

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

COMISION N° 7: DERECHOS REALES:

Propiedad Horizontal especial: Conjuntos inmobiliarios preexistentes

Autores: Nelson G.A. Cossari* y Leandro R. N. Cossari**

1. La norma que en el Código sancionado establece 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” (art. 2075 tercera parte) acarrea un sinnúmero de opiniones dispares.

En el art. 2075 *in fine* del Anteproyecto, a diferencia del texto legal vigente, se disponía que “Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y personales”. La norma proyectada resultaba más adecuada pues, a través de la misma, los conjuntos inmobiliarios no quedaban atados, exclusivamente, al régimen de los derechos reales. Como bien expuso Jorge H. Alterini: “El legislador puede direccionar las realidades pero debe hacerlo con moderación, de allí que si muchos emprendimientos se realizan a través de derechos personales, hubiera sido inadecuado desconocer esa alternativa comercial para no apagar la potencialidad de ese fenómeno económico”¹. Lamentablemente, el Código sancionado desconoce esta opción y los derechos personales quedarían fuera de la posibilidad de elección.

2. Debe pues estudiarse qué implica la mentada adecuación distinguiendo los distintos supuestos existentes en la realidad.

A) Conjuntos inmobiliarios preexistentes sometidos sólo a la figura de derechos reales.

Estos quedan fuera de la previsión. Como han opinado Jorge H. Alterini e Ignacio Alterini, en el artículo 2075 “nada se dice sobre la conversión de los conjuntos inmobiliarios sometidos solo a algún derecho real, ya a la propiedad horizontal clásica o

* Profesor Titular Ordinario Derechos Reales Parte General, y Derechos Reales Parte Especial, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario, Pontificia Universidad Católica Argentina.

** Profesor Adjunto Derechos Reales Parte General, y Derechos Reales Parte Especial, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario, Pontificia Universidad Católica Argentina y Profesor Adjunto Derechos Reales UCEL.

¹ ALTERINI, Jorge H, “Primeras consideraciones sobre los Derechos Reales en el Proyecto de Código”, LA LEY, 2012-E, 898.

a la concurrencia de dominio con condominio”² Agreguemos que también es usual ver la concurrencia de dominio, y servidumbres. Existe doctrina que si bien advierte la duda en los casos en que los conjuntos inmobiliarios funcionan sólo bajo el ropaje de derechos reales, señalan luego la necesaria conversión también en los casos de que el conjunto inmobiliario se encuentre sometido exclusivamente a derechos reales.³ En rigor el caso no se encuentra comprendido en la norma.

B) Adecuar entendido como adaptar.

Jorge H. Alterini, señala que adecuar no implica transformar de la manera que lo emplea el art. 74 de la ley general de sociedades, ni tampoco convertir en el sentido, por ejemplo, del art. 384 del Código, sino que “según la Real Academia Española implica: ‘Proporcionar, acomodar, apropiar algo a otra cosa’” Y a “su vez, acomodar es ‘adaptar’, o sea ‘ajustar algo a otra cosa’⁴

Creemos advertir que de hecho, comúnmente, se ha tomado el término “adecuación” como equivalente a “transformación”. Con esa última interpretación aparecen cuestiones que se despejan si se le da al referido término la estricta definición lingüística.

Si adecuar es simplemente adaptar, en tal caso se sostiene se “procura que los conjuntos inmobiliarios se ajusten a la nueva regulación y no el cambio frontal de un sistema por otro, lo que no sería conforme a Derecho por violentar garantías constitucionales”, pudiéndose, aun sin transformar ni convertir, “aplicarse directamente algunas pautas para el funcionamiento de los conjuntos inmobiliarios preexistentes armónicas con las exigidas para los nuevos conjuntos”. En tal sentido se ejemplifica con el art. 2053 en cuanto requiere acuerdo unánime de los propietarios ante una mejora u obra nueva que "gravita o modifica la estructura del inmueble de manera sustancial"⁵

² ALTERINI Jorge H. y Alterini, Ignacio E. en ALTERINI Jorge H. (Director General) y ALTERINI, Ignacio E. (Coordinador) *Código, Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético*, COSSARI, Nelson G.A. (Director del tomo IX y X), Ed. La Ley, Bs. As. 2015, primera edición, T° X, p. 32

³ Puerta de Chacón, Alicia - Negroni, María Laura; “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016.

