeza de una entidad jurídica (suele ser una asociación civil en forma de sociedad anónima - art. 3 de la ley 19550).

3-Derecho real de servidumbre para la vinculación jurídica-funcional de los sectores residencial y recreativo deportivo. La participación accionaria de los titulares del sector residencial es correcta, no hace a la estructura jurídica del complejo inmobiliario inescindible y además no otorga derechos de propiedad sobre los inmuebles de uso común. El derecho de propiedad lo tiene la entidad jurídica y no sus socios.

Parte de la doctrina comercialista (2)-entiende que la forma de adecuar estos conjuntos inmobiliarios es la reforma de los estatutos de la entidad jurídica, asociación civil en forma de sociedad anónima y conformar un reglamento de propiedad sobre la base de planos de mensura y subdivisión previos. “....Afirman que son derechos adquiridos, que no procede de pleno derecho ni es obligatorio transformar a la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, sino que basta con aprobar un reglamento que satisfaga los requerimientos legales, inscribirlo en el Registro Inmobiliario y transcribirlo en las respectivas escrituras traslativas..” .

Otra postura civil-notarial: “...hubiera sido correcto que aquellos emprendimientos urbanísticos preexistentes a la sanción del nuevo CCCN conservaran el marco legal adoptado y que solo fuese obligatorio regirse por las normas de la propiedad especial a los nuevos conjuntos inmobiliarios por desarrollarse...”

A estas diferentes interpretaciones de la norma, se suma que el artículo 2075 último párrafo, no impone un plazo para adecuarse como así tampoco una sanción para aquellos que no lo hacen.

CONCLUSION:

La adecuación requerida por ley sobre los conjuntos inmobiliarios es tratada en el CCCN en el Título VI –Capítulo I. art. 2075 último párrafo-En el marco y dentro de los derechos REALES: propiedad y dominio-debiéndose inscribir finalmente en el Registro de la Propiedad Inmueble. De manera que los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del CCCN, deben adecuarse únicamente conforme las reglas del derecho real- Ni parte de la postura comercialista que propone la continuidad de los conjuntos inmobiliarios preexistentes bajo formas mixtas y/o personales, en contra de lo normado, ni parte de la postura civilista-notarial que propone una radical adecuación ofrecen soluciones claras. Cualquiera de las formas de adecuación propuestas, en la práctica traen aparejados grandes inconvenientes para llevarlos a cabo. Un fallo reciente de fecha 13 de octubre de 2016 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial. Sala C- rechaza el cobro de expensas por parte de un conjunto inmobiliario bajo la forma de S.A. “Alto de los Polvorines S.A c/ Castaña Mariana s/ Ejecutivo”(2). “....Siendo que no se encuentra acreditado el cumplimiento de la adecuación del conjunto inmobiliario y dado que la demandante manifestó ser una sociedad anónima que tiene por objeto el dominio y administración de los espacios comunes y régimen de expensas, no le asiste derecho a reclamar ejecutivamente su cobro, toda vez que tal posibilidad es un beneficio derivado de la configuración de un derecho real que, por lo dicho no le asiste.... Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público)-que rigen la materia. art. 1884...” Este fallo clarifica posturas y me lleva a plantear como

objetivo del análisis de la norma-art. 2075 último párrafo del CCCN-dos cuestiones; ¿la normativa anterior y la presente son eficaces a la hora de plantear la oponibilidad de los derechos frente a terceros ?, ¿nos ofrece seguridad jurídica?- Por ahora entiendo que la respuesta es negativa, sea por la dificultad que se presenta en la adecuación, sea por escasa eficacia de la norma por omisiones y/o formas claras al utilizar la técnica legislativa.

Citas.

- (1) Colman Horacio Lerner. (Jornada Notarial Argentina 2016)
- (2) Eduardo M F. Dubois y L. Spagnolo.
- (3) Fallo publicado en Ed. Microjuris.com Argentina.

Bibliografía.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.