

Comisión I:**Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral – Adecuación de los CI preexistentes****Coordinadora: María Martha Cúneo****Subordinador: Martín Russo****Título: "Usted Adécuemelo"¹- La adecuación a PHE de los CI preexistentes como innovación del CCCN. Implicancias notariales, catastrales y registrales"**

1. PLANTEO DEL PROBLEMA:	4
2. ENCUADRE JURÍDICO: ARTÍCULO 2075 CCCN:	6
3. UNA INTERPRETACIÓN JURÍDICA DEL DEBER DE ADECUACIÓN - UNA POSTURA DOCTRINARIA INTERMEDIA:	8
3.1. INTERPRETACIÓN LITERAL:	10
3.1.1. <i>Primera Conclusión: es más que no hacer nada y es menos que someter</i>	11
3.2. INTERPRETACIÓN FINALISTA:	13
3.2.1. <i>Segunda conclusión: sus ventajas favorecen la seguridad jurídica</i>	14
3.3. INTERPRETACIÓN SISTÉMICA Y ARMÓNICA CON TODO EL ORDENAMIENTO JURÍDICO:	15
3.3.1. <i>Tercera conclusión: Efectos "nunc pro tunc" de la adecuación:</i>	17
3.4. INTERPRETACIÓN ACORDE CON LOS VALORES Y PRINCIPIOS JURÍDICOS:	17
3.4.1. <i>Cuarta conclusión: protección de la persona como centro del ordenamiento jurídico</i>	18
3.4.2. <i>Quinta conclusión: protección de los derechos de propiedad e igualdad</i>	20
4. ¿CÓMO ADECUAR?: ADECUACIÓN OPERATIVA INSTRUMENTADA EN ESCRITURA PÚBLICA:	20
5. ALGUNOS APARENTES OBSTÁCULOS:	23
6. LÍMITES DE LA ADECUACIÓN POR ESCRITURA PÚBLICA:	24
7. CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE ADECUACIÓN:	25
8. CATASTROS Y OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS VINCULADOS CON LA ADECUACIÓN:	27
9. LA REGISTRACIÓN DE LA ESCRITURA DE ADECUACIÓN:	28
10. ¿QUÉ HACER ANTE LA FALTA DE ACATAMIENTO DEL DEBER DE ADECUACIÓN? ACERCA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE UNA LEY REGLAMENTARIA Y OTRAS POSIBLES MEDIDAS DE ACCIÓN:	29
11. CONCLUSIONES:	31
9. BIBLIOGRAFÍA ESPECIAL:	32

I. PONENCIAS DE LEGE LATA:

- I. Todos los conjuntos inmobiliarios (CI) preexistentes, que reúnan los caracteres tipificantes para ser tales de conformidad con los arts. 2073, 2074 CCCN y conc., se deben adecuar a las previsiones normativas del derecho real de propiedad horizontal especial (PHE). El deber de

¹ Hace referencia a "Usted Señálemelo", la banda mendocina nominada a los Premios Grammy Latinos 2023, por el mejor álbum de Pop/Rock. Academia Latina de Artes y Ciencias de la Grabación, Sevilla, 16 de noviembre de 2023.

- adecuación alcanza de diferentes maneras a los CI preexistentes, en mayor o menor medida, según cuál haya sido su régimen jurídico por el cual se disciplinaron.
- II. El deber de adecuación del 3er. párrafo del art. 2075 CCCN no es -de suyo- inconstitucional, ya que se puede entender, interpretar y aplicar de manera coherente con la Constitución Nacional, toda vez que en la práctica de su efectivo cumplimiento no se vulneren derechos amparados por garantías constitucionales. La declaración de inconstitucionalidad es la *última ratio* de interpretación de las normas.
 - III. El deber de adecuación de los CI preexistentes es operativo: rige desde la fecha de entrada en vigencia del CCCN (*ex nunc*). El funcionamiento de los CI preexistentes se rige por las normas de la PHE desde la vigencia del CCCN. El deber de adecuación tiene efectos retroactivos en los términos del artículo 7 CCCN: involucra a los CI preexistentes a su vigencia a efectos de regularizar o sanear situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad, reconociéndoles su valor y eficacia jurídicos. El deber de adecuación tiene efectos *nunc pro tunc*.
 - IV. El deber de adecuación de los CI preexistentes es de estructura legal y operativo (arts. 1184, 1, 2, 7 CCC); además resulta conveniente su cumplimiento por las ventajas prácticas que reporta el nuevo régimen de PHE frente a los regímenes alternativos.
 - V. Además de tratarse de un deber que integra la estructura legal (es parte de su constitución) este deber de adecuación procede porque la plataforma jurídica del derecho real de PHE del CCC constituye un estatuto legal que en abstracto se preconice como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los CI.
 - VI. El régimen de PHE presenta ventajas que tienen la valía suficiente para incentivar la adecuación de los CI preexistentes a PHE, voluntariamente asumida, antes que judicialmente impuesta.
 - VII. Es inadmisibles jurídicamente propiciar desde las instituciones la *desuetudo* u omisión de cumplimiento de una norma válida, vigente y obligatoria, sin proponer a las autoridades competentes su derogación expresa, su modificación o reglamentación.
 - VIII. El deber de adecuación se encuadra jurídicamente en la Constitución Nacional, en el CCCN de la Nación (arts. 7, 2075 3º párr., 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 14, y en las normas locales de policía inmobiliaria y societaria).
 - IX. "Adecuar" implica el otorgamiento de algún acto jurídico: un quehacer positivo por parte de los sujetos involucrados, aunque de menor envergadura que "reconstituir" y que "someter" a PHE.
 - X. El Código ha respetado la libertad de procedimientos y de formas respecto al modo de practicar la adecuación a PHE, siendo los operadores jurídicos quienes deben optar por la vía y forma idónea, según cada caso particular en concreto.
 - XI. La adecuación de los CI preexistentes implica dar publicidad registral a sus reglamentos y a la especificación los inmuebles involucrados sobre su pertenencia a un CI determinado a efectos de la completa individualización de los inmuebles y de los derechos inscriptos.
 - XII. La escritura pública es la forma más idónea para instrumentar las adecuaciones a PHE de los CI preexistentes. Los notarios, pueden ser profesionales jurídicos apropiados para instrumentar estas adecuaciones, por sus naturales incumbencias y competencias profesionales y funcionales, con compromiso social y como colaboradores del Estado, conforme las leyes locales de organización de los notariados, los catastros, las personas jurídicas y los registros inmobiliarios.

- XIII. Adecuar implica el otorgamiento de algún acto jurídico con fines de adecuación o adaptación a la normativa de PHE, propendiendo a la conformación de sus elementos esenciales tipificantes faltantes, que se hayan omitido, resulten defectuosos, o no cuenten con oponibilidad o publicidad suficiente, tendiendo a la mayor similitud posible con su derecho real más próximo legalmente establecido, el derecho real de propiedad horizontal especial, a efectos de beneficiarse de las bondades que este régimen reporta (Consortio, carácter ejecutivo y privilegiado de las expensas, inescindibilidad entre las partes privativas y comunes, reglamentos con oponibilidad y publicidad suficiente, responsabilidad, etc.), con el único límite legalmente establecido de la salvaguarda de los derechos constitucionalmente protegidos (arts. 7 y 2075 CCC).
- XIV. Así entendida, la adecuación no es un acto de disposición de derechos reales sino meramente conservatorio y de cumplimiento de un deber jurídico, por lo que no resulta procedente la exigencia de unanimidades de los titulares de los inmuebles involucrados, determinadas mayorías, asentimientos conyugales, ni convivenciales, certificados de reserva de prioridad registral, la libertad de disposición de sus otorgantes, ni las conformidades de acreedores hipotecarios ni embargantes ni de otros terceros.
- XV. La adecuación del art. 2075 CCC implica una doble adaptación de los CI: en primer lugar hacia el derecho real de PHE, la que conlleva una adecuación societaria hacia la persona jurídica privada denominada "Consortio" del art. 148 inc. h) CCC.
- XVI. La adecuación no requiere de un procedimiento de origen legal adicional que lo haga operativo, vigente o viable -sin perjuicio de su conveniencia circunstancial en aras a facilitar su acatamiento. En caso de dictarse una ley reglamentaria (nacional o locales) ellas no debieran agregar requisitos innecesarios o superfluos y deberían dejar la calificación del acto de adecuación, sus elementos, presupuestos y configuración técnica en cabeza de la responsabilidad notarial.
- XVII. El cumplimiento del deber de adecuación requiere el otorgamiento de un acto jurídico o título de adecuación. Ante la falta de un procedimiento legalmente impuesto, rige el principio de libertad, por lo cual es de estricta calificación notarial la instrumentación del mismo en forma idónea, mediante un título con finalidad de adecuación, otorgado por quienes son capaces y estén legitimados a estos efectos, conforme calificación exclusivamente notarial, con el debido soporte documental y cartográfico cuando corresponda, en cumplimiento de mandato legal, con intereses legítimos y colectivos involucrados, en aras a la efectiva vigencia del orden público comprometido. Es necesario siempre el otorgamiento de algún título de adecuación, sea éste notarial, judicial o administrativo; no siendo procedente una adecuación en sede exclusivamente administrativa. El más mínimo intento de adecuación autorizado por notario -o por el juez en caso de conflictos - debe evaluarse con largueza, y merecer el emplazamiento registral que le otorgue la oponibilidad *erga omnes* que exige de suyo el régimen de PHE o de cualquier derecho real o personal que lo haya precedido en su conformación. La adecuación también puede ser judicialmente ordenada.
- XVIII. Quien se oponga a un mecanismo de adecuación, fundado en un interés legítimo o un derecho constitucionalmente protegido, deberá acreditar y hacer valer sus derechos en sede judicial. En virtud del principio de ponderación de los bienes protegidos (propiedad y seguridad jurídica) la decisión razonablemente fundada que implica el acto de adecuación en sede notarial (art. 3 CCC) conlleva la inversión de la carga probatoria a favor de la finalidad de unificación de las normas de orden público que reportan seguridad jurídica al derecho inmobiliario registral.

