

XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

“ARTÍCULO 2075 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. ADECUACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES. SU ALCANCE.”

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”.

Subtema 2: Conjuntos Inmobiliarios.

Coordinador Nacional: **Escribano Marcelo de Hoz.**

Autora: **Silvia Maela Massiccioni**

Datos de contacto:

Dirección: Córdoba N° 797 Piso 5 - Rosario (Provincia de Santa Fe).

Correo Electrónico: escribanasm@gmail.com

Teléfonos: 0341 – 4246779 / 0341 – 155 705634

INDICE SUMARIO

PONENCIA - CONCLUSIONES. Página 3.

1.- Prólogo. Página 6.

2.- Introducción. Panorama jurídico anterior al Código Civil y Comercial de la Nación. Página 6.

3.- Proyectos legislativos. Página 10.

4.- Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial de la Nación. Página 11.

5.- Caracterización. Página 12.

6.- Marco Legal impuesto por el Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación: Propiedad Horizontal Especial. Página 13.

6.1.- Primer párrafo Artículo 2075 – Aspectos urbanísticos. Página 13.

6.2.- Segundo párrafo Artículo 2075 – Régimen jurídico de fondo para los nuevos conjuntos inmobiliarios. Página 14.

6.3.- Tercer párrafo Artículo 2075 – Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial de la Nación. Página 15.

7.- Nuestra opinión. Conclusiones. Página 17.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA. Página 20.

Ponencia – Conclusiones:

“Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Su alcance.”

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”.

Subtema 2: Conjuntos Inmobiliarios.

Autora: **Silvia Maela Massiccioni**

El Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone sobre los conjuntos inmobiliarios:

“Marco Legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos 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.

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”.

Conforme a la redacción del párrafo final referido a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, entendemos:

1) Que la obligatoriedad de adecuación alcanza a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hayan constituido jurídicamente bajo la

forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, pero no a los constituidos exclusivamente bajo la forma de derechos reales los que podrán adecuarse voluntariamente si lo deciden los titulares del o de los derechos reales involucrados.

Respecto de estos últimos, cabe distinguir:

1.a) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de propiedad horizontal según Ley Nacional N° 13.512 quedan convalidados por la nueva normativa. No es necesaria la confección de nuevo plano ni reglamento. Sus titulares pueden decidir voluntariamente la adecuación de aspectos reglamentarios con las mayorías o unanimidad que requieran las respectivas decisiones. Dicha adecuación deberá instrumentarse mediante la respectiva escritura de modificación de reglamento e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

1.b) En los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de otros derechos reales, la adecuación no es obligatoria pero puede ser ejecutada si lo deciden por unanimidad sus titulares, produciéndose la modificación de los derechos reales involucrados. Para llevar a cabo tal modificación será necesario otorgar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, contando previamente con nuevo plano de sometimiento al régimen, salvo para el caso de conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de dominio sobre las parcelas privativas y condominio sobre las partes comunes, solución frecuente en nuestra jurisdicción, en cuyo caso creemos que bastaría con incorporar al plano de mensura originario una planilla de superficies comunes y valores proporcionales.

2) Para el caso de conjuntos inmobiliarios constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, existe obligatoriedad de adecuación, sin plazo de ejecución, procedimiento ni sanción.

Dicha adecuación puede ser decidida voluntariamente por todos sus titulares, quienes deberán confeccionar nuevo plano de sometimiento al régimen e instrumentar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura

pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si tal adecuación no se resuelve por unanimidad puede ser solicitada judicialmente por cualquiera de sus titulares siempre que acrediten haber agotado la vía interna citando a los demás por medio fehaciente y dejando asentado mediante constatación notarial las ausencias u oposiciones.

3) Los títulos de conjuntos inmobiliarios preexistentes respecto de los cuales existe obligatoriedad de adecuación (constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales), no deben ser observados notarial ni registralmente en caso de no adecuación, hasta tanto no se reglamente por ley el plazo y procedimiento de adecuación.

4) Formalizada la adecuación en cualquiera de sus variantes es de buena técnica notarial dejar constancia marginal de ella en todas las escrituras de adquisición de derechos reales sobre inmuebles integrantes del conjunto inmobiliario. Recomendamos asimismo que en los respectivos testimonios se solicite repetición de la nota de inscripción registral del reglamento de adecuación.

5) Por último y fundamentalmente para sanear las dificultades interpretativas que presenta la disposición, de lege ferenda proponemos que se reglamente de manera inmediata la disposición mediante leyes que prevean el procedimiento de adecuación, un plazo razonable para ejecutarla y sanciones en caso de incumplimiento.

“Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Su alcance.”

1.- Prólogo.

La regulación que plantea la nueva legislación de fondo en materia de Conjuntos Inmobiliarios presenta significativas innovaciones que nos invitan a reflexionar sobre su sentido y alcance. Aquí nos proponemos compartir algunas dudas, interrogantes e ideas sobre el aspecto que consideramos como el más relevante a dilucidar de dicha normativa. Nos referimos concretamente al marco legal impuesto por el Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial a la obligatoriedad de adecuación para los desarrollos preexistentes y la problemática que suscita.

2.- Introducción. Panorama jurídico anterior al Código Civil y Comercial de la Nación¹.

Los conjuntos inmobiliarios en sus diversas modalidades (clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, entre otras), nacieron y se desarrollaron fácticamente en nuestro país bajo un régimen jurídico de fondo que no pudo siquiera imaginarlos al momento de su sanción², originándose al respecto un vacío legislativo en la materia, que ante

¹ Las líneas de este apartado se encuentran profundizadas en la Ponencia elaborada y presentada por la Autora en la Comisión II de la XVII Jornada Notarial Cordobesa que tuvo lugar en la ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, República Argentina, los días 15, 16 y 17 de Agosto de 2013.

² Señala Francisco J. del Castillo en su trabajo “Barrio cerrado y clubes de campo. Experiencia de su regulación y convivencia” publicado en Revista del Notariado N° 856, pág. 56, refiriéndose a los Clubes de Campo que “Los más antiguos como Tortugas o Highland Park,... nacieron porque un grupo de amigos que tenían aficiones hípcas comunes se reunieron en alguna quinta (propiedad de alguno de ellos), alrededor de la cual otros amigos fueron adquiriendo lotes que se iban fraccionando. En ellos construyeron sus quintas que usaban como casas de fin de semana o, como las califica la DGI, viviendas transitorias. Tenían ciertos lugares que utilizaban en común. Por ejemplo: la pileta, canchas de tenis, la pista de equitación, las canchas de polo, las caballerizas y, en algunos de ellos, bungalows que usaban, turnándose, los fines de semana (más o menos como un tiempo compartido), cuando el número fue aumentando. No tenían más normas que las del Código Civil que reglaba su derecho de propiedad: el dominio de los dueños de las quintas en forma exclusiva y el condominio sobre los bienes que utilizaban en común. De a poco y para evitar los riesgos del condominio, empezaron a usar instituciones asociativas. Tenían las que proporcionaban las leyes civiles y comerciales: asociaciones civiles, sociedades civiles, sociedades comerciales (anónimas, S. R. L.), cooperativas. Al crecer, resolvieron fundar instituciones, que llamaron clubes de campo o country clubs. Como no tenían un tipo jurídico o instituto particular, buscaron figuras asociativas que les permitieran organizarse y entonces crearon sociedades civiles (La Martona), Sociedades Anónimas (Tortugas), S. R. L. y después Sociedad Cooperativa (Highland Park), Sociedades Anónimas sin fines de lucro (Olivos). Con el correr del tiempo, el desarrollo inmobiliario y la explosión demográfica –buscando una mejor calidad de vida– hizo que los inversores se dieran cuenta de que era un buen negocio la creación y comercialización de un club de campo. En estos emprendimientos se empezó a usar la Ley de Propiedad Horizontal. Así nacieron los que son hoy Miraflores, Los Cardales,

la falta de respuesta de la legislación nacional, las normas locales procuraron remediar.

Cabe recordar, en primer lugar, que para implementar dichos emprendimientos, cualquiera sea su modalidad, se deben cumplir normas urbanísticas propias del derecho administrativo del lugar en el que los mismos se sitúan. Dichas normas coexisten con las de derecho privado tendientes a resguardar a los sujetos involucrados en el emprendimiento desde promotores, inversores y/o desarrollistas hasta adquirentes de lotes o fracciones privativas.

Refiriéndonos exclusivamente a los derechos subjetivos en juego, por tratarse esencialmente de derechos patrimoniales, su regulación es competencia del Congreso de la Nación conforme lo dispone el Artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional, habiendo perdurado dicha carencia normativa hasta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación.