⁴ Alterini, Jorge Horacio; “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. 27/06/2016, 27/06/2016, 1 - LA LEY2016-D, AR/DOC/1050/2016

⁵ Alterini, Jorge Horacio; “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. 27/06/2016, 27/06/2016, 1 - LA LEY2016-D, AR/DOC/1050/2016

Favier Dubois, ocupándose sólo del caso de los conjuntos inmobiliarios que han adoptado la forma de la sociedad anónima, estima que no es obligatorio transformar la sociedad en consorcio, dado que ello violentaría derechos adquiridos. Sin embargo también sostiene que hay que cumplir la norma, para lo cual bastaría aprobar un reglamento con los requisitos previstos para la propiedad horizontal, inscribirlo en el Registro de la propiedad inmueble y transcribirlo en las escrituras en el caso de enajenación de alguna de las parcelas. A su vez considera que por aplicación del art. 150 inc. a) del Código las normas de la propiedad horizontal tienen preeminencia sobre los estatutos y reglamentos de la sociedad anónima bajo cuyo ropaje se cobija el conjunto inmobiliario y entiende que estas desde la vigencia del Código se debe cumplir con lo dispuesto en los arts. 2081, 2085, 2051, 2066, como así también adaptar el régimen de asambleas de la ley de sociedades y sus estatutos al régimen de las mismas en la propiedad horizontal.⁶

Sobre este tipo de adecuación fáctica la jurisprudencia se ha pronunciado admitiendo la vía ejecutiva aun cuando el formato del Barrio cerrado era el de una sociedad anónima sosteniendo que es “oportuno (...) destacar que el Cód. Civil y Comercial de la Nación, en su art. 2075, dispone que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal. Asimismo, dicho precepto establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real. De ello se colige, que resulta plenamente aplicable en la especie el art. 524 del Cód. Procesal” es decir el juicio

⁶ Favier Dubois, Eduardo M., Situación actual de los "clubes de campo" bajo la forma de sociedades anónimas. Reglas de aplicación inmediata, LA LEY 02/09/2015, 02/09/2015, 1 - LA LEY 2015-E, 1217 - IMP2015-10, 3, AR/DOC/2966/2015. Contra: NISSEN, Ricardo A., "La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad" en ED, 263-20-15, p. 970. Este autor se enrola en la postura, que luego veremos, de la obligatoriedad de transformar las realidades preexistentes al Código, sosteniendo que pese al silencio de la ley a partir de la entrada en vigor del nuevo ordenamiento “las autoridades de la sociedad o asociación bajo forma de sociedad deben proceder, sin demoras, a celebrar todos los actos jurídicos necesarios para llevar a cabo esa adecuación. De lo contrario, cualquier accionista o integrante de la entidad bajo la cual está organizado el club de campo, podrá requerir la convocatoria judicial a la asamblea para adoptar las medidas necesarias para cumplir con la nueva legislación, esto es, la disolución de la sociedad o asociación civil por imposibilidad de cumplir su objeto (art. 94 inciso 4º ley 19550 y art. 163 inciso c. según fuere el caso) y la redacción por parte de todos los copropietarios del respectivo reglamento, como lo manda el artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual podrá redactarse en la misma asamblea” Agregando que “La inactividad del órgano de administración de la sociedad en torno a la ‘adecuación’ (...) constituye suficiente causal de remoción de sus integrantes, pues dicha demora puede afectar derechos fundamentales que este nuevo ordenamiento legal y especial confiere a los socios o accionistas devenidos en copropietarios”

ejecutivo.⁷ Pero otra jurisprudencia resolvió en contrario que: “Una sociedad que tiene por objeto el dominio y la administración de espacios comunes no tiene derecho a reclamar ejecutivamente el cobro de un certificado de deuda por expensas, pues no acreditó el cumplimiento de la adecuación a la normativa que regula los conjuntos inmobiliarios —art. 2075, Cód. Civ. y Com.—, por lo que no puede ejercer un beneficio derivado de la configuración de un derecho real que no le asiste”⁸