- XIX. Es conveniente instar a la adecuación voluntaria, preventiva de daños y litigios (art. 1710 CCC), en sede extrajudicial, en la medida de lo posible, velando por el ejercicio de buena fe de los derechos involucrados (art. 9 CCC), dentro de un marco de buena fe diligencia, por parte de sus responsables y de todos los operadores del derecho involucrados, sin abusos de derechos ni de posiciones dominantes (arts. 10 y 11 CCC), respetando y propendiendo a la vigencia del orden público en materia de derechos reales (art. 1884 CCC) evitando siempre el fraude a la ley (art. 12 CCC), de forma tal de lograr la finalidad de seguridad jurídica y unificación del régimen de fondo de la ley (arts. 2, 2075 CCC), la plena vigencia del CCCN, proveyendo de los remedios o paliativos a las situaciones patológicas preexistentes, producidas por la omisión estatal pertinente consistente en la falta de legislación nacional de fondo y el avance inconstitucional de las legislaciones locales durante muchos años.
- XX. El deber de adecuación incide de manera diferente según cuál sea el molde previo adoptado por cada conjunto inmobiliario en particular conforme a una casuística inagotable.
- XXI. En las legitimaciones notariales a practicar para el otorgamiento de estos títulos de adecuación cabe advertir el nuevo paradigma de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva (arts. 240 y 241 CCCN). El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva.
- XXII. No se pueden imponer a los procedimientos de adecuación más exigencias de fondo que las impuestas por el CCCN; los notarios deben cumplir su labor de adecuación conforme criterios de prudencia notarial, en pos de la justicia y equidad en cada caso.
- XXIII. La adecuación no implica prohibir que el CI preexistente que se haya adecuado pueda continuar su desarrollo a futuro, mediante ulteriores subdivisiones de sus unidades funcionales bajo PH o PHE, en la medida de su previsión reglamentaria y el cumplimiento con las normas administrativas locales de policía inmobiliaria.
- XXIV. No es necesario ni exigible en sede notarial ni registral el concurso de voluntad expresa de todos los titulares de los inmuebles involucrados, ni la conformidad de los acreedores (hipotecarios ni embargantes) ni de usufructuarios ni usuarios de los lotes anteriores a la adecuación, para el otorgamiento ni para la inscripción con plenos efectos de los títulos de adecuación.
- XXV. El CCC constituye un desafío para reivindicar la función notarial, revitalizando este sector del derecho en un momento privilegiado, el de la máxima concreción del derecho en el logro de lo justo en un "caso"; junto con su función social de prevenir el daño y el litigio. De esta forma se habrá recuperado el sentido del derecho notarial, capaz de resolver los problemas jurídicos concretos en favor de personas individuales o de los miembros de la sociedad.
- XXVI. La adecuación conlleva el conocimiento, notificación o publicidad cartular, registral, catastral, municipal y ante otros organismos públicos competentes.
- XXVII. La adecuación es un "acto neutro" (no es gratuito ni oneroso) desde el punto de vista tributario: no tiene en sí misma un valor económico, por lo tanto, no está alcanzado por el impuesto de sellos. Tampoco está alcanzado por el impuesto a las ganancias ni a la transferencia de inmuebles, ni por el impuesto cedular, ni por el impuesto a la transmisión gratuita de bienes, porque no provoca en los sujetos cambios de contenido económico ni patrimonial comprendidos en los hechos imposables de los impuestos nacionales ni locales.
- XXVIII. Las cajas previsionales, registros, colegios notariales y demás administraciones comprometidas a los procesos de adecuación debieran dar a ella el tratamiento de un acto sin contenido económico a efectos del cálculo de aportes, tasas de inscripción, honorarios, etc.

II. PONENCIAS DE LEGE FERENDA:

I. El deber de adecuación del tercer párrafo del art. 2075 está dirigido a todos los operadores de Derecho involucrados: notarios, catastros, Registros, Municipios, cajas previsionales, administraciones tributarias, etc.; quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos mediante políticas tributarias y gestiones administrativas acordes con la finalidad de enmendar irregularidades jurídicas del pasado en protección de la seguridad jurídica del presente y futuro.

II. Se propicia para la efectiva vigencia práctica del instituto de la adecuación de los CI preexistentes un abordaje necesariamente interdisciplinario e interinstitucional, en sintonía con una visión sistémica del Derecho que propicie mecanismos para coordinar y articular las injerencias de todos los organismos públicos involucrados en los procesos de adecuación.

III. Ante la falta de cumplimiento u omisión de cumplimiento voluntario de la adecuación, se considera valioso el aporte del dictado de una ley nacional o de normas locales, dentro de sus ámbitos propios de competencias, siempre que no impongan recaudos de difícil o imposible cumplimiento, afectando derechos amparados por garantías constitucionales. Estas normas deberían sentar las bases de los procesos de adecuación, sin intentar agotar la infinidad de posibles casos que requieren adecuación, dejando la ejecución práctica de las adecuaciones, la calificación de legitimaciones y requisitos de procedencia y el procedimiento concreto para alcanzar este fin a la pericia, prudencia y responsabilidad notariales.

III. FUNDAMENTACIÓN - DESARROLLO:

1. Planteo del problema:

El instituto de la “adecuación” de los conjuntos inmobiliarios (en adelante CI) preexistentes a las prescripciones normativas del derecho real de propiedad horizontal especial, como innovación del CCCN, vino a dar una solución paliativa y superadora a la anterior situación de anomia o falta de una ley nacional de derecho común que disciplinara el fenómeno de las urbanizaciones especiales, barrios privados, barrios cerrados, parques industriales, *countries*, etc.

En efecto, antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN, al no existir una ley nacional de derecho común que regulara el fenómeno de los hoy llamados “CI”, se acudió a numerosas estructuras jurídicas a los efectos de enmarcarlos jurídicamente; ninguna de ellas configurada a la medida de ellos. En un rápido análisis de dichas estructuras, y sin agotar su enumeración, encontramos tres de ellas que eran las más utilizadas:

- dominio (lote) + condominio (partes comunes);
- dominio (lote) + entidad jurídica (sociedad anónima del art. 3º de la LGS 19550 o asociación civil) dueña de las partes comunes + servidumbres reales, prediales y perpetuas entre ambos fundos; y
- régimen de la anterior propiedad horizontal de la ley 13.512.

Cada una de dichas estructuras o marcos jurídicos trataban de resolver la problemática de estas urbanizaciones, muchas veces con cláusulas de dudosa validez por enfrentarse a la tipicidad de los derechos reales de orden público; las que -pese a estar transcritas en nuestras

escrituras o publicitadas registralmente- no estaban saneadas por el mero efecto de la instrumentación realizada o la registración efectuada².

Si a ese cuadro se le suma el inconstitucional avance de la legislación local sobre cuestiones de fondo, por tratarse de materia delegada al Congreso de la Nación (arts. 75 inc. 12 y 126 CN), discutibles acuerdos de voluntad, desde el punto de vista técnico-jurídico -tales como, permitir otorgar derechos reales sobre unidades funcionales “a construir” reuniendo determinados requisitos fácticos (art. 6º decreto 2489/63) o considerar que el terreno “no” es un bien común cuando la propiedad horizontal de la ley 13.512 se aplicaba a estas urbanizaciones (decreto 947/2004)-, surgía clara la conveniencia de una nueva legislación sustantiva sobre CI, necesidad impostergable que vino a llenar el CCCN (Ley 26.994).

Además, la necesidad de publicidad registral de los Reglamentos de los CI preexistentes es un tema que ya se planteaba la doctrina, aún antes de que se legislara sobre la necesidad de la “adecuación”; ésta puede significar una solución superadora de esta falencia³ y una solución clara a toda esta problemática tan extendida en jurisdicciones donde el derecho local no permitió su configuración bajo el manto del derecho de propiedad horizontal de la ley 13.512.

Así las cosas, el CCCN innovó con la imposición del deber de adecuación a PHE impuesto para todos los CI preexistentes. La doctrina reaccionó rápidamente a esa novedad con voces disímiles: a) Para algunos se trataba de una imposición de imposible cumplimiento y, por tanto, inconstitucional por vulnerar derechos adquiridos, que además no preve plazo, procedimiento ni sanción (Abella, Mariani de Vidal). b) Para otros la adecuación era obligatoria, posible y no necesariamente inconstitucional (Kiper, Alterini, Cossari). c) Otros distinguieron la adecuación estructural de la funcional u operativa (Puerta de Chacón – Negroni).

Lo cierto es que la doctrina ha ido realizando todo un proceso de elaboración del contenido de este nuevo instituto, para lo cual contribuyeron las profundas jornadas y congresos que se han ido realizando a nivel nacional. Así, por ejemplo, Conclusiones de la Jornada Notarial Bonaerense 2015 en Mar del Plata⁴ y de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2017 en La Plata, la 42 Jornada Notarial Bonaerense, San Pedro, 2023, las Primeras y Segundas Jornadas Notariales Mendocinas, 2019 y 2023, han permitido que la idea de una

² Así: Los pactos para asegurar la indivisión forzosa y perpetua de ese condominio sobre lo común; la utilización de las servidumbres prediales, cruzadas y perpetuas a los efectos de lograr la inescindibilidad entre lo común y privativo; el pacto sobre el cobro ejecutivo y privilegiado de los gastos comunes sin que exista afectación a la propiedad horizontal; o la utilización del dominio revocable para obligar al titular del lote a ser miembro o socio de la entidad jurídica que nuclea a los propietarios y a cumplir con los reglamentos de la urbanización. Estos son, simplemente, algunos ejemplos que mostraban la necesidad legislativa de brindar reconocimiento y un marco jurídico idóneo para estructurar a estos conjuntos, superando la situación de necesidad de tener que “forzar” el contenido de los derechos reales utilizados, o echar mano a pactos de dudosa validez.