Téngase presente que los primeros clubes de campo aparecieron en la provincia de Buenos Aires, hace más de 80 años, en plena vigencia del Código Civil Argentino que nada decía al respecto. Y como toda nueva manifestación social, sin solución legal, fue calificada y encuadrada por los operadores del derecho encargados de su implementación dentro de los tipos jurídicos existentes, pese a que para ello fuera necesario, en algunos casos crear híbridos o, en otros, forzar la letra de la ley llegando incluso a desnaturalizarla. Fueron regulados bajo la forma de derechos reales, personales o mixtos (reales y personales a la vez) erigiéndose la última posibilidad como una opción frecuente a fin de armonizar las garantías que representan las normas imperativas propias de los derechos reales con el abanico de posibilidades característico de la autonomía de la voluntad.

No obstante lo valioso de la ingeniería jurídica ideada, lo cierto es que la misma en muchos casos resultaba incompatible con el sistema de Numerus Clausus de los Derechos Reales imperante en el Código Civil derogado, receptado también en el nuevo Código, en virtud del cual no existen otros derechos reales

Lagartos, El Argentino, Mapuche, Mayling, Campo Chico, San Diego, Las Praderas de Luján, Cuba Fátima, Cuba Villa de Mayo, etcétera... Aparecida la necesidad sociológica de agruparse para tener el beneficio de que varios propietarios individuales posean sectores comunes para hacer prácticas recreativas, deportivas, sociales o culturales o, ahora también, para seguridad y, al no haber un instituto previamente legislado, adecuaron la nueva modalidad a ciertos institutos jurídicos preexistentes en la legislación. Pero eso es como poner un molde a una realidad viva y en permanente modificación, no encaja.”

que los creados por ley y éstos no pueden ser modificados por voluntad de los particulares³.

En el campo de los derechos reales, se utilizaron las figuras del dominio (perfecto o imperfecto) y condominio en forma independiente o combinadas entre sí; usufructo o uso y habitación; servidumbres recíprocas y propiedad horizontal, siendo esta última la más elegida por asegurar la inescindibilidad de partes privativas y comunes, pese a que admitir su aplicación tal como la concebía la Ley Nacional N° 13.512 tropezaba con serias dificultades que la hacían objetable sin una reforma legislativa que pudiera adaptarla a las particulares manifestaciones de esas nuevas formas de propiedad. En especial, debe considerarse, que los adquirentes generalmente lo eran de lotes de terreno pretendiendo ser propietarios exclusivos de dichos lotes sobre los que luego edificarían y tal cometido no podía cumplirse con el régimen de propiedad horizontal instaurado por la Ley Nacional N° 13.512, conforme al cual, existían al menos dos cuestiones fundamentales que ponían en tela de juicio su aplicación: conforme a la citada ley nacional, por un lado, el terreno sobre el que se asentaba el edificio era considerado el bien común por excelencia, en consecuencia el terreno de todo el emprendimiento hubiera revestido el carácter de cosa común⁴ y por el otro, la edificación debía existir al momento de constitución del derecho real de propiedad horizontal⁵, exigencia que difícilmente podía cumplirse considerando que, en la mayoría de los casos, se adquirirían lotes baldíos sobre los que luego se construía.

³ El sistema del numerus clausus en materia de derechos reales había sido consagrado en el Artículo 2502 del Código Civil Argentino expresando: "Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer". Y en la nota al artículo Vélez Sarsfield expresaba los fundamentos de la decisión estableciendo que "la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades..." A la vez en la nota al Artículo 2828, disponía que "Los actos y contratos particulares no podrían derogar la disposición del artículo, porque la naturaleza de los derechos reales en general está fijada en consideración al bien público y al de las instituciones políticas y no depende de la voluntad de los particulares". El mismo principio ha sido receptado en el Artículo 1884 del Código Civil y Comercial de la Nación: "Estructura. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, 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".

⁴ Art. 2 Ley 13.512: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad..."

⁵ Art.1 Ley 13.512: "Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona..."

En cambio, en el ámbito de los derechos personales se presentaron soluciones de tipo asociativo, ya sea bajo la forma de asociaciones o sociedades de diverso tipo, siendo las sociedades anónimas las más utilizadas. Y si bien es cierto que en este campo no existía la limitación del numerus clausus propia de los derechos reales, resultando en consecuencia inobjetable en el contexto jurídico imperante, también lo es que en los hechos al ser sólo válidos entre partes contratantes y sus sucesores, pero no oponibles respecto de todos, muchas veces no ofrecían las garantías deseadas para los sujetos involucrados, ya sean inversores, promotores o desarrollistas de los diversos emprendimientos inmobiliarios o adquirentes de lotes privativos.

En consecuencia, a fin de subsanar las fallas y llenar los vacíos que se presentaban recurriendo sólo a los derechos reales o sólo a los derechos personales en la mayoría de los casos se utilizaban ambos, combinando, por ejemplo, derecho real de dominio o propiedad horizontal del adquirente del lote o fracción privativa con participación en una asociación o sociedad que le confería derechos respecto de las partes comunes.

