

# XXII Congreso Nacional de Derecho Registral

## VI Foro Internacional de Derecho Registral

### COMISIÓN N° 1:

*Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral.*

Tema: a) Adecuación de los conjuntos inmobiliarios.

Título: Convivencia de derechos reales de dominio, condominio y su adecuación administrativa local al derecho real de conjunto inmobiliario.

Autora: Magíster Valeria Ginestar.

Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Juan.

Convivencia de derechos reales de dominio, condominio y su adecuación administrativa local al derecho real de conjunto inmobiliario.

Introducción.

Los derechos reales han sido nuevamente enumerados por la Ley Nacional N° 26.994 que dio vigencia al Código Civil y Comercial de la Nación.

Ha dispuesto que los conjuntos inmobiliarios son un derecho real y como tales gozan de un dominio perfecto que otorga a su titular todas las facultades de usar, gozar, y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley<sup>1</sup>, sobre partes privativas y sobre partes comunes<sup>2</sup>.

Si bien le da un tratamiento de derecho real autónomo, el mismo Código establece como norma de aplicación supletoria al derecho real de propiedad horizontal a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial<sup>3</sup>.

Este derecho real está caracterizado o conceptualizado como aquellos clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticas 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.

El Código al establecer un Marco Legal y permitir que las legislaciones locales sean las que determinen lo atinente a zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos reconoce que cada una de las demarcaciones territoriales contienen normativa específica que los contemplaba con antelación ya que son preexistentes a la ley 26.944.

---

<sup>1</sup> Libro Cuarto. Título III. Código Civil y Comercial de la Nación. Artículo N° 1941.

<sup>2</sup> Libro Cuarto. Título V. Código Civil y Comercial de la Nación. Artículo N° 2037.

<sup>3</sup> Libro Cuarto. Título VI. Código Civil y Comercial de la Nación. Artículo N° 2075.

### El contexto territorial y social en la Provincia de San Juan.

En la provincia de San Juan, con antelación a la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, se iniciaron diferentes desarrollos inmobiliarios en las zonas más cercanas a la Capital.

En el denominado Gran San Juan compuesto por cuatro departamentos, la construcción de barrios privados o countries destinados a vivienda familiar ofrece una cualidad especial que es el cerramiento.

Estos barrios a presentan una dificultad y es que si bien los vecinos y vecinas se organizan mediante comisiones, asambleas y administración, la falta de una personería jurídica es un obstáculo para el cobro de expensas. Este punto es lo que, en la mayoría de los casos, determina la decisión de someterse al régimen de propiedad horizontal especial o al derecho real de conjunto inmobiliario.

A continuación se analizará como existen en la actualidad este tipo de desarrollos inmobiliarios.

### Derecho Real de Dominio y Condominio. Régimen de Propiedad Individual en San Juan.

Los desarrollos inmobiliarios urbanos que se iniciaron en San Juan con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial, para lograr la cualidad del cerramiento se emplea el denominado Régimen de Propiedad Individual.

Es decir, en una fracción de terreno cerrado se subdividen parcelas destinadas a vivienda y se planifica los accesos para ingreso y egreso, los pasajes vehiculares, los espacios verdes y los pasajes peatonales o veredas.

Una persona, sea humana o jurídica, puede adquirir el derecho real de dominio pleno sobre una parcela con su correspondiente porcentaje a una parte indivisa de la parcela destinada a pasaje vehicular, espacios verdes y pasajes peatonales respecto de la cual tiene un derecho real de condominio. Coexiste un derecho de dominio y condominio. Esto les garantiza el ingreso y egreso solo de los titulares de dominio.

Este régimen está contemplado en el plano de mensura, que contienen el detalle de cada una de las parcelas con el porcentaje que le corresponde de las partes comunes.

Adecuación administrativa local al derecho real de conjunto inmobiliario.

En primer lugar, fue la Dirección de Geodesia y Catastro de San Juan el organismo que dictaminó la Resolución N° 2265 del 28 de octubre de 2019 que determina que todos los barrios que existan a la fecha de su entrada en vigencia y cuenten con plano de mensura de subdivisión parcelaria bajo el régimen de propiedad individual se adecuarán a conjunto inmobiliario. El artículo 2° expresa: “*Toda adecuación de propiedad individual a Conjunto Inmobiliario deberá efectuarse a través de un nuevo plano que adecue las planillas consignadas en el cuerpo del plano de Propiedad Individual a Conjunto Inmobiliario, y el objeto será ADECUACIÓN DE PROPIEDAD INDIVIDUAL A CONJUNTO INMOBILIARIO*”. Los porcentajes que les correspondía a cada uno de los lotes individualmente pasarán a integrar cada una de las nuevas unidades funcionales tal como sucede con el derecho real de propiedad horizontal donde cada una de las U.F. cuenta con un porcentual de los espacios comunes.