³ Vid. PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; “*Nuevos Derechos Reales*”, Primeras Jornadas sobre tendencias e implicancias del Proyecto de CCCN unificado; Mendoza, 14, 21 y 25 de septiembre de 2012, Mendoza Legal, p. 11.

LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; “*CONSORCIOS DE PROPIETARIOS DE LOS CI PREEXISTENTES -con especial referencia a su adecuación y a la inscripción de sus Reglamentos-*”. “*El Derecho Societario y de la Empresa en el Nuevo Sistema del Derecho Privado*”, Tomo 1, Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho y Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Mendoza, septiembre de 2016, p. 175.

⁴ “consideramos que en los casos de imposibilidad jurídica de adecuación estructural del complejo existente a la propiedad horizontal especial, la adecuación será operativa en la oportunidad que el juzgador deba resolver un conflicto” (Conclusiones).

posible adecuación funcional-operativa en sede notarial -como la que aquí se propone- vaya sumando adhesiones y aunando formas de actuación.

Hoy, podemos decir, luego de este proceso de generación de conocimiento especializado que *“la adecuación obligatoria de los CI preexistentes prevista en el art. 2075 CCCN es una opción superadora que no debe ser modificada”*⁵.

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, expresamente y por mayoría, indicaron en el marco legal de la adecuación lo siguiente:

En esta misma línea de pensamiento, en las mismas XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata, 2017) se alzaron algunas voces, como la de Pablo Bressan, en el sentido de que *“la adecuación obligatoria de los CI preexistentes prevista en el art. 2075 CCCN es una opción superadora que no debe ser modificada”*

6.

2. Encuadre jurídico: Artículo 2075 CCCN:

El CCCN impuso en el tercer párrafo del artículo 2075 la novedad del instituto de la “adecuación” de los CI preexistentes; aspecto no contemplado en el Anteproyecto de CCCN, al que la doctrina especializada ya había objetado su incoherencia de exigir un único derecho real (la PHE) para regular este fenómeno si se optaba por la órbita de los derechos reales (permitiendo incluso su configuración bajo la órbita de los derechos personales o sus combinaciones) sin dar solución a los que se hubieran ya configurado con anterioridad, acudiendo a otros derechos reales, los cuales requerían mínimamente alguna publicidad de sus reglamentos⁷.

Así, el CCCN, a la par de prever una normativa propia para estos nuevos emprendimientos, en su segundo párrafo (PHE), a continuación, mediante el agregado al artículo 2075 obligó a la adecuación de los CI preexistentes, organizados como derechos personales o con la combinación entre reales y personales, con la finalidad de dar coherencia a un sistema de derechos reales caracterizado por su estructura legal, *numerus clausus*, tipicidad y orden público prevalente.

A efectos de circunscribir el objeto “conjunto inmobiliario” cuya adecuación aquí se predica, ya que el Código no lo define con precisión, sino que los engloba bajo la expresión común de “emprendimientos urbanísticos” (art. 2073) la doctrina ha presentado sus

⁵ Ponencia de Pablo Bressan a las XXVI JNDC, La Plata, 2017.

⁶ Conclusiones XXVI JNDC, La Plata, 2017: “Los CI preexistentes constituidos a través de derechos personales o derechos reales o por medio de la concurrencia de algunos de esos derechos entre sí, deben ajustarse funcionalmente a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial, en todo lo jurídicamente posible, entre otros lo relativo a la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios (asambleas y administración), obligaciones y ejecución de expensas, gastos y erogaciones comunes (título ejecutivo) y régimen disciplinario (art. 7 primer párrafo del CCCN)”.

⁷ DE HOZ, Marcelo; El numerus clausus de los derechos reales y las nuevas formas de manifestación de la propiedad. En <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/12460.pdf>

“caracteres esenciales”⁸, o notas tipificantes; y las ha distinguido de aquellas otras de carácter “contingente”⁹. Aquellos CI preexistentes, que reúnan tales caracteres esenciales, se ven alcanzados por el imperativo legal de adecuación.

Los CI así concebidos están regidos por un **plexo normativo**, que implica leyes de derecho público y privado, por lo tanto, de carácter local y nacional -respectivamente-, según el régimen constitucional de distribución de competencias por materia y por territorio que conforman el “sistema” de derecho inmobiliario registral¹⁰.

Así, el marco jurídico aplicable está compuesto por¹¹:

⁸ Así, son sus caracteres esenciales:

1. Consisten **emprendimientos urbanísticos**, que requieren la transformación de uno más inmuebles para hacerlos aptos a un destino predeterminado (o varios), mediante la incorporación de las mejoras y servicios necesarios, conforme un proyecto originario para mantenerlos útiles en el tiempo.
2. una pluralidad de inmuebles (con independencia funcional y vocación de pertenencia a distintos propietarios);
3. organizados en UF: partes privativas con porcentajes de participación en las partes comunes;
4. cuyos propietarios comparten uso, goce, mantenimiento, administración y costo de bienes y servicios comunes, en una proporción prefijada, generando derechos y obligaciones recíprocos y para con el el Consorcio, entre ellos, la obligación de pagar a expensas comunes (crédito privilegiado y ejecutivo);
5. organizados en torno a uno o varios destinos predeterminados;
6. que generan una persona jurídica denominada "Consorcio",
7. que requieren para su constitución de un acto jurídico (Reglamento de PHE) que provoca la afectación al régimen de PHE, la organización jurídica del suelo y establece su organización interna.
8. otorgado de acuerdo a un proyecto urbanístico aprobado por las autoridades administrativas locales;
9. el que debe instrumentarse en escritura pública;
10. inscribirse en los Registros Inmobiliarios competentes.

Vid. LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; "CI: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes", Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016. Publicado en *Revista Notarial*. Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357.

⁹ Se trata de caracteres o elementos que “pueden” -o no- concurrir, sin que ello obste a la tipicidad jurídica del conjunto inmobiliario regulado como derecho real de propiedad horizontal especial. Las notas contingentes -cualquier otra fuera de los enumerados caracteres esenciales- no pueden erigirse en condicionamientos policiales por las jurisdicciones locales para la aprobación de un conjunto inmobiliario o para su adecuación, como derecho real de propiedad horizontal especial. Así, son "características contingentes", las siguientes:

- 1) la materialización del cerramiento (art. 2079 CCCN);
- 2) cantidad de inmuebles iniciales y resultantes;
- 3) finalización de las obras de urbanización (art. 2039, 2077 CCCN);
- 4) estado constructivo de las partes privativas (art. 2077, 2039, 2043, CCCN);
- 5) régimen disciplinario, de invitados y ni admisión (art 2083 CCCN);
- 6) salida a la vía pública, en forma directa o por partes comunes (2077 CCCN);
- 7) el carácter público o privado de las vías de circulación o acceso (2077 CCCN).
- 8) limitaciones y restricciones a los derechos de los particulares extrañas al uso normal y conjunto de las cosas y partes comunes (2080 CCCN)
- 9) las áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales. Además éstas pueden ser no “necesariamente comunes” (2076 CCCN).
- 10) reglamentaciones al uso y goce de partes y cosas comunes por terceros.
- 11) derecho de preferencia de adquisición para el consorcio y restantes propietarios del conjunto.
- 12) servidumbres con otros predios que pudieran aportar alguna utilidad (2084 CCCN).

Vid. LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; "CI: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes", Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016. Publicado en *Revista Notarial*. Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357.

¹⁰ Cfr. LAPLACETTE, Carlos José; *La conversión de los CI y la declaración de inconstitucionalidad as applied*; Cassagne Abogados, Directorio de Servicios Legales, 28 de mayo de 2020.

¹¹ Nótese que el art. 2075 CCCN utiliza tres verbos diferentes -en cada uno de sus párrafos- referidos al marco legal de los conjuntos inmobiliarios: regirse, someterse y adecuarse, imponiéndoles tres imperativos legales: Los CI se deben “regir” por las disposiciones del ordenamiento local, en cuanto a sus elementos urbanísticos. No les queda otra opción que acogerse bajo el amparo de estas normas del Derecho Público Administrativo local. Los CI se deben “someter” al régimen de Propiedad Horizontal Especial, diagramado, en líneas generales, a modo de una

- a) Normas administrativas de cada jurisdicción local que regulen, ya no cuestiones de fondo, sino aspectos urbanísticos de zona autorizadas, dimensiones, usos y cargas y demás restricciones y límites al dominio privado por razones de interés público (arts. 121, 122 y cc. CN y art. 1970 CCCN). Art. 2075, primer párrafo
- b) Normativa propia de la propiedad horizontal especial (arts. 2073 a 2086 del CCCN). Art. 2075, segundo párrafo, que los remite a:
 - a. Normativa de la propiedad horizontal (común o general), del Título V Capítulo IV del CCCN.-
 - b. Normas generales del CCCN: como el título preliminar, Libro de Derechos Reales, bienes, cosas, inmuebles, publicidad, forma, etc.