Se advierte así que, pese a ser el Congreso de la Nación el único facultado para legislar derecho de fondo, ante la referida carencia normativa, han sido las provincias y dentro de ellas los municipios los que obligados por las fuerzas de las circunstancias comenzaron a regular la situación mediante leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas, que aunque necesarios para remediar la ausencia de legislación nacional, eran a todas luces cuestionables, en muchos casos por exceder su órbita de facultades y en otros por vulnerar principios y hasta el ornamento mismo de los derechos reales a los que recurrían, fundamentalmente el de propiedad horizontal.

Lo expuesto evidencia que resultaba imperiosa la regulación del régimen jurídico de fondo aplicable. Dicha regulación, que con variantes⁶, se venía reclamando hace tiempo desde la comunidad jurídica en general, propiciando en los encuentros científicos dedicados al estudio del tema y abordando en distintos proyectos de reforma y/o sustitución a la Ley de Propiedad Horizontal o del Código derogado, plasmó en realidad normativa con la entrada en

⁶ Existían al respecto dos corrientes bien definidas: una que proponía la adecuación del derecho real de propiedad horizontal por considerarlo el más afín para regir los conjuntos inmobiliarios y otra que bregaba por su regulación como derecho real autónomo.

vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por Ley Nacional N° 26.994, el día 1° de Agosto de 2015⁷.

3.- Proyectos legislativos.

Señala el Dr. Nelson G. A. Cossari, reproduciendo las normas respectivas del proyecto de reformas a la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal de autoría de los Dres. Allende, J. H. Alterini, Durañona y Vedia y Chevallier Boutell (1981), y de los Proyectos de Unificación de la Legislación Civil y Comercial de 1987, de la Comisión Federal de 1993 y de 1998⁸ que “soslayando los matices que presentan, los proyectos que antecederan al Código Civil y Comercial se encontraban dirigidos a modificar aspectos de la propiedad horizontal para permitir su adaptación a las expresiones modernas de la propiedad inmobiliaria que en cada caso se incluyen y ello, siempre que los particulares decidan configurarlas como derechos reales. En particular, la modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que pueden existir unidades de propiedad privativa sobre el terreno,

⁷ El Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el día 1° de Agosto de 2015 por Ley Nacional N° 27.077 que sustituyó el artículo 7 de la Ley Nacional N° 26.994.

⁸ Señala el Dr. Nelson G. A. Cossari en su comentario al Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo X (Dirección General: Jorge H. Alterini – Dirección del Tomo: Nelson G. A. Cossari – Coordinador: Ignacio E. Alterini), 1ra. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015, páginas 20 y 21: “En efecto, el proyecto de reforma a la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, cuya autoría corresponde a los doctores Allende, Jorge H. Alterini, Durañona y Vedia y Chevallier Boutell (1981), propuso introducir en la mentada legislación el siguiente texto: “En la organización de los clubes de campo y parques industriales que se sometan al régimen de esta ley, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. Serán de propiedad exclusiva las parcelas asignadas a cada propietario y sus accesorios. El reglamento podrá establecer limitaciones edilicias”. También el Proyecto de 1987 previó la incorporación de una norma (art. 2617, IV párr.) concebida en términos sustancialmente análogos a la anterior, aunque de contenido más amplio: “En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan a propiedad horizontal, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso e instalaciones de uso compartido, con sus accesorios. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias y de otra índole”. El Proyecto de la Comisión Federal de 1993 dispuso en su art. 3159: “En los clubes de campo, parques industriales, cementerios privados y centros de compra, sometidos o que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, solo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común. El reglamento respectivo podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole”. Por último, el Proyecto de 1998 propuso la regulación de los conjuntos inmobiliarios en su art. 2029, bajo la rúbrica “propiedades especiales”: “Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras, y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal. En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal o que se sujeten a él, solo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común. El reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, instituir una administración con el carácter de mandatario irrevocable, y facultar al consorcio para adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes. En este caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.”

pues de máxima transparencia que en la propiedad horizontal el terreno es necesariamente común de todos los consorcistas (conf. Fundamentos del Proyecto de 1998)⁹.

En el mismo sentido, el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012, bajo el TÍTULO VII del Libro IV de los Derechos Reales contemplaba la figura de los clubes de campo y barrios cerrados bajo la denominación “Conjuntos inmobiliarios”. El referido proyecto, sin crear un derecho real autónomo, adaptaba el de propiedad horizontal “a los fines de conformar un Derecho real de propiedad horizontal especial” admitiendo que pudieran existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecieran los derechos como personales o donde coexistieran derechos reales y derechos personales, en estos términos: “Artículo 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título VI de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales”.