A diferencia del derecho real de propiedad horizontal en el que los espacios comunes son generalmente pasillos, escaleras, cocheras, ascensores, muros maestros, etcétera, en el derecho real de conjunto inmobiliario los espacios comunes están representados, como se mencionaba con anterioridad, por pasaje vehicular, pasaje peatonal y espacios verdes.

Este nuevo plano de mensura cuyo objeto es la adecuación a conjunto inmobiliario, debe reunir determinados requisitos que se mencionan en el artículo 3° y es que en primer lugar debe consignar a los titulares de dominio con sus respectivas inscripciones, mantener la correspondencia entre el plano de Propiedad Individual y el de Adecuación en cuanto a las medidas lineales y angulares en gráfica y especialmente el Balance de Superficies. La norma exige que las medidas y superficies de cada uno de los lotes no sean modificadas, deben mantenerse tal y como ya existen.

Otro de los aspectos que el nuevo plano de adecuación deberá contener es la planilla de Balance de Superficies de Espacios Comunes. Seguidamente para realizar el trámite correspondiente en la Dirección de Geodesia y Catastro, solicita instrumento público o judicial consistente en acta de conformidad de la mayoría de los propietarios para realizar la adecuación y en ese sentido se remite al art. 2075 del Código Civil y Comercial, designando un representante que suscribirá el plano. Adjuntar constancia de dotación de

agua potable a las parcelas, tasas del servicio, actuación de profesional ingeniero agrimensor habilitado y la presentación de archivo formato dxf con el relevamiento de mejoras.

Finalmente, el plano es registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro como “apto para inscribir reglamento de propiedad horizontal especial y posterior transferencia de las unidades funcionales”.

#### Aspectos de registración inmobiliaria.

El Registro de la Propiedad Inmueble de San Juan, dictó el 08 de junio de 2021 la Disposición Técnico Registral 46.

En primer lugar, el derecho real a conjunto inmobiliario supone para su existencia el otorgamiento de escritura pública con el Reglamento de Copropiedad y Administración. Es por ello que se toma nota de dicho Reglamento en el Registro respectivo<sup>4</sup> llevado al efecto bajo protocolos con número de tomos, folios y fecha<sup>5</sup>.

Conforme a la disposición se calificará que este confeccionado (el reglamento) en escritura pública, que se cumplan las mayorías establecidas en los art. 2057 y 2060 del Código Civil y Comercial, el nombre del Consorcio, designación de administrador, destino de las unidades y los requisitos del art. 2056 del Código Civil y Comercial.

Luego, se encuentra en condiciones de calificación registral para su publicidad, la que se lleva a cabo a través de una nota marginal<sup>6</sup> en los rubros de titularidades y el que describe el inmueble, en el folio real matricula de San Juan, estos son los Rubros 6 y 4 respectivamente.

La información que se publica son los datos del nuevo plano de mensura y los de la escritura de adecuación junto con sus datos de inscripción.

---

<sup>4</sup> Conforme Disposición Técnico Registral N° 39 del 10 de noviembre de 2016 publicada en el micrositio web del Registro Inmobiliario de San Juan en la Página Oficial del Poder Judicial San Juan

<sup>5</sup> Cabe aclarar que en la provincia no coexisten derechos reales y derechos personales, sino únicamente derechos reales como se detalló ut supra.

<sup>6</sup> DTR 46. San Juan. Art. 3º: “Luego de la toma de razón del art 2º, se pasara al Área Registración a fin de que tome NOTA MARGINAL en todos los inmuebles involucrados en el acto que se inscribe y que estarán determinados en el Reglamento”.

La inscripción de dominio matricula de folio real <sup>7</sup> no tiene modificación en su numeración ni tampoco la denominación de la nomenclatura catastral.

Operatividad de la DTR 46, instructivo interno de trabajo.

Una vez dictada la disposición técnica se implementó un instructivo de operatividad, que indica entre otros las generales a calificar. Del mismo podemos decir que la solución práctica que hoy se ha encontrado en la provincia responde a la necesidad imperiosa del sinnúmero de barrios que existían y existen sin personería jurídica. Se toma en base a lo dispuesto por la Dirección de Geodesia y Catastro y se lo aborda como un acto de administración por lo que requiere solo la decisión de las dos terceras partes de la totalidad de los titulares de dominio, sin el asentimiento conyugal.