A este marco normativo, se le deben sumar las normas locales, como por ejemplo, las Resoluciones 25 y 27 de la Inspección General de Justicia, que establecieron plazo y sanción ante el incumplimiento de este deber legal de adecuación, en aquellas urbanizaciones organizadas como asociación bajo forma de sociedad (art. 3° Ley 19.550), o la Res. ATM 71/2015 de Mendoza que reglamenta la planilla de adecuación a PHE por parte de la Dirección Provincial de Catastro.-

3. Una interpretación jurídica del deber de adecuación - una postura doctrinaria intermedia:

Para el CCCN la principal fuente del Derecho sigue siendo la ley, conforme la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos. Cualquier interpretación debiera partir de lo que consagra en forma expresa la ley, y ésta ha impuesto un “**deber de adecuación**”, en el art. 2075 CCC, tercer párrafo¹².

estructura impuesta por el Nuevo CCCN, con carácter de derecho real; y como tal de orden público (art. 1184 CCCN), donde la autonomía de la voluntad tiene que subordinarse al respeto de los contenidos mínimos exigidos por la naturaleza del derecho, en lo que hace a su estructura legal. Por último los “conjuntos inmobiliarios preexistentes”, constituidos bajo el amparo de las anteriores legislaciones (o bajo la situación de vacío legal que existía en algunas jurisdicciones del país), deben “adecuarse” (adaptarse o encuadrarse) al nuevo molde impuesto por el CCCN, en la medida de lo posible, actuando con buena fe y leal acatamiento de la nueva normativa vigente como parte de la debida diligencia esperable. Por supuesto, en todos los casos, si se reúnen todos los requisitos tipificantes de los CI de los arts. 2073, 2074 ss. y conchs. del CCCN, a los que se ha dado en llamar “elementos esenciales” de los conjuntos inmobiliarios, para distinguirlos de aquellos otros meramente “contingentes”, que pueden o no darse en ellos, según lo determinen sus Reglamentos y/o eventualmente, las normas locales. Vid. LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; *CI: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes*, Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016, publicado en Revista Notarial, Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357.

¹² En palabras de los “Fundamentos del Anteproyecto”: *Los casos deben ser resueltos conforme a un sistema de fuentes. Se destaca en primer lugar la ley, porque de lo contrario, aparecen sentencias que no aplican la ley, o se apartan de ella sin declarar su inconstitucionalidad, siendo ésta una decisión contra legem que origina litigiosidad innecesaria. La aplicación de la ley significa delimitar el supuesto de hecho y subsumirlo en la norma, es decir, una deducción el juez debe tratar de preservar la ley y no destruirla. Ello implica la exigencia de no pronunciarse por la inconstitucionalidad de una ley que puede ser interpretada en armonía con la Constitución, criterio que constituye una restricción al quehacer judicial, reiteradamente recordado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación cuando afirma que la declaración de inconstitucionalidad constituye la última ratio del orden jurídico por lo que sólo será pronunciada siempre que no haya forma alguna de interpretar la norma a fin de su coincidencia con la Carta Magna. Cfr: Fundamentos del Proyecto de CCCN de la Nación, redactado por la Comisión de Reformas designada por Decreto 191/2011, Buenos Aires, La Ley, 2012, p. 447.*

El **tercer párrafo del artículo 2075 CCC**¹³ impone a los CI preexistentes el deber jurídico de adecuarse al régimen de PHE.

Se plantea el problema en los siguientes términos:

A la hora de interpretar este imperativo legal, la doctrina se encuentra dividida:

a) Están quienes sostienen que el deber de adecuar **violenta derechos patrimoniales, constitucionalmente protegidos**¹⁴, **viola el principio de irretroactividad de las leyes, y se trata de un deber que no tiene plazo, ni procedimiento legalmente establecido para su cumplimiento, que no prevé sanción para su incumplimiento**. Esta postura puede considerarse mayoritariamente, o al menos, es la que se ha venido imponiendo en los hechos, teniendo en cuenta la ínfima cantidad de casos de adecuación realizados desde la sanción del Nuevo Código.

b) Otros autores postulan que la adecuación **no vulnera derechos patrimoniales, ni garantía constitucional alguna; es justamente un caso de excepción legal al principio infra-constitucional de irretroactividad de las leyes fundado en el carácter de "orden público" de los derechos reales; la dificultad de su cumplimiento no es un obstáculo insalvable, por cuanto es ella posible, aunque en forma engorrosa**¹⁵.

Este trabajo intentará dar una **propuesta "razonablemente fundada"**¹⁶ (art. 3 CCCN¹⁷) al **"caso"** (art. 1 CCCN) de los CI preexistentes (art. 2075 CCCN), siguiendo para ello las premisas y postulados del mismo legislador, sentadas en el Título Preliminar (los primeros cuatro capítulos del CCCN (arts. 1 a 18). Motiva este esfuerzo interpretativo el pensamiento del profesor Alberto Bianchi¹⁸, quien recuerda que la declaración de inconstitucionalidad de una disposición legal constituye un acto de suma gravedad institucional¹⁹, habida cuenta de la presunción de legitimidad de que gozan los actos y normas emitidos por los otros poderes en el ámbito de sus respectivas competencias²⁰, siendo la *última ratio* del orden jurídico²¹.

¹³ "Los CI preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las provisiones normativas que regulan este derecho real". La cursiva es del autor de la ponencia.

¹⁴ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N.; *CI en el CCCN con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015, 1, LA LEY 2015-B, 0.

¹⁵ PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los CI preexistentes. Normas operativas del CCCN*. LA LEY 04/05/2016, 1. PUJOL ZIZZIAS, Irene y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación de los CI. Barrios Privados. Con especial referencia a la Provincia de Mendoza*; LA LEY Gran Cuyo, Director Carlos A. Parellada, Año 22, Número 6 / Julio, 2017.

¹⁶

¹⁷ El último artículo del Capítulo 1 (Derecho) del Título Preliminar del CCCN dice que "el juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada"

¹⁸ "BIANCHI, Alberto; *"El Control Judicial De La Administración Pública Bajo La Llamada Doctrina De La Deferencia"*, *Separata Facilitada Por El Autor*.

¹⁹ Barbarella S.A., Fallos 300-1087 (1978); Hilanderías Olmos S.A., Fallos 301-962 (1979); Jorge Adolfo Halladjian, Fallos 302-457 (1980); García Machado c. Caja de Jubilaciones Pensiones y Retiros de la Provincia de Córdoba, Fallos 312-1681 (1989); Cocchia c. Nación Argentina, Fallos 316-2624 (1993); León Spaciuk e Hijos S.C.A. c. Dirección Provincial de Vialidad y Pcia. de Corrientes, Fallos 317-44 (1994); Monges c. UBA, Fallos 319-3148, 3154 (1996); E.H.I., 322-1349 (1999); Adamini c. Poder Ejecutivo Nacional, Fallos 323-2409 (2000).

²⁰ María Cristina Pupelis, Fallos 314-424 (1991); Morixe Hnos. S.A., Fallos 319-1524, 1529 (1996).

²¹ Entre otros muchos véase: Rasspe Söhne c. Nación Argentina, Fallos 249-51 (1957); Haydee María del Carmen Alberti, Fallos 260-153 (1964); Rubén Malenky, 264-364 (1966); Bonfante c. Junta Nacional de Carnes, Fallos 288-325 (1974); Radulescu c. Nación Argentina, Fallos 290-83 (1974); Kupferschmidt c. Lotería de Beneficencia Nacional y Casinos, Fallos 292-190 (1975); Ricardo Link, Fallos 294-383 (1976); Mizrahi de Tucumán S.A. c. Pcia. de Tucumán, Fallos 295-850 (1976); Mendoza c. Gobierno de la Nación, Fallos 298-511 (1977); Esteban c. Metalmadera S.R.L., Fallos 302-1149 (1980); Dirección Nacional de Recaudación Previsional

Siendo que el CCCN de la Nación no delinea los alcances del deber de adecuación que impone, ni le da un significado, ni contenido, ni un procedimiento específicos, desde aquí se procura presentar una propuesta o labor de interpretación jurídica, que evite el apuntado abuso de vaciar de contenido al tercer párrafo del art. 2075 CCCN; de modo de intentar esbozar un sentido y alcance, así como una línea de acción razonada y razonable, jurídicamente fundada (art. 3 CCCN); además de posible y accesible: en costos, sencillez de formas y procedimientos, exigencias y requisitos formales y tributarios; y que -al mismo tiempo- resulte de utilidad a la comunidad y operadores jurídicos involucrados con el fenómeno de los CI preexistentes.

3.1. Interpretación literal:

Cualquier interpretación debe partir de lo que consagra en forma expresa la letra de la ley²², y ésta ha impuesto un “**deber de adecuación**” en el art. 2075 CCCN, tercer párrafo. Por las limitaciones de espacio de esta ponencia, resulta suficiente remitir al significado de las palabras utilizadas por la norma. Ante todo, “adecuar es adecuar”; es decir, una exigencia legal de “hacer algo” (adecuar); lo que descarta la alternativa de “no hacer nada”, que se pudiera predicar de una mera adecuación operativa o funcional.

Adecuar, del latín *adæquâre*, significa "adaptar algo a las necesidades y condiciones de una cosa; acomodar, ajustar algo a esa cosa; modificar una obra, darle una forma diferente a la original"²³. Su significado se aproxima a los conceptos de adaptar, acomodar y ajustar. El CCCN no usa las palabras "rehacer", ni "transformar", ni “convertir”, ni “someter” (como prescribió en el segundo párrafo del 2075 CCCN para los nuevos CI).