El criterio de la aplicación inmediata de las normas de la propiedad horizontal, también es sustentado por quienes entienden la adecuación como un necesario cambio estructural, para aquellos casos en que este aun no se verifique o no sea posible, postulando así, por ejemplo, la aplicación del cobro ejecutivo de expensas aunque la forma jurídica sea de sociedad anónima.⁹

En sentido contrario a la inmediata aplicación de las normas de la propiedad horizontal se pronuncia Cornejo, quien admite que los conjuntos inmobiliarios preexistentes no estructurados como propiedad horizontal, cobren ejecutivamente si así está previsto en sus reglamentos internos, pero de no existir tal previsión “no existe la aplicación automática de las normas sobre propiedad horizontal entre las que se encuentra la del 2048, último párrafo, que establece el carácter de título ejecutivo al certificado de deuda”¹⁰

C) Adecuar como transformar

Parte de la doctrina ha entendido la adecuación de la que habla la tercer parte del art. 2075 como un imperativo que implica transformar la figura jurídica adaptada en la de la propiedad horizontal especial extendiendo los instrumentos y efectuando las inscripciones correspondientes.

Si se le da ese sentido a la disposición legal es lógico que se plantee si existe un plazo o no para la adopción de la forma jurídica de la propiedad horizontal especial. Así

⁷ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c. G. L. G. s/ ejecución de expensas, 28/08/2015, AR/JUR/35901/2015

⁸ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, Altos de los Polvorines SA c. Castaño, Mariana s/ ejecutivo, 13/10/2016, AR/JUR/70121/2016

⁹ Puerta de Chacón, Alicia - Negroni, María Laura; “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016

¹⁰ Cornejo, Américo Atilio, “El certificado de deuda como título ejecutivo en los conjuntos inmobiliarios”, RCCyC 2015 (noviembre), 17/11/2015, 161, AR/DOC/2961/2015

se ha dicho que la norma no establece plazo para la adecuación, ni establece sanción para el caso que no se realice.¹¹

La falta de sanción ha llevado decir a un autor que el deber de adecuación es una obligación natural.¹² Tal opinión obstaculizaría plantear la cuestión judicialmente ante la falta de acuerdo de los interesados.

Otros autores, en sentido diverso, entienden que la norma es inmediatamente operativa y que cualquiera de los integrantes del conjunto inmobiliario puede requerir la transformación del mismo en propiedad horizontal especial¹³. Puerta de Chacón y Negroni partiendo de esta tesitura han analizado las distintas situaciones a transformar por aplicación de la norma en comentario. Así respecto de los conjuntos inmobiliarios ya sometidos a propiedad horizontal dentro del régimen de la 13.512 entienden que, por ser superador el régimen del Código, debe aplicarse la nueva ley retroactivamente, pero sin que sea necesario modificar el plano de subdivisión y el reglamento. No consideran necesario una escritura de adecuación ni tampoco la escritura de obra nueva cuando las unidades sean construidas. Si los consorcistas quisieran, no obstante adecuar el reglamento, las autoras entienden que es de aplicación el régimen de la propiedad horizontal común y tal reforma requerirá unanimidad en el caso de normas estatutarias, los dos tercios si se modifican cláusulas reglamentarias, y solo mayoría absoluta si lo único que se pretende es una modificación terminológica para el Registro tome razón que se trata de un conjunto inmobiliario.

Para aquellos conjuntos organizados como dominio más condominio con indivisión forzosa para los espacios comunes entienden que la escritura de adecuación

¹¹ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, *La Ley Online*, AR/DOC/677/2015. En el mismo sentido las conclusiones del XVIII Congreso de Derecho Registral (Santa Fe. octubre 2015); BILVAO ARANDA, Facundo M. , “Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial”, DJ13/07/2016, 1, AR/DOC/1188/2016. El último autor citado estima que las autoridades administrativas locales requerirán a los “conjuntos inmobiliarios preexistentes la regularización de su constitución y funcionamiento, lo cual no estará ajeno de una incipiente litigiosidad” (BILVAO ARANDA, Facundo M. , “Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial”, DJ13/07/2016, 1, AR/DOC/1188/2016.) No creemos procedente que la autoridad administrativa obligue a la transformación tal conducta excedería en mucho las facultades de la misma.