El asiento que se publica en el Rubro 6 de titularidad dominial, es una nota marginal como Asiento Aclaratorio. En el que se expresa lo siguiente a modo de ejemplo:

ASIENTO ACLARATORIO. CONFORME DTR 46. Se deja constancia que se ha dictado Reglamento por Esc. N.º 20, Fº 30, de fecha 15 Sep 2023, pasada ante Escrib. María García Adsc. Reg. N.º 150, anotado al Tº 01, N.º y Fº 50 de Reglamentos de Copropiedad y Administración de fecha 20 Sep. 2023.”

Respecto de la anotación que se realiza en el **Rubro 4** dedicado a la descripción del inmueble, solo se anota los nuevos datos del lote que ahora es una unidad funcional esto es: CONSORCIO ( nombre del barrio todo mayúsculas ) – NUEVO PLANO DE MENSURA N.º.... - UF XX – Polígono xxx. Superficies. Privativa o Propia: ....m<sup>2</sup> ; Común: ....m<sup>2</sup>; Total: ....m<sup>2</sup>; Porcentual: ....%. No se realizan las descripciones de los linderos ya que deben permanecer idénticos a lo preexistente <sup>8</sup> .

Lo propio se realiza sobre la matricula del Pasaje (vehicular, peatonal o espacios verdes y equipamiento) el que con posterioridad al asiento aclaratorio queda sin movimientos, ya que recordemos que la base fundamental de este método es que las partes

---

<sup>7</sup> Ley 137-C San Juan. Art. 21: “Cada folio será individualizado por un número de matrícula, que constituirá la nomenclatura registral.

<sup>8</sup> Resolución N° 2265 DGC 2019. “Art. 3. Serán requisitos esenciales (...) En el Plano: Inc. B) Mantener la correspondencia entre el plano de Propiedad Individual y el de Adecuación en cuanto a las medidas lineales y angulares en gráfica y las del Balance de Superficies”.

indivisas que le corresponde a cada uno de los condóminos pasa a integrar en un porcentaje a la nueva unidad funcional.

No afecta la existencia de embargos u otras medidas cautelares, salvo la medida de no innovar por la naturaleza jurídica de la misma.

#### Restricciones al dominio posteriores a la adecuación.

Los barrios privados, como se decía anteriormente, que aún no se someten al régimen de conjuntos inmobiliarios, están caracterizados principalmente por su cerramiento, esto implica que los servicios de electricidad, distribución de gas y recursos hídricos estén habilitados a través de servidumbres de paso que se constituyen por los condóminos sobre el inmueble destinado a pasaje.

Al momento de someterse al régimen de la denominada adecuación a conjunto inmobiliario, es necesario que se realice un reconocimiento de estas servidumbres en el instrumento de la escritura pública pero no se realiza ningún nuevo asiento registral respecto de ese reconocimiento.

Si con posterioridad algunas de las unidades funcionales se transmite (por cualquier acto), será necesario que en el instrumento escriturario se reconozcan las servidumbres existentes y entonces en ese momento se realiza un asiento registral en la matrícula de la unidad funcional que consiste en un Traslado por Reconocimiento de Servidumbre de la antigua matrícula del pasaje, a la matrícula de la unidad funcional.

#### Conclusiones.

A ocho años de la sanción, publicación y puesta en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Argentina, no hay una solución práctica que contemple la totalidad de los casos que existen a lo largo y ancho del país.

Se considera que el texto de la ley es claro, “*Los conjuntos inmobiliarios preexistentes (...) se deben adecuar a las previsiones normativas*”, la norma indica un imperativo y por tanto las instituciones están conminadas a garantizar su realización.

El método aplicado en San Juan es una solución práctica que permite a los titulares de este tipo de inmuebles acceder a una respuesta concreta, y nos permite evaluar todos los elementos que se ponen en estudio, a saber:

- Coexistencia de derechos reales, dominio y condominio.
- Coexistencia de derechos reales y derechos personales.
- Existencia de matrículas de folio real de lotes y pasajes.
- Existencia de nomenclaturas catastrales.
- Nuevos planos de mensuras.
- Restricciones al dominio.

Este paneo general, nos permite en principio poner sobre la mesa de estudio los elementos que no se pueden obviar, máxime ante la imperiosa necesidad de la comunidad toda, más nos conmina a encontrar soluciones que se adapten a la realidad de cada demarcación territorial.

#### **BIBLIOGRAFÍA:**

Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Ley N° 137-C Provincia de San Juan.

Resolución N° 2265/2019 de la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de San Juan.

Disposición Técnico Registral N°46/2021 de la Provincia de San Juan.

Instructivo interno de mayo de 2022 del Registro Inmobiliario de San Juan.

Abreut de Begher, Liliana. Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación p. 11-21. EN: Revista del Notariado. Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, julio-septiembre 2017, 929.