4.- Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial de la Nación.

El Código Civil y Comercial de la Nación, en el Libro IV de los Derechos Reales, Título I “Disposiciones Generales” Capítulo 1 “Principios comunes” incorpora al elenco de los derechos reales enumerados en el Artículo 1887 a los “Conjuntos inmobiliarios” (inciso d) erigiendo la figura como un nuevo derecho real autónomo.

Y luego bajo la citada denominación que debe considerarse genérica, el Título VI del mismo libro, regula en su capítulo primero a los señalados por la doctrina

⁹ Cossari, Nelson G. A., en su comentario al Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo X (Dirección General: Jorge H. Alterini – Dirección del Tomo: Nelson G. A. Cossari – Coordinador: Ignacio E. Alterini), 1ra. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015, página 21.

como conjuntos inmobiliarios propiamente dichos o específicos (artículos 2073 a 2086) dedicándose al Tiempo Compartido en el capítulo segundo (artículos 2087 a 2102) y a los Cementerios Privados en el capítulo tercero (artículos 2103 a 2113) que también han sido consagrados como nuevos derechos reales autónomos en los incisos e) y f) del Artículo 1887.

5.- Caracterización.

El derecho real de “conjuntos inmobiliarios” en la economía del nuevo Código debe calificarse además como derecho sobre cosa total o parcialmente propia¹⁰, principal¹¹, registrable¹² y que se ejerce por la posesión¹³.

Por su parte el Artículo 2073¹⁴ no conceptualiza a los conjuntos inmobiliarios sino que con una fórmula amplia refiere a su objeto enunciando de manera no taxativa las distintas modalidades que se han desarrollado en nuestro país (clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales) por lo que entendemos que conforme al citado precepto quedan sujetos al nuevo régimen todos aquellos emprendimientos, independientemente de su calificación, que reúnan los elementos característicos establecidos en el Artículo 2074: cerramiento, partes comunes y 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 a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes

¹⁰ Art. 1888 C.C.C.: “Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena...”

¹¹ Art. 1889 C.C.C.: “Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda”.

¹² Art. 1890 C.C.C.: “Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción”.

¹³ Art. 1891 C.C.C.: “Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca...”

¹⁴ Art. 2073 C.C.C.: “Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.

A continuación, lejos de abordar íntegramente el articulado del referido Capítulo 1 Título VI Libro IV, tal como anticipamos al inicio, pretendemos compartir algunos interrogantes, dudas y reflexiones sobre el aspecto que consideramos como el más relevante a dilucidar de la nueva normativa en materia de conjuntos inmobiliarios propiamente dichos. Nos referimos concretamente al marco legal impuesto por el Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial a la obligatoriedad de adecuación para los desarrollos preexistentes y la problemática que suscita su sentido y alcance.

6.- Marco Legal impuesto por el Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación: Propiedad Horizontal Especial.

Entendemos que el análisis del Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación referido al marco legal de los conjuntos inmobiliarios debe estructurarse en tres partes correspondientes a cada uno de los párrafos que componen su redacción. El primero establece como pauta general que la regulación de los elementos urbanísticos corresponde a las normas administrativas locales. El segundo refiere al régimen jurídico aplicable para los conjuntos inmobiliarios que se constituyan a partir de su entrada en vigencia. Y el último impone la adecuación de determinados conjuntos inmobiliarios preexistentes al nuevo marco legal establecido.

Nos ocuparemos de cada uno de ellos.

6.1.- Primer párrafo Artículo 2075 – Aspectos urbanísticos:

El primer párrafo del Artículo 2075 dispone: “Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”.

La disposición respeta el federalismo por lo que, desde nuestro punto de vista, no merece observación alguna.

Y esto es así porque como explican claramente las Dras. Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella “los conjuntos inmobiliarios son formas de ordenar el

suelo llevadas a cabo por particulares que asumen la responsabilidad de desarrollar un plan con fines específicos y determinados para determinada área urbana, suburbana o rural. Para ello, las jurisdicciones locales deben establecer políticas destinadas a la adecuada organización de las actividades en el espacio, orientar y condicionar las acciones de los sectores públicos y privados, y cubrir las exigencias que delimiten el ejercicio del derecho de propiedad y las demás funciones y usos que deben y pueden desarrollarse en el ámbito circunscrito¹⁵.

Naturalmente, las normas administrativas locales deben adecuarse al nuevo derecho de fondo.