¹² FUSTER, Gabriel Aníbal “¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes? A propósito del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación” , LLC2015 (noviembre), 1047 - DJ27/04/2016, 15, AR/DOC/3593/2015; URBANEJA, Marcelo Eduardo; Propiedad Horizontal, Ed. El Derecho, Buenos Aires, 2016, p. 13

¹³ PUERTA DE CHACÓN, Alicia - NEGRONI, María Laura; “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016

requiere la concurrencia de todos los propietarios atento se modifica la naturaleza del derecho real, pero consideran factible recurrir al juez ante la falta de unanimidad entendiendo que no rige el obstáculo del art. 1896 puesto que la disposición del art. 2074 autoriza al magistrado a imponer la forma de la propiedad horizontal especial por ser ello de orden público. Asimismo especifican que la resistencia de quienes se oponen puede ser abusiva si de hecho existiendo un reglamento en el conjunto sometido a la forma jurídica de dominio más condominio en la práctica son parte de un consorcio de hecho. Consideran además esta forma jurídica análoga a cuando el conjunto se organiza como condominio con partición de uso de parcelas.

Al analizar los conjuntos inmobiliarios bajo formas asociativas, opinan que es el caso al que se refiere expresamente el art. 2075. En tal supuesto para la transformación entienden necesaria la decisión social conforme las previsiones del estatuto social, quedando libre la vía judicial si no se convoca a asamblea o existe una oposición no fundada o abusiva de la mayoría.

Por último, cuando se trata de conjuntos inmobiliarios donde existe donación de calles al municipio y se ha permitido que se cierre el mismo y se controle el acceso por parte de los propietarios quienes son los que se encargan de los servicios municipales, piensan que los obstáculos para la aplicación de la transformación son casi insalvables atento la necesidad de desafectar bienes del dominio público. En tal caso consideran que igualmente deben aplicarse en el funcionamiento las normas de la propiedad horizontal, incluyendo cobro ejecutivo de expensas, cumplimiento de reglamentos sobre construcciones, constitución de un consorcio por personalidad jurídica que operará independientemente de que se otorgue cualquier instrumento, etc.¹⁴

3. La adecuación, sobre todo la entendida como transformación, ha generado controversias acerca de su constitucionalidad. Así se ha interpretado que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al *statu quo* imperante determinan que ellos seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente, incluso aunque se trate de derechos reales diferentes al aquí estudiado, en la medida en que estén reconocidos en el ordenamiento jurídico vigente a

¹⁴ Puerta de Chacón, Alicia - Negroni, María Laura; “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016

ese momento¹⁵. En similar sentido, se ha dicho que “la exigencia de adecuación, impuesta por el art. 2075, último párrafo, relativa a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del nuevo Código, impresiona como de muy dudosa constitucionalidad, lesiva de la garantía de la propiedad (art. 17, Constitución Nacional) e incluso contraria a lo dispuesto por el art. 7º del propio Código. En efecto, si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor en momento anterior, tal creación constituye una situación jurídica consolidada. Al amparo de la situación jurídica consolidada se habrán generado derechos incorporados a los respectivos patrimonios (del propio conjunto inmobiliario y de sus integrantes). Tales derechos no pueden ser modificados —ni se puede obligar a sustituirlos por otros—, aun cuando se entienda que el régimen de los derechos reales es de orden público (arg. art. 1884 del nuevo Código). Porque ello querría decir que, al afectarse la constitución de una situación jurídica que tuvo lugar con anterioridad, el legislador ha dotado a los nuevos dispositivos de efecto retroactivo en un ámbito en el que le está vedado avanzar, que es el de los derechos amparados por garantías constitucionales (art. 17, Constitución Nacional; art. 7º Código Civil y Comercial)”¹⁶.

