

**XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA.**

**LA TEMIDA ADECUACION DEL ARTÍCULO 2075 DEL CCCN.**

**TEMA IV : Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial: Derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados.**

**COORDINADOR : Escribano Marcelo de Hoz.**

**Autor : Horacio Teitelbaum.**

**[Preguntashoracio@hotmail.com](mailto:Preguntashoracio@hotmail.com)**

## **PONENCIA - TEMA IV - HORACIO TEITELBAUM**

### **La temida adecuación del artículo 2075**

1- La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios preexistentes en los casos previstos por ley, encuadra en la excepción del artículo 7 del título preliminar del CCCN. El plazo para cumplirla deviene implícito en la conformación de los respectivos títulos suficientes por coordinación sistémica de los artículos 2075, 2038 y 1892 CCCN.

2- Al no existir hasta el presente, reglamentación sobre este tipo de adecuación cualquier decisión unánime adoptada para cumplir con los elementos característicos de la propiedad horizontal especial artículos 2074 y 2056 alcanza para satisfacer la norma. Por lo tanto, la adecuación no requiere planos, ni vocación registral hasta tanto se dicte la reglamentación pertinente.

3- La resolución unánime puede formalizarse por la totalidad de los propietarios aunque no sea por asamblea- art 2059, en su defecto puede acudir a la asamblea judicial conforme art 2063. El administrador eleva a escritura pública de acuerdo a su legitimación artículos 2065 y 2067.

4- La adecuación puede ser dejada de lado si se invoca la relación de consumo, y el derecho mas favorable al consumidor, artículos 1092 y principios de raigambre constitucional y protectorios propios del Derecho de Consumo. El CCCN aplica los derechos del consumidor expresamente en los artículos 2100 y 2111 para las especies de conjuntos inmobiliarios.

5- Las partes interesadas pueden manifestar en las escrituras que se encuentran en la hipótesis de la relación de consumo y por ende no verse obligados a cumplir la adecuación.

6- En todo caso, el asesoramiento acerca de alternativas conviene documentarlas y actuar por insistencia de los requirentes. La eventual responsabilidad se ve comprometida ante la indiferencia sobre este tema polémico por imperio de los artículos 1724,1725, y 1768 CCCN.

## **CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

### **LA TEMIDA ADECUACION DEL ARTICULO 2075.**

Partimos del supuesto que la exigencia legal de adecuar los conjuntos inmobiliarios preexistentes encuadra perfectamente en las excepciones legales previstas en el artículo 7 del título preliminar sobre el principio de la irretroactividad de las leyes.

Si bien no se exige plazo concreto ni sanción legal, estimamos que esta implícito el plazo el cual surge al querer transmitir un inmueble que conforma un Conjunto Inmobiliario, por la coordinación de los artículos 2038 respecto a que el reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional y el artículo 1892 que consagra la teoría del título y modo .

En efecto, se entiende por título suficiente “el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real“. Por ende, consideramos que el conjunto inmobiliario preexistente sin la correspondiente adecuación legal resulta potencialmente observable, al momento de transmitir o constituir el derecho real y no haberse cumplido la adecuación.

Asistimos a variedades de encuadres jurídicos que adopto cada provincia para regular de hecho los conjuntos inmobiliarios y vislumbramos que fue calibrada en ciertas ocasiones en función del entorno y realidad de cada territorio.

Reconocemos sin embargo que no todas las situaciones son similares en cuanto a la exigencia de la adecuación. Es por esto que los matices que adopta cada ley local llevaron a la unificación de un régimen forzado en dirección a la adecuación, para establecer a nivel nacional un plexo normativo común en toda la Republica. Así las normas equiparadas se simplifica el conocimiento de los derechos y obligaciones de los consorcistas, el asesoramiento de los profesionales y la aplicación del derecho de los magistrados.

Es imprescindible poder reconocer estas diferencias y no banalizar y exigir adecuar en todo supuesto. Es primordial evaluar y diagnosticar si la

conformación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes contemplan la plataforma fáctica del art 2075 ultima parte.

En la actualidad, al no haberse hasta el presente reglamentado la forma en que se adecuan a la ley los conjuntos inmobiliarios, cualquier decisión obtenida por unanimidad resolviendo incorporarse a la propiedad horizontal especial con los elementos característicos ( 2074 CCCN ) y básicos de la ley ( 2056 CCCN ) cumpliría con el imperativo legal.

De esta manera, la resolución que resuelve por unanimidad la adecuación puede tomarse sin exigencia de asamblea en virtud del artículo 2059 in fine “Son igualmente validas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de propietarios aunque no lo hagan en asamblea.”

Destacamos que el administrador como representante legal de la persona jurídica consorcio, puede elevar a escritura publica la adecuación estando facultado según artículos 2065 y 2067 que le otorga los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea.

Consideramos que la adecuación no posee vocación registral, ni requiere de plano específico hasta que alguna reglamentación así lo establezca.

En el supuesto de no obtenerse la unanimidad, los propietarios del Conjunto Inmobiliario pueden recurrir a la asamblea judicial artículo 2063 y con un mínimo de 10 por ciento de los propietarios que representan el total, obtener en forma sumarísima la adecuación legal.

En todo caso, también podrá esgrimirse la no adecuación legal, por las leyes más favorables de protección de los consumidores de fuente constitucional (Artículo 42 Carta Magna), y los principios sobre protección de los derechos del consumo legislados entre los artículos 1096 a 1122. .

Las manifestaciones que realicen al respecto los integrantes del conjunto inmobiliario pueden exteriorizarse en las escrituras vinculadas a derechos reales, y fundarse en que se encuentran según sus criterios en la relación de consumo prevista por el art 1092.

Los conjuntos inmobiliarios, dentro de los cuales se incluyen los Tiempos Compartidos y los Cementarios Privados , se encuadran en la relación de consumo según lo establece expresamente los artículos 2100, 2111 y reenvían al artículo 1092 que la define.

Por lo expuesto, las partes que participan en una escritura referida a derechos reales sobre Conjuntos Inmobiliarios, pueden eximirse de la adecuación manifestando que se encuentran en una relación de consumo y por ende el escribano interviniente queda exento de responsabilidad por futuras observaciones en los títulos no adecuados o por responsabilidad dolosa atento la manifiesta indiferencia de los intereses ajenos ( art 1724 ultima parte).

En síntesis, el debido asesoramiento sobre la adecuación por tratarse de un tema polémico y controvertido aun no resuelto judicialmente conviene plasmarlo documentalmente y que los requirentes tomen a su cargo el eventual riesgo o responsabilidad insistiendo en el otorgamiento de los actos correspondientes.

NOTA, Todos los artículos mencionados corresponden al Código Civil y Comercial de la Nación.

#### BIBLIOGRAFIA.

- . La Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Aida Kemelmajer de Carlucci. Rubinzal-Culzoni. Editores.
- . Conjuntos Inmobiliarios. (Countries y Barrios Cerrados). Propiedad Horizontal Especial.( Countries y Barrios Cerrados ) Conjuntos inmobiliarios preexistentes Codigo Civil y Comercial de la Nacion. Retroactividad de la ley. Horacio Colman Lerner. Di Lalla Ediciones.
- . Guía Practica de Escribanía 3 . Horacio Teitelbaum. Di Lalla Ediciones.