6.2.- Segundo párrafo Artículo 2075 – Régimen jurídico de fondo para los nuevos conjuntos inmobiliarios.

El segundo párrafo del Artículo 2075 expresa: “Todos 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.”

El precepto admite como única posibilidad para todos los conjuntos inmobiliarios constituidos o que se constituyan a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el sometimiento a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Libro IV, con las modificaciones que establece el Título VI del referido cuerpo normativo, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Y con la misma claridad indican las Dras. Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella “es un derecho de propiedad horizontal especial porque, a diferencia del régimen de la propiedad horizontal común: a) el nuevo Código dispone que las unidades privativas pueden hallarse construidas o en proceso de construcción (art. 2077); b) porque se determina que sólo "son necesariamente comunes las partes y lugares del terreno destinados a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades

¹⁵ Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes, publicado en: LA LEY 08/04/2015, LA LEY 2015-B, 869, Cita Online: AR/DOC/677/2015, página 6.

deportivas, recreativas y sociales" (art. 2076); y c) y porque se da cabida al derecho de admisión al regular la "transmisión de unidades" en el art. 2085"¹⁶.

El nuevo Código, apartándose de los lineamientos del Proyecto de 2012 remitido por el Poder Ejecutivo¹⁷, ha optado por eliminar la posibilidad de regularlos combinando otros derechos reales o bajo la forma de derechos personales imponiendo la conformación únicamente bajo el régimen de orden público de los derechos reales y dentro de éstos, específicamente el de propiedad horizontal especial.

La única opción, inexistente en el Proyecto y producto del tratamiento legislativo posterior, ha sido receptada con beneplácito por parte de la doctrina fundándose en las indudables ventajas que confieren los derechos reales. En tanto que desde otro sector se señala que la norma ha desconocido la realidad social, en la que muchos de los conjuntos inmobiliarios se han desarrollado exitosamente bajo la forma de derechos personales o combinando derechos reales y personales.

6.3.- Tercer párrafo Artículo 2075 – Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial de la Nación.

El párrafo final del Artículo 2075 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".

La obligatoriedad de adecuación para los conjuntos inmobiliarios que en la disposición se indican, se presenta como novedad no prevista en el Proyecto remitido por el Poder Ejecutivo en el año 2012 ni en ninguno de los proyectos anteriores, al igual que la opción única de configuración bajo el régimen de los derechos reales. La disposición, sin antecedente alguno, fue producto del tratamiento legislativo posterior previo a la sanción del nuevo Código y es objeto de fuertes críticas provenientes de la más calificada doctrina autoral nacional.

Se señala al respecto que la norma no establece plazo, procedimiento ni

¹⁶ Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana N., "Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes", op. cit, páginas 6 y 7.

¹⁷ Ver texto del Artículo 2075 del Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 2012 transcripto en el Apartado 3 de la presente, página 11.

sanción.

Se indica además que no prevé todas las situaciones por referirse únicamente a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y personales sin referirse a los implementados adoptando uno o más derechos reales.

Y prestigiosos autores reflexionan sobre su constitucionalidad. Así por ejemplo, una corriente sostiene que la norma “impresiona como de muy dudosa constitucionalidad”¹⁸, desde que la adecuación a los conjuntos inmobiliarios podría afectar derechos patrimoniales adquiridos amparados por la garantía de inviolabilidad de la propiedad consagrada en el Artículo 17 de la Constitución Nacional, contrariando incluso lo dispuesto por el mismo Código sobre la eficacia temporal de las leyes prevista en el Artículo 7 según el cual: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La 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. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

En el mismo sentido, otros autores, compartiendo esos argumentos, se inclinan “sin hesitación por la lisa y llana inconstitucionalidad”¹⁹ de la norma. Y desde otro sector se señala que la disposición constituye una excepción al principio de irretroactividad del Artículo 7 “y que en su caso habría que demostrar

¹⁸ Las Dras. Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella expresan que “la exigencia de adecuación, impuesta por el art. 2075, último párrafo, relativamente 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. 7 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. Y al amparo de esa 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. 7 Código Civil y Comercial de la Nación)” en Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, op. cit., páginas 12 y 13.

¹⁹ Cossari, Nelson G. A., en su comentario al Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo X (Dirección General: Jorge H. Alterini – Dirección del Tomo: Nelson G. A. Cossari – Coordinador: Ignacio E. Alterini), 1ra. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015, página 31.

judicialmente que se afectan derechos constitucionales adquiridos²⁰ o que se justifica si su aplicación es más beneficiosa para el interés general y el particular del titular derecho, por lo que es necesario analizar los efectos de la adecuación en relación a los encuadres jurídicos preexistentes²¹.

7.- Nuestra opinión. Conclusiones.

Bajo el contexto doctrinario expuesto, como notarios nos surgen infinidad de interrogantes sobre los pasos a seguir frente a la obligatoriedad de adecuación, no sólo ante el requerimiento para instrumentarla sino al momento de estudiar títulos de inmuebles que forman parte de conjuntos inmobiliarios preexistentes, puesto que hasta tanto la disposición no sea reformada o derogada, existe y es de orden público.

Por nuestra parte entendemos, conforme a la redacción del párrafo final del Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación:

1) Que la obligatoriedad de adecuación alcanza a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hayan constituido jurídicamente bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, pero no a los constituidos exclusivamente bajo la forma de derechos reales los que podrán adecuarse voluntariamente si lo deciden los titulares del o de los derechos reales involucrados.

Respecto de estos últimos, cabe distinguir:

1.a) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de propiedad horizontal según Ley Nacional N° 13.512 quedan convalidados por la nueva normativa. No es necesaria la confección de nuevo plano ni reglamento. Sus titulares pueden decidir voluntariamente la adecuación de

²⁰ Kemelmajer de Carlucci, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Editorial Rubinzal - Culzoni Editores, §57.5, página 164. Conf. COLMAN LERNER, Horacio, "Conjuntos Inmobiliarios (Countries y Barrios cerrados) Código Civil y Comercial de la Nación", Editorial Di Lalla, 2015, página 71, citados por las Dras. Alicia Puerta de Chacón y María Laura Negroni en "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial", publicado en: LA LEY 04/05/2016, Cita Online: AR/DOC/976/2016, página 2.

²¹ Entienden las Dras. Alicia Puerta de Chacón y María Laura Negroni que "la aplicación retroactiva de la ley se justifica si es más beneficiosa para el interés general y el particular del titular del derecho. Por tal razón, la medida de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen de la propiedad horizontal especial exige ingresar en el casuismo y distinguir la diversa tipología del encuadre jurídico que para ellos ofrecía el mercado inmobiliario con anterioridad a la sanción del nuevo Código", en "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial", op. cit, página 2.

aspectos reglamentarios con las mayorías o unanimidad que requieran las respectivas decisiones. Dicha adecuación deberá instrumentarse mediante la respectiva escritura de modificación de reglamento e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

1.b) En los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de otros derechos reales, la adecuación no es obligatoria pero puede ser ejecutada si lo deciden por unanimidad sus titulares, produciéndose la modificación de los derechos reales involucrados. Para llevar a cabo tal modificación será necesario otorgar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, contando previamente con nuevo plano de sometimiento al régimen, salvo para el caso de conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de dominio sobre las parcelas privativas y condominio sobre las partes comunes, solución frecuente en nuestra jurisdicción, en cuyo caso creemos que bastaría con incorporar al plano de mensura originario una planilla de superficies comunes y valores proporcionales.

2) Para el caso de conjuntos inmobiliarios constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, existe obligatoriedad de adecuación, sin plazo de ejecución, procedimiento ni sanción.

Dicha adecuación puede ser decidida voluntariamente por todos sus titulares, quienes deberán confeccionar nuevo plano de sometimiento al régimen e instrumentar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si tal adecuación no se resuelve por unanimidad puede ser solicitada judicialmente por cualquiera de sus titulares siempre que acrediten haber agotado la vía interna citando a los demás por medio fehaciente y dejando asentado mediante constatación notarial las ausencias u oposiciones.

3) Los títulos de conjuntos inmobiliarios preexistentes respecto de los cuales existe obligatoriedad de adecuación (constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos

personales), no deben ser observados notarial ni registralmente en caso de no adecuación, hasta tanto no se reglamente por ley el plazo y procedimiento de adecuación²².

4) Formalizada la adecuación en cualquiera de sus variantes es de buena técnica notarial dejar constancia marginal de ella en todas las escrituras de adquisición de derechos reales sobre inmuebles integrantes del conjunto inmobiliario. Recomendamos asimismo que en los respectivos testimonios se solicite repetición de la nota de inscripción registral del reglamento de adecuación.

Por último y fundamentalmente para sanear las dificultades interpretativas que presenta la disposición, de lege ferenda proponemos que se reglamente de manera inmediata la disposición mediante leyes que prevean el procedimiento de adecuación, un plazo razonable para ejecutarla y sanciones en caso de incumplimiento.

Autora:

Escribana Silvia Maela Massiccioni

Rosario, Agosto de 2016.

²² En el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral que tuvo lugar en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe del 22 al 24 de Octubre 2015, la Comisión II aprobó por unanimidad en relación a los conjuntos inmobiliarios las siguientes conclusiones: “2.1) Los planos presentados con anterioridad al 1° de agosto de 2015 y que fueron aprobados constituyen una situación jurídica consumada, por lo tanto no requieren ningún tipo de ratificación, sin perjuicio que el Reglamento deba redactarse conforme los Títulos V y VI del Libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación. 2.2) La obligatoriedad de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios prevista por el artículo 2075, CC y C no tiene plazo ni sanción, por lo tanto su cumplimiento no será objeto de calificación registral”, publicadas on line en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2015/xviii-congreso-nacional-de-derecho-registral-conclusiones>.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.

- * ALBERDI IMAS, Luana. “Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral”, publicado en: UNLP 2015 (ordinario), 20/11/2015, 178. Cita Online: AR/DOC/3654/2015.

- * BILBAO ARANDA, Facundo M. “Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial”, publicado en: DJ13/07/2016, 1 - RCCyC 2016 (julio), 06/07/2016, 29. Cita Online: AR/DOC/1188/2016.

- * COSSARI, Nelson G. A. “Conjuntos inmobiliarios” en “Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético”, Tomo X. Dirección General: Alterini, Jorge H. – Dirección del Tomo: Cossari, Nelson. G. A. – Coordinación: Alterini, Ignacio E., 1ra. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2015.

- * CULACIATI, Martín Miguel. “Conjuntos inmobiliarios” en “Derechos reales: novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994)”- Dirección: Kiper, Claudio Marcelo, 1ra. Edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

- * DE HOZ, Marcelo. “Conjuntos inmobiliarios” presentado en Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, LXX. Buenos Aires, 12 y13 de Noviembre de 2015.

- * DE HOZ, Marcelo. “Conjuntos inmobiliarios” en Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado”. Tomo 7. Dirección – Coordinación: Clusellas, Gabriel. 1º Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Astrea, 2015.

- * DEL CASTILLO, Francisco J. "Barrio Cerrado y Clubes de Campo. Experiencia de su regulación y convivencia". Revista del Notariado N° 856.

* FAVIER DUBOIS, Eduardo M. "Situación actual de los "clubes de campo" bajo la forma de sociedades anónimas. Reglas de aplicación inmediata", publicado en: LA LEY 02/09/2015, 02/09/2015, 1 - LA LEY2015-E, 1217 - IMP2015-10, 3 Cita Online: AR/DOC/2966/2015.

* FUSTER, Gabriel Aníbal. "¿Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes? A propósito del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación", publicado en: LLC2015 (noviembre), 1047 - DJ27/04/2016, 15. Cita Online: AR/DOC/3593/2015.

* MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N. "Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes"; publicado en: LA LEY 08/04/2015, LA LEY 2015-B, 869, Cita Online: AR/DOC/677/2015.

* MOLINA QUIROGA, Eduardo. "Los conjuntos inmobiliarios y el Código Civil y Comercial de la Nación", publicado en: RCCyC 2016 (julio), 06/07/2016, 3. Cita Online: AR/DOC/1554/2016.

* PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura. "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial", publicado en: LA LEY 04/05/2016, Cita Online: AR/DOC/976/2016.

* SAUCEDO, Ricardo Javier. "Conjuntos inmobiliarios" en "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado". Tomo V. Dirección: Rivera, Julio César y Medina, Graciela – Coordinación: Esper, Mariano. 1º Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, La Ley, 2014.

* SZMUCH, Mario G. "Adecuación operativa y programática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, cómo y cuándo?", publicado en: RCCyC 2016 (julio), 06/07/2016, 44. Cita Online: AR/DOC/1731/2016.

* VENTURA, Gabriel B. “Los derechos reales incorporados en el Código Civil y Comercial de la Nación y la publicidad registral” en “Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación”. Tomo III. Dirección: Kiper, Claudio Marcelo, Coordinación: Daguerre, Luis Osvaldo, 1ra. Edición, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

* CONCLUSIONES ENCUENTROS CIENTIFICOS RECIENTES:

- XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral. Rosario, provincia de Santa Fe del 22 al 24 de Octubre 2015, tema II, publicadas en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2015/xviii-congreso-nacional-de-derecho-registral-conclusiones>.

- 39 Jornada Notarial Bonaerense. Mar del Plata, provincia de Buenos Aires, del 25 al 28 de Noviembre de 2015 - Tema 15, publicadas en: <http://www.jnb.org.ar>.