Concordantemente se sostuvo que basta la oposición fundada de uno solo de los partícipes del conjunto inmobiliario para impedir la afectación voluntaria bajo pena de lesionar derechos consolidados violando el art. 7 del Código y el 17 de la Constitución Nacional, entendiendo que si se recurre a la justicia el reclamo no debería prosperar sino en ausencia de razones suficientes que hagan de tal conducta un abuso de derecho.¹⁷ El cambio frontal viola garantías constitucionales.¹⁸

Para otros autores, en cambio, la aplicación retroactiva de la ley se justifica en ser más beneficiosa la nueva regulación. Se afirma que “el principio de igualdad y el de seguridad jurídica que postula el Código Civil y Comercial, así como la naturaleza de los derechos que vinculan a las personas con los inmuebles, justifican la aplicación

¹⁵ SAUCEDO, Ricardo J., en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, dirigido por RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela, La Ley, Buenos Aires, 2014, Tº V, p. 617.

¹⁶ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, *La Ley Online*, AR/DOC/677/2015.

¹⁷ Fuster, Gabriel Aníbal “¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes? A propósito del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación”, LLC2015 (noviembre), 1047 - DJ27/04/2016, 15, AR/DOC/3593/2015

¹⁸ ALTERINI, Jorge Horacio; “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. 27/06/2016, 27/06/2016, 1 - LA LEY2016-D, AR/DOC/1050/2016

retroactiva del régimen legal de los conjuntos inmobiliarios que estatuye este nuevo Código si resulta más beneficioso”. Estos autores reconocen que hay que analizar caso por caso para ver si se afectan o no garantías constitucionales, pero la preocupación mayor parece estar dada por preservar los derechos que puede haberse reservado el emprendedor sobre las cosas de uso común. Han sostenido, “por ejemplo, si el emprendedor se reservó la facultad de administrar el complejo y esa administración futura integraba la ecuación económica del contrato —porque, por ejemplo fue la contraprestación por la constitución de una servidumbre—, deberá mantenerse la equidad del intercambio y respetarse la percepción de ganancia futura o indemnizarse la pérdida”. También en el sistema empresario como en el caso de los shopping u otros de tipo empresarial “donde la centralización del management de las actividades productivas y el uso de las instalaciones (fábrica, bodega, frigorífico, etc.) pertenecen en propiedad a quien gerencia y presta los servicios”, entendiéndose que en tal supuesto se afectan los derechos de todos los implicados; y que en los casos de adquirente de vivienda a este siempre lo beneficia la nueva regulación y muy excepcionalmente podrá afectarlo en sus derechos.¹⁹

Para otros la lesión al derecho de propiedad no resulta tan clara “dado que, en principio, la composición patrimonial de los titulares del derecho real sobre la parcela y personal sobre ciertas áreas recreativas no sufriría alteraciones”. Aún así se reclama una legislación que complete y armonice la normativa aplicable.²⁰

Nosotros estimamos que los derechos personales o reales adquiridos respecto de los conjuntos inmobiliarios al amparo de una legislación anterior a la vigencia de Código Civil y Comercial son bienes que integran el patrimonio de su titular y constituyen, por lo tanto, una propiedad en sentido constitucional (art. 17 de la CN).

La aludida garantía constitucional obliga al intérprete a pronunciarse por la subsistencia de los conjuntos inmobiliarios que, preexistentes a la sanción del Código, fueron regulados como derechos personales o combinando derechos reales y personales. Por supuesto que para que exista inconstitucionalidad deberá escudriñarse en el caso concreto que la garantía de propiedad se encuentre afectada.

¹⁹ Puerta de Chacón, Alicia - Negroni, María Laura; “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” en LA LEY 04/05/2016, AR/DOC/976/2016

²⁰ Gurfinkel de Wendy, Lilian N. “Cuestiones dudosas en torno al instituto de la propiedad horizontal”; LA LEY 20/04/2016, 20/04/2016, 1 - LA LEY2016-B, 1242, AR/DOC/1136/2016

4. ¿Qué debe entenderse por “cualquier otro emprendimiento urbanístico”?

Cabe preguntarse ante la amplitud de la frase “cualquier otro emprendimiento urbanístico” del art. 2073, si todos estos deben adecuarse cualquiera sea el sentido que se le dé a ese término. Entendemos que la respuesta debe buscarse en el art. 2074, que en definitiva brinda los caracteres de una propiedad horizontal. Si en el conjunto no se encuentran esas características puede sostenerse que el art. 2075 tercera parte no es aplicable, como tampoco el necesario sometimiento al art. 2074 que señala la segunda parte de la norma. Esto permite descartar la aplicación ab initio o sobreviniente de la figura para casos tales como los de los shoppings u otras situaciones en que solo a martillazos podrían encajar dentro del esquema del Código, por carecer v. gr. de una “entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas” Nos parece que ello brinda una pauta objetiva y genérica, que permite descartar ab initio supuestos cuyo diseño no responde en absoluto a la “propiedad horizontal especial”

5. De todas formas de lege ferenda debe pensarse que solución dar a los conjuntos que preexisten y no se someten a la propiedad horizontal o bien que solución adoptar si una futura reforma permite, con más amplio criterio, el sometimiento a derechos personales o incluso a una combinación adecuada y no forzada de derechos reales como podría resultar en algunos casos de la normativa del art. 2004.

Creemos que delineado el régimen básico de propiedad horizontal para los conjuntos inmobiliarios puede establecerse qué normas de la propiedad horizontal general y de la especial deben aplicarse a los conjuntos inmobiliarios que estuvieran bajo otra forma jurídica, y de esa manera lograr una unidad de régimen posible sin desatender los matices y razones de la adopción de un traje jurídico diverso. Es, salvando las distancias, la solución del párrafo cuarto del art. 24 de la Ley de Propiedad Civil española según reforma efectuada por Ley 8/1999²¹.

²¹ Art. 24 ley de propiedad horizontal de España: «1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos: a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales. b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios (...) 2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán: a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquella, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. (...) 4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.»

Conclusiones: Propiedad Horizontal especial: Conjuntos inmobiliarios preexistentes. Autores: Nelson G.A. Cossari* y Leandro R. N. Cossari**

Conclusiones

De lege data:

1. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes sometidos solo a derechos reales no están contemplados en el art. 2075 tercera parte.

2. Dejando de lado desentrañar el significado del término “adecuación” la garantía constitucional obliga al intérprete a pronunciarse por la subsistencia de los conjuntos inmobiliarios que, preexistentes a la sanción del Código, fueron regulados como derechos personales o combinando derechos reales y personales, y la no obligatoriedad de su transformación en propiedad horizontal. Por supuesto que para que exista inconstitucionalidad deberá escudriñarse en el caso concreto que la garantía de propiedad se encuentre afectada.

3. Deben aplicarse a los conjuntos inmobiliarios que permanezcan como tales las normas de la propiedad horizontal especial en cuanto ello no conculque derechos incorporados al patrimonio de sus integrantes.

4. Ante la amplitud de la frase “cualquier otro emprendimiento urbanístico” del art. 2073, si en el conjunto urbanístico preexistente no se encuentra las características que establece el art. 2074, el art. 2075 tercera parte no es aplicable; como tampoco el necesario sometimiento al art. 2074 que señala la segunda parte de la norma, para los nuevos conjuntos inmobiliarios.

De lege ferenda:

1. Deben establecerse qué normas, tanto de la propiedad horizontal común como la especial deben aplicarse a los conjuntos inmobiliarios que, por las razones que sean, ostenten una forma jurídica diversa.

* Profesor Titular Ordinario Derechos Reales Parte General, y Derechos Reales Parte Especial, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario, Pontificia Universidad Católica Argentina.

** Profesor Adjunto Derechos Reales Parte General, y Derechos Reales Parte Especial, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario, Pontificia Universidad Católica Argentina y Profesor Adjunto Derechos Reales UCEL.