Además, desde lo lingüístico, “adecuar” es un verbo transitivo, es decir, que carece de plena determinación, siendo el complemento directo el que lo precisa, orienta o determina en la acción verbal. “Adecuar”, como todo verbo transitivo, necesita una acotación semántica, porque su significado es muy amplio, vago o general. Las oraciones transitivas se caracterizan por tener como núcleo a un verbo transitivo, que debe llevar un complemento directo para precisar su significado. En este caso, las “previsiones normativas” del derecho real de PHE, es decir, el *régimen jurídico* del nuevo derecho real, y no a su *objeto* (los inmuebles que lo conforman).

Por otra parte, el verbo “adecuar”, a la luz de la normativa regulatoria de la estructura legal de los derechos reales, no aparece expresamente mencionado en el artículo 1884 del CCCN, donde sí se mencionan: constituir, modificar, transmitir, durar, extinguir. Ello da mayor ductilidad y flexibilidad al instituto de la adecuación.

3.1.1. Primera Conclusión: es más que no hacer nada y es menos que someter

Esta interpretación literal orienta hacia **una primera conclusión**: Adecuar es más que no hacer nada y es menos que someter (en el sentido de rehacer, o reconvertir o *transformar*). Se sostiene que la adecuación consiste en un acto jurídico positivo de ajuste de “las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas (pre)existentes” a la nueva ley (art. 7 del CCCN), en el caso, “a las previsiones normativas” que el CCCN prevé para los CI.

c. La Cantábrica S.A., Fallos 307-1656 (1985); Hugo Felix Rallin, Fallos 314-407 (1991); Bruno Hnos. c. A.N.A., Falos 315-923 (1992); Iachemet c. Nación Argentina, Fallos 316-779 (1993); Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la Pcia. de Río Negro, Fallos 316-842 (1993); Universidad Nacional de Córdoba c. Nación Argentina, Fallos 322-919 (1999).

²² a tenor del art. 2 CCCN: las leyes deben ser interpretadas teniendo en cuenta sus palabras.

²³ según el Diccionario de la Real Academia Española.

Puerta de Chacón²⁴ y Alterini²⁵ consideran que la adecuación es operativa o funcional; en el sentido de que ella actúa o es eficaz desde el CCCN, en forma automática, *ipso iure*. Los nuevos paradigmas se imponen en forma automática, *ope legis*, ya sea en sede judicial o en la vida civil, cuando no hay conflictos, a la hora de aplicar y reinterpretar los reglamentos a la luz de las nuevas normas que rigen los CI preexistentes.

Este criterio nos parece acertado -y es el punto de partida de nuestra propuesta de adecuación- en cuanto derogación institucional u orgánica del viejo régimen por la supremacía normativa del nuevo. Esta postura no implica vaciar de contenido al tercer párrafo del art. 2075 CCCN. En efecto: adviértase que, si no existiera este tercer párrafo, igualmente serían operativas las normas de la propiedad horizontal especial aplicadas a los CI preexistentes, por el carácter de orden público propio del derecho real y los postulados del artículo 7 CCCN. Si no hubiera un tercer párrafo del art. 2075 CCCN, o éste se derogada, el art. 7 CCCN conduciría igualmente, a la adecuación operativa o funcional.

Desde estas páginas se comparte, avala y suscribe el fundamento, los resultados y la agudeza de esta doctrina citada, aunque nos parece necesitada de ser complementada con una propuesta de operatividad instrumental y de claridad y seguridad jurídica, mediante el otorgamiento de un acto de adecuación en sede notarial, que de valor de determinación y certeza jurídica, a la vez que leal acatamiento al sentido jurídico del tercer párrafo en análisis, que no puede devenir inútil por la obra del intérprete, sino que parece enderezado a servir al valor seguridad jurídica preventiva como principio constitucionalmente protegido y positivamente receptado (arts. 1710, 1711 CCCN). Manda legal, agravada en el caso de la responsabilidad notarial, por sus deberes funcionales conforme las leyes orgánicas de los rigen.

En definitiva, porque si nada hubiera querido el legislador que se hiciese para cumplir con el deber impuesto en el mentado tercer párrafo, éste sobraría o sería redundante. Cuando es sabido que el intérprete no debe presumir la inutilidad de una norma, o la torpeza del legislador; no puede prescindir de la norma so pretexto de inconsecuencia o inconveniencia. La opinión que se tenga sobre la ley no autoriza a prescindir de la misma, sino que exigiría su derogación, por el mismo Congreso.

Además, desde aquí se sostiene que este acto positivo que la adecuación implica no se trata de un acto meramente administrativo (como podría ser un plano o alguna actuación catastral, municipal o registral); ni tampoco un acto exclusivamente de orden societario interno. Y la razón de ello es que el acto de adecuación tiene manifiesta trascendencia jurídica en la órbita de los derechos reales sobre inmuebles; por lo que el *opus* exigido legalmente requiere, para alcanzar esa certeza y seguridad, incluso frente a terceros interesados, la forma de escritura pública y publicidad suficiente (arts. 1017, 1892, 1893 CCCN).

Como adelantamos, *adecuar es menos que rehacer, someter, transformar o convertir*. Entendido esto otro como necesidad legal de introducir cambios radicales, de modo que las anteriores situaciones jurídicas subjetivas cambien en su sustantividad, para pasar a ser otras diferentes y alterando la utilidad o interés sustanciales y jurídicamente protegidos. La manda legal no puede llevarse al extremo de imponer una inconstitucional alteración del contenido esencial de esos derechos adquiridos, en forma preexistente y al amparo del anterior régimen jurídico objetivo.

²⁴ Vid. PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los CI preexistentes. Normas operativas del CCCN*. LA LEY 04/05/2016, 1.

²⁵ ALTERINI, Jorge Horacio, ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, María Eugenia; *Tratado de los Derechos Reales*, Tomo II, p. 481 y ss.

De allí que no nos enrolemos junto a otro sector de la doctrina, representado por Kiper²⁶, Gurfinkel del Wendy²⁷, Abella, Mariani de Vidal²⁸, que considera que adecuar tiene los mismos alcances que someter o transformar *in totum*. De lo que derivan algunos la dificultad o imposibilidad de su cumplimiento²⁹; y otros -como Armella, Cosola, Sabene, Salierno y Zavala³⁰- su inconstitucionalidad por afectar derechos consolidados y protegidos por la Constitución Nacional³¹.

Por su parte, Kiper destaca por su postura favorable a la constitucionalidad del tercer párrafo en comentario y -al mismo tiempo- rescata la posibilidad fáctica de su concreción práctica, sugiriendo un mecanismo adecuatorio, vía transferencia fiduciaria, no exento de dificultades en el mundo de la realidad³².

Algunas de estas lecturas del artículo 2075 CCCN podrían incluso incurrir en la contradicción lógica de sostener la validez constitucional del instituto de la adecuación, sobre la base que no comprometer -necesariamente o en principio- derechos constitucionalmente protegidos (fundamentalmente el derecho de propiedad); pero luego, imponer al procedimiento que la haga efectiva exigencias sólo necesarias o justificables si fuera el caso de comprometer y disponer de derechos patrimoniales pre-configurados, como unanimidades, asentimientos conyugales, convivenciales o de acreedores, libertad de disposición, nuevas planimetrías o relevamientos de estados constructivos, transferencias de titularidades inmobiliarias, etc.. Se advierte que tal alcance de la norma bajo análisis podría volver inconstitucional el instituto de la adecuación, por la desproporcionalidad -y por lo tanto irrazonabilidad- de sus requisitos previos, exigidos de manera arbitraria por su falta de adecuación estricta frente a la utilidad de los resultados beneficiosos esperados.

Toda regulación estatal de las libertades económicas supone un límite mayor o menor al derecho de propiedad, al igual que ocurre con cada nuevo cambio normativo que limita los usos de la propiedad por las más diversas razones (v.gr., urbanismo, seguridad, salubridad, etc.). Frente a ello, indicar a secas que se afecta un derecho adquirido no parece más que un lamento frente a la oportunidad y el mérito de la nueva normativa, pero insuficiente para

²⁶ Cfr. KIPER, Claudio Marcelo; *CI: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia*; Cita: RC D 2624/2020

²⁷ GURFINKEL DE WENDY, Lilian N.; *Clubes de campo: nueva normativa de la Inspección General de Justicia. Invalidez de la Res. 25/2020*, LA LEY, 23 de junio de 2020, p.5.

²⁸ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana; *La adecuación de los Clubes de Campo y Barrios Privados – Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la Inspección General de Justicia*, La Ley, 23 de junio de 2020, p. 2.

²⁹ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N.; *CI en el CCCN con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015, 1, LA LEY 2015-B, 869.

³⁰ ARMELLA, Cristina; COSOLA, Sebastián J.; SABENE, Sebastián; SALIERNO, Karina; ZAVALA, Gastón, *Los CI: deber legal de adecuación y Resolución 25/2020 de Inspección General de Justicia y su modificatoria 27/2020*, LA LEY, 23 de junio de 2020, p. 10.

³¹ *La idea de los derechos adquiridos requiere una utilización cuidadosa, pues se corre siempre el riesgo de caer en el dogmatismo y terminar chocando con una jurisprudencia constante de la CSJN según la cual el cambio legislativo puede modificar hacia el futuro los derechos adquiridos bajo un régimen jurídico anterior.... Se debe tener presente que la CSJN ha considerado que no afectan los derechos adquiridos aspectos tales como una rebaja de jubilaciones hacia el futuro (Fallos 320:2825), cambios en el régimen tributario (Fallos 335:1906), o cuando se establece la exigencia de un límite temporal al cargo de juez que antes era vitalicio (Fallos 340:257), etc. La inexistencia de derechos adquiridos frente a razones de salubridad se encuentra tolerada por la CSJN desde el siglo XIX. Todo lo dicho no implica negar la existencia de derechos adquiridos, sino tan solo destacar la necesidad de acreditar la privación efectiva y real de un derecho existente a raíz de la nueva normativa. Cfr. LAPLACETTE, Carlos José (2020); op. cit.*

³² KIPER, Claudio; *CI: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia*; Cita: RC D 2624/2020

*fundar un planteo de inconstitucionalidad*³³, el que debería además acreditarse en sede judicial.

En definitiva, para la resolución de la cuestión de la constitucionalidad -o no- del párrafo en comentario, resulta dirimente la interpretación que se le brinde. Desde aquí se propone una **postura intermedia**, que consiste en interpretar el tercer párrafo del artículo 2075 sobre las bases jurídicas de la noción de adecuación *operativa o funcional e instrumental*, expresión que ya ha sido acuñada por la doctrina especializada, a lo que coadyuva, viabiliza y facilita que dicha adecuación se instrumente notarialmente³⁴. Si solo se entiende a la *adecuación* como un sometimiento al nuevo régimen jurídico objetivo, sin pérdida de los derechos subjetivos preexistentes sobre los inmuebles, no quedamos atrapados en una disyuntiva, o bien inconstitucional por prescindente de la nueva ley vigente; o bien constitucionalmente también objetable por alterar derechos o situaciones subjetivas consolidados bajo el amparo de la ley anterior. Salir de esta falsa antinomia es lo que desde aquí se propone a la comunidad jurídica.

Aporte que se centra en desentrañar la posibilidad de realizar esta adecuación, legalmente exigida, mediante una “escritura pública de adecuación funcional u operativa”, que permita cumplir acabadamente con lo dispuesto por el tercer párrafo del art. 2075 CCCN, sin sacrificar ni afectar los derechos constitucionalmente adquiridos con anterioridad y protegidos por el artículo 17 de la CN; lo cual exige una solución que no altere, ni disminuya, esas relaciones y situaciones patrimonial y jurídicamente consolidadas, al amparo del código velezano, a la vez de mejorar la protección del consumidor titular de dominio del lote en las urbanizaciones preexistentes.

Ello justifica “adecuar” las diversas configuraciones preexistentes a las disposiciones normativas que el CCCN prevé ahora para los CI (derecho real de propiedad horizontal especial), sin alterar el contenido económico (la utilidad sustancial, el uso y goce) de tales derechos, ya adquiridos e incorporados definitivamente al patrimonio de los sujetos involucrados. Esta adecuación operativa y funcional se verá facilitada, plasmándola en una escritura pública, necesaria para dar certeza y fijación jurídica a un texto ordenado del nuevo Reglamento de Adecuación del Conjunto Inmobiliario preexistente, que recepte las innovaciones indisponibles que el derecho real de propiedad horizontal especial contiene para este tipo de urbanizaciones, sin menoscabar tampoco el haz de facultades, limitaciones, obligaciones y derechos de que gozan los propietarios, en tanto no resulten incompatibles con el nuevo orden público inmobiliario y consumeril.

3.2. Interpretación finalista:

Para la resolución de casos como éste, los artículos 1º y 2º CCCN indican que se debe tener en cuenta la finalidad de la norma, para su interpretación y aplicación. No caben dudas que la finalidad del tercer párrafo del art. 2075 CCCN no es otra que la de brindar seguridad

³³ Cfr. LAPLACETTE, Carlos José; *La conversión de los CI y la declaración de inconstitucionalidad as applied*; Cassagne Abogados, Directorio de Servicios Legales, 28 de mayo de 2020.

³⁴ PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los CI preexistentes. Normas operativas del CCCN*. LA LEY 04/05/2016, 1. Las ponencias y las Conclusiones de la Comisión 7 de Derechos Reales de las XXVI JNDC, La Plata, 2017 utilizaron también esta misma terminología.

jurídica, y dar coherencia con principio de orden público de tipicidad de los derechos reales³⁵: un único derecho real, que regule uniformemente en todo el territorio nacional a todos los CI.

El derecho de propiedad horizontal especial se presenta como un estatuto legal *ad hoc* a la especificidad de esta realidad inmobiliaria: se trata de un régimen conocido, predecible, transparente, que sobrepasa el filtro del Derecho de Consumo, que implica una simplificación de trámites ulteriores, que excluye del contralor de los Consorcios de la órbita de las inspecciones societarias, y que ha demostrado durante muchos años su eficiencia para disciplinar este tipo de emprendimientos urbanísticos en muchas jurisdicciones del país.

3.2.1. Segunda conclusión: sus ventajas favorecen la seguridad jurídica

Las grandes **ventajas** que reportarían las efectivizaciones de tales escrituras de adecuación a propiedad horizontal especial, lo que abona esta interpretación finalista, por su practicidad son:

- se despeja toda jurisprudencia sancionatoria³⁶ (Barrio Privado Los Pilares³⁷, Altos Los Polvorines³⁸): crédito por expensas de carácter privilegiado, título ejecutivo.
- genera una entidad con personería y capacidad jurídica adecuada a sus fines, legitimación activa y pasiva de dicha entidad en juicios, el Consorcio no está sujeto al contralor del Estado para funcionar, rúbrica de libros RPI
- se asegura la indiscidibilidad de los derechos de los titulares sobre las partes propias y comunes o de uso común
 - se asegura el destino de los bienes comunes
 - no se fuerzan en su tipicidad los otros derechos reales antes utilizados

³⁵ Con miras a dotar al instituto de mayor seguridad jurídica resulta que, todo conjunto inmobiliario debería siempre conformarse bajo este nuevo derecho real consagrado en la codificación. Ello es más congruente con el carácter legal y taxativo de esta clase de situaciones subjetivas. De otro lado, a efectos de someter las situaciones fácticas encuadrables en este instituto a un mismo régimen jurídico, se debe propiciar la adecuación de esas configuraciones "personales" preexistentes, en nuevos derechos reales. Así, con esta fundamentación, la Comisión Bicameral propone el actual texto del artículo 2075 modificando la versión del que fuera su Anteproyecto. Vid. Dictamen de la Comisión Bicameral para la Reforma, Actualización y Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación. Cita on line: <http://www.cabb.org.ar/noticias/prove.pdf>

³⁶ Conf. Plenario CNCom., "Barrio Cerrado Los Pilares c. Álvarez, V. J. s/ ejecutivo" del 4 de mayo de 2015. Cita Online: AR/JUR/34705/2015. "Altos de los Polvorines SA c. Castaño, Mariana s/ ejecutivo" de la CNCom., sala C, 13/10/2016, Cita Online: AR/JUR/70121/2016; CNCiv., sala K, expte. 105.612/2011 "Club de Campo El Moro c. Vizcarra, Arturo R. y otro s/ ejecución de expensas", del 14/09/2016.

³⁷ Cfr. ABELLA, Adriana; CI Residenciales: expensas y gastos comunes, vías para su cobro y otras vertientes procesales; RCCCN 2019 (sept) 19. Cita Online: AR/DOC/2357/2019

³⁸ Cfr. FERREIRA MORAIS, Ignacio Enrique; *La adecuación de los CI a la luz de la Resolución de IGJ 25/20*, (Publicado originalmente en Revista CCCN, año VI, número 6, julio 2020, p. 209 y sgtes.: "Variada jurisprudencia en el fuero comercial se perfila de forma evidente en negarle la vía de ejecución por expensas a aquellos conjuntos constituidos como sociedades anónimas, así la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C, sentenció "El código estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial. De ello se deriva entonces que, en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado cconjunto inmobiliario, no podrá incoar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo (...)"; y continúa "Es verdad que no se ha precisado allí cuál serra la sanción o consecuencia que habría de derivarse de la no adecuación al regimen (...) Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden publico) que rigen la materia (...).CNCom., Sala C, 13/10/2016, "Alto de los Polvorines SA c/ Castaño, Mariana p/ ejecución" elDial.com, AA9A2E; La Ley, 28/12/2016, t. 2017-A, p. 132, y 22/3/2017, t. 2017-B, p. 143; Revista Código Civil y Comercial, marzo.

- simplificación de trámites administrativos (certificados catastrales, impuesto inmobiliario, etc.)
- oponibilidad de los Reglamentos por su publicidad
- se incorporan las novedades superadoras del CCCN para la propiedad horizontal especial: asambleas, convocatorias, mayorías, primera asamblea, primer administrador, derecho de admisión, preferencia, régimen disciplinario, etc.

3.3. Interpretación sistémica y armónica con todo el ordenamiento jurídico:

Como ordena el artículo 2 CCCN, con la interpretación que desde aquí se propone se logra dar coherencia interna a todo el sistema del derecho inmobiliario registral, desde la protección de la propiedad bajo la órbita de los derechos reales.

Además, se articula la vigencia del CCCN con las anteriores configuraciones, sin desconocer el valor jurídico de las mismas, antes bien reconociéndoles sus efectos configurativos de adquisiciones patrimoniales.

Se armonizan y compatibilizan los regímenes anteriores con los nuevos cánones de la propiedad horizontal especial prevista para los CI y con los estándares constitucionales de distribución de competencias legislativas (ley de fondo, de derecho común, de competencia del Congreso de la Nación, art. 75 inc. 12, sin perjuicio de las competencias reservadas a las jurisdicciones locales).

Mediante esta lectura del tercer párrafo del artículo 2075 CCCN, se unifica en un único régimen jurídico -el del derecho real de Propiedad Horizontal Especial- a todos los CI del país, impidiendo así el absurdo jurídico constitucional de que hayan tantos derechos de fondo aplicables a los CI como demarcaciones territoriales, siendo que se trata de materia de derecho común y de competencia federal por delegación y expresa prohibición constitucionales de su ejercicio local (art. 126 CN).

Así, se puede concluir también que esta propuesta interpretativa reconoce el pleno valor jurídico de las adquisiciones de derechos anteriores en los desarrollos inmobiliarios ya consolidados, alejando la contingencia jurídica y económica de posibles amenazas sancionatorias, al quedar regularizados, conforme a derecho.

Se trata de un problema especial o aplicación práctica de “derecho transitorio”, tan estudiado por la doctrina especializada al que se remite *brevitatis causae*³⁹.

Como se advierte, el deber de adecuación no tiene efectos retroactivos, ya que además de reconocer valor jurídico a los anteriores regímenes configurativos de los CI preexistentes, aceptando las adquisiciones incorporadas a los patrimonios de las personas en el marco de aquellos, produce un efecto saneatorio o de regularización de tales fenómenos urbanísticos, estructurados sin ley competente en materia de derecho de fondo, forzando la tipicidad de los derechos reales utilizados, e incluso -para algunos- las formas societarias.

Ya se ha dicho que la adecuación tiene *efectos nunc pro tunc*; no es que tenga efectos retroactivos. En efecto, este deber de adecuación, por su mismo significado literal, traslada al intérprete a dos momentos en la línea del tiempo: uno anterior, previo o pasado (la conformación del conjunto inmobiliario bajo alguno de los diversos regímenes jurídicos que se utilizaron en el paso para su constitución), y otro actual o presente, posterior en el tiempo. Esto lleva la mirada hacia el artículo 7 CCCN, sobre “eficacia temporal de la ley”, pues se

³⁹ Vid: RIVERA, Julio C., Aplicación del CCCN a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas, en L. L. 2015-C-III2, ARIDOC/1977/2015. RIVERA, Julio, *El CCCN. Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes*, en eDial.com - DCIF98, del 7-8-2015. KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída; *La aplicación del CCCN a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*”; Segunda Parte, Rubinzal – Culzoni Editores, Mendoza y Santa Fe, 2015 t 2016, p. 164 y 252, respectivamente.

trata de resolver cuál debe ser la ley aplicable a aquellos CI constituidos con anterioridad a la vigencia del Nuevo Código Único y cuál es la ley actualmente aplicable para ellos. Además, se trata de responder desde cuándo tiene vigencia el supuesto deber de adecuación.

El artículo 7 dentro del Capítulo 2 (Ley), *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo"*.

Una primera cuestión que se suscita es corroborar –o no- en el Nuevo Código la estructura legal o de orden público de los derechos reales, y así se ha sugerido en otra publicación⁴⁰. Es decir, si siguen hoy -con el CCCN- siendo de “orden público” tanto el origen legal como la tipicidad de los derechos reales, como lo era con Vélez Sarsfield y luego con reforma de la ley 17.711.

Se observa que si bien el Nuevo Código da cabida a muchas situaciones en las que se distinguen ciertos elementos que pudieran ser disponibles por los particulares en materia de derechos reales⁴¹, sin embargo, el núcleo duro de ellos sigue estando impuesto imperativamente desde la norma, a tenor de los arts. 1882, 1884, 1894, 1893, 1896 CCC. Esto es, todo aquello que hace a su estructura, elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción; siendo la sanción prevista por la ley para la violación de tal precepto la nulidad (ni siquiera dice que valga como derecho personal, si como tal pudiese valer, aunque ello no descarta de plano el instituto de la conversión).

Pero he aquí que la eficacia temporal de las leyes –que en principio son irretroactivas por el art. 7 CCCN- no está determinada por su carácter de orden público (la parte final del artículo aclara la aplicación de las nuevas leyes supletorias a los contratos en curso de ejecución, con el límite favor consumidor). La retroactividad o irretroactividad es de resorte legal, bajo condición de respetar las garantías constitucionales de los derechos, por lo que a falta de pronunciamiento expreso en favor de la retroactividad se impone la irretroactividad (porque es de principio que las leyes obliguen a partir de su promulgación y publicación en el boletín oficial). Es decir que cumplida esta condición, las leyes pueden disponer su eficacia hacia el pasado, consagrando una excepción al principio de la irretroactividad. Esta excepción legal debe ser clara y expresa, porque lo normal es que los efectos no sean anteriores a su causa. El efecto retroactivo tiene un límite obvio, que es la garantía superior (art. 31 CN) de los derechos constitucionales.

Además, adelantamos que el problema en trato, a la luz de una discreta y razonable hermenéutica del 2075 CCCN, este no tiene efectos retroactivos. Si así fuera, los CI preexistentes deberían constituirse nuevamente, y no habrían sido tenidas por válidas las

⁴⁰ LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; Adecuación de los CI; LA LEY 29/06/2017, 29/06/2017,1. Cita Online: AR/DOC/1086/2017.

⁴¹ Así, por ejemplo, en materia de: dominio (arts.1972, 1078, 1979 CCCN); condominio (arts. 1995, 1997, 1999, 2000, 2004 CCCN); superficie (arts. 2120, 2122, 2126 CCCN); usufructo (arts. 2132, 2138 CCCN); servidumbres (arts. 2165, 2167 CCCN); anticresis (art. 2216 CCCN); prenda (art. 2225 CCCN); propiedad horizontal (arts. 2037, 2038, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2046, 2048, 2049, 2056, 2058, 2068, 2069 CCCN); CI (arts. 2074, 2076, 2078, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086 CCCN) y cementerios privados (art. 2105 CCCN).

constituciones anteriores y adquisiciones de derechos operadas a su amparo. Pero no es eso lo que ha dicho la norma, sino solamente que aquellos CI constituidos con anterioridad deben amoldarse, acomodarse, ajustarse, adaptarse al nuevo régimen de fondo; pero, en lo fundamental, reconociéndose y respetándose por la nueva normativa los efectos patrimoniales producidos bajo la ley anterior, que es el contenido sustancial de la adquisición de bienes, o utilidades jurídicamente protegidas, las cuales siguen siendo válidas y surten plenos efectos.

3.3.1. Tercera conclusión: Efectos “*nunc pro tunc*” de la adecuación:

Como se ve, el art. 2075 impone el deber de adecuación, con efecto *ex nunc*. Es decir, que el deber de adecuación tiene efectos desde la fecha de entrada en vigencia del CCC (1 de agosto 2015), y se proyecta hacia el futuro y no hacia el pasado, desde que en la ley no ha impuesto expresamente su acción en forma retroactiva. Pero, ¡vaya paradoja!, el art. 2075 CCCN utiliza un verbo que nos lleva irremediamente a una situación pasada, con la finalidad de corregirla, adaptarla a los estándares o parámetros del nuevo derecho, de la situación presente. Mas no de alterar los derechos nacidos en el pasado y que la ley encuentra en pleno ejercicio.

No es que el deber de adecuación tenga efectos *ex tunc* o retroactivos, ya que si así fuera, quedarían sin efecto, ni valor legal alguno, todos los actos otorgados durante los regímenes anteriores, como es de principio en la declaración de nulidad, o una revocación de dominio. No es esta la consecuencia o sanción prevista por la norma. Revertir lo anterior o desconocer derechos subjetivos preexistentes no es el efecto querido por el artículo 2075 CCCN. De haber sido, así lo habría establecido.

Los efectos de la adecuación son los que -en el Derecho inglés- se conocen como efectos “*nunc pro tunc*”, en el sentido de tratarse de una decisión presente o actual que se aplica de manera retroactiva, no para desconocer, sino para corregir una decisión previa (de constitución atípica del conjunto inmobiliario, en un período de omisión legislativa por parte del órgano con competencia constitucional); por lo que las nuevas realidades inmobiliarias tuvieron que nacer con cobertura legal defectuosa (mediante su encuadre en otros derechos reales, forzados en su tipicidad o combinando derechos reales con personales). En ambos casos sin oponibilidad suficiente; y ello, debido a la falta de una ley de fondo que regulara a los emprendimientos inmobiliarios de este tipo.

En materia de derechos reales es dable pensar que estamos ante institutos jurídicos no disponibles por los particulares, y que –por lo tanto- las nuevas leyes imperativas son aplicables a los CI preexistentes y, en especial, a sus consecuencias: como lo son la necesidad y deber de adecuación al nuevo régimen jurídico de propiedad horizontal especial.

3.4. Interpretación acorde con los valores y principios jurídicos:

La interpretación que aquí se propone, materializa los valores enraizados en la Constitución Nacional y está en sintonía con los principios y paradigmas jurídicos del ejercicio de los derechos, esbozados en el Título Preliminar del CCCN, cuyo desarrollo excede los alcances de esta publicación; siendo suficientemente ilustrativo que nos limitemos a su enunciación: *buena fe, interdicción del abuso del derecho, de posición dominante, orden público y prohibición de fraude a la ley, renuncia de las leyes, reconocimiento de derechos individuales y de incidencia colectiva*⁴².

⁴² Arts. 9, 10, 11, 12, 13 y 14 CCCN.

3.4.1. Cuarta conclusión: protección de la persona como centro del ordenamiento jurídico

El Capítulo 3 del Título Preliminar el Código, “ejercicio de los derechos” está dirigido principalmente a los ciudadanos, y suministra los principios que orientan el resto del Código. El art. 9 determina que los derechos deben ejercerse de *buena fe*, que incluye tanto la *buena objetiva* (exigencia de un comportamiento leal) como *subjetiva* (creencia). En el campo de los CI, la buena fe implica el leal cumplimiento de la ley que impone el deber de adecuación a todos los sujetos involucrados⁴³.

El instituto del “fraude a la ley” del art. 12 CCCN no hace más que fortalecer esta postura⁴⁴. Las convenciones particulares -ni la desuetudo- pueden dejar sin efecto las leyes de orden público, como son las de los derechos reales. El acto -u omisión- que persiga un resultado análogo al prohibido se considera otorgado (u omitido) en fraude a la ley. El fraude a la ley no puede ser fuente de ningún derecho ni obligación. La situación debe someterse a la norma imperativa que se trata de eludir, lo cual implica la judicialización del problema. Aquí radica la facultad judicial para “adecuar”, siempre con el límite de las garantías protegidas por la Carta Magna. Y aquí radica también la fundamentación notarial de la prevención del litigio (arts. 1710, 1711 y conc. CCCN). Además, al estar prohibida la renuncia general a las leyes, de *lege lata* mal podría sugerirse desde este Congreso la “no adecuación”, sin promover un cambio legislativo de modo institucional.

Además, aunque no existiera, o se derogara el tercer párrafo del 2075 CCCN, rige el art. 7 CCCN que ordena la máxima aplicación de la nueva norma a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas (pre) existentes, como es el caso. Y, aún cuando se le negara el carácter de orden público y se la considerara una ley de tipo supletoria, igualmente sería aplicable a los contratos en curso de ejecución ya que se trata de un estatuto legal más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. El régimen de la PHE es un estatuto legal conocido, diagramado por la misma ley como el más conveniente a este nuevo tipo de asentamientos humanos, que goza de la presunción de constitucionalidad; legalidad que no necesariamente cumplen todos los Reglamentos que perfilan los distintos CI preexistentes. Las JNDC, La Plata, 2017, concluyeron: “El régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales”

Como se dice en el Anteproyecto de CCCN: *Dado que es de presumir que la nueva ley mejora según lo justo la derogada y que el legislador la sanciona de acuerdo a lo que parece más razonable según los cambios sociales o las prácticas negociales, procurando interpretar que en estos contratos de consumo, la regla sea invertida en el sentido de que el contrato de consumo en curso de ejecución le sean aplicables las nuevas leyes supletorias que puedan sancionarse, siempre y cuando, obviamente, por fidelidad a un principio cardinal que informa la materia, sea más favorable al consumidor*⁴⁵.

Merece destacarse la función del notario y su especial responsabilidad en la tutela efectiva de los derechos de los consumidores, por ser ellos quienes se encuentran presentes al

⁴³ Cfr.. LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Acerca de la Adecuación de los CI Preexistentes*; Revista de Derecho Privado y Comunitario, Derechos Reales – II, 2018, 2, pp. 197-268.

⁴⁴ “Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia esté interesado el orden público. El acto respecto del cual se invoque el amparo de un texto legal, que persiga un resultado sustancialmente análogo al prohibido por una norma imperativa, se considera otorgado en fraude a la ley. En este caso, el acto debe someterse a la norma imperativa que se trata de eludir”

⁴⁵ Anteproyecto, *Op. Cit.*, p. 449.

momento de configurarse la voluntad negocial. El derecho de consumo tiene muy diversos aspectos, pero hay uno, el de la tutela preventiva de los consumidores, que es parte esencial de la función notarial.

Respecto de los **usos, prácticas y costumbres** como fuente del Derecho, el artículo 1 CCCN dice que ***son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho.***

En una retrospectiva histórica, algunos emprendimientos inmobiliarios se organizaron como un derecho personal, mientras que otros se constituyeron como un derecho real (dominio, condominio, servidumbres), inclusive, contrariando normas de orden público entonces vigentes, que no podían ser dejadas de lado. Se utilizó muchas veces el tipo legal de la propiedad horizontal (de la ley 13.512) para dar respuesta a estas nuevas realidades en algunas jurisdicciones del país⁴⁶.

La ley ha regulado expresamente cuál es el valor de la costumbre, contemplando los casos en que la ley se refiera a ella o en ausencia de regulación. En materia de CI el art. 2075 CCCN trata elípticamente de las costumbres -o normas jurídicas locales- previas, imponiéndoles a los CI configurados de acuerdo con ellas, el deber de adecuación. Parecería que hoy no pueden ser vinculantes aquellas viejas formas de regulación de los CI (como derechos personales, otros derechos reales diversos a la PH o combinaciones de éstos), ya que la ley expresamente se ha referido a ellas, exigiendo su adecuación a la nueva ley; ya no se trata de una situación no reglada legalmente; se ha producido, sino una *originaria*, al menos una *sobreviniente* situación inmobiliaria *contra legem*, la que -como tal- no puede tener valor jurídico, ni ser fuente de derechos u obligaciones, si no se cumple con el imperativo legal de adecuación. Pasado más de un lustro de vigencia del nuevo código, la perpetuación de aquellas viejas prácticas inmobiliarias parecen violentar claramente el deber legal de adecuación.

Dentro de esta línea argumental, se pueden distinguir como lo hace Jorge Causse -con diferentes efectos- los CI preexistentes, que se configuraron como tales ante una situación de laguna legislativa, de aquellos otros que lo hicieron en jurisdicciones (como la Provincia de Buenos Aires), donde -aunque en forma defectuosa desde la dogmática jurídica- sí hubo un marco legal que los reglara⁴⁷, concluyendo el autor citado que a tales CI no les cabría el deber

⁴⁶ De ABREUT, Liliana; “Los cambios del CCCN sobre los derechos reales”; Estudios de Derecho Privado: comentarios al nuevo CCCN de la Nación / Liliana Abreut de Begher ... [et al.]; compilado por Graciela C. Wüst. - 1a ed adaptada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Asociación de Docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, 2016. 240 págs.; 23x16 cm. ISBN 978-987-97935-8-9 1. Derecho. 2. CCCN. I. Abreut de Begher, Liliana II. Wüst, Graciela C., comp. CDD, quien cita a GURFINKEL DE WENDY, Lilian, Derechos Reales, Abeledo-Perrot, 2010, T. I, p. 795; CAUSSE, Jorge, Urbanizaciones privadas: barrios cerrados y clubes de campo, Ad-Hoc, 2005, p. 33). DEL CASTILLO, Francisco, “Barrio cerrado y clubes de campo. Experiencia de su regulación y convivencia”, Revista del notariado n° 856, ps. 56/7.

⁴⁷ Así es como Jorge Causse, con la lucidez que lo caracteriza, explica que, “antes de regir el CCCN de la Nación, la carencia de una norma que disciplinara a los CI determinó que los particulares apelaran a remedios opcionales. Ante la perspectiva de esta situación de anomia y antes de atribuirle a los CI la jerarquía de derecho real autónomo [art. 1887 inc. d) Cód. Civ. y Com.], tanto desde el marco legal local como desde instancias judiciales se habían convalidado aquellas configuraciones. Así, la convalidación técnica final para su emplazamiento en la órbita bonaerense hubo de habersele conferido por ajustarse a las disposiciones del decreto 9404/86, reglamentario del decreto-ley 8912/77 (de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo). En el art. 1° de la reglamentación contenida en el decreto 9404/86 se establecen directivas muy precisas en cuanto a las características que deberán observar los clubes de campo que se constituyan de acuerdo con el régimen específico del decreto-ley 8912/77, con base en la creación de parcelas de dominio independiente. En el art. 7° se admite optar por el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal debiéndose contar con el plano específico aprobado por las autoridades competentes. Las precisiones expuestas nos convencen de que preexistió a la sanción del CCCN de la Nación, al menos en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires —y en otras demarcaciones territoriales que adoptaron medidas de idéntica factura o con propósitos similares—, el disciplinamiento de los complejos inmobiliarios desarrollados

de adecuación por cuanto del examen comparativo entre los viejos regímenes y el nuevo surge una identidad de propósitos que los cohonstaría.

Tales situaciones de CI preexistentes no se podría predicar que se tratarían de casos de “costumbre *contra legem*”, analizados a la fecha de su configuración; pero sí lo serían si se los juzga con la perspectiva actual del Derecho, máxime considerando que nadie tiene un derecho adquirido a un determinado régimen legal o *status* jurídico, porque ello tornaría ilusoria cualquier modificación legislativa, lo que es contrario a toda lógica (*Fallos* 267:247; 268:228; 291:359; 300:61; 308:1361 y 337:548, entre muchos otros).

En este sentido, se ha dicho: *El cuidado de los valores constitucionales por el notariado al momento de asesorar y luego de redactar el documento es esencial. Porque el instrumento notarial elaborado dice el derecho alejado de la controversia. Si a una decisión judicial se le exige el cuidado de constitucionalidad para no considerarla irracional, lo mismo debe pasar con la escritura pública. Porque tanto las sentencias como las escrituras públicas deciden el derecho: las primeras en el conflicto, las segundas en un ámbito de paz*⁴⁸.

3.4.2. Quinta conclusión: protección de los derechos de propiedad e igualdad

*Mediante el instituto de la adecuación que se propicia se disciplinan los CI desde el derecho común o de fondo -único en todo el país⁴⁹- y se defiende a la propiedad, proveyéndola de las garantías propias de los derechos reales: particularmente la publicidad cartular escritural (con autenticidad intrínseca y extrínseca⁵⁰) y la oponibilidad *erga omnes* de los reglamentos. Se convalidan las adquisiciones de propiedad efectuadas al amparo de ingenierías jurídicas viciadas en su origen por su incompetencia o su falta de tipicidad en materia de derechos reales y se daría igual protección a todos los habitantes del suelo argentino, ante el mismo fenómeno inmobiliario.*

4. ¿Cómo adecuar?: Adecuación operativa instrumentada en escritura pública:

Desde aquí se sostiene que la adecuación requiere un título que como tal declare la aplicación de las disposiciones normativas de la PHE a un determinado CI preexistente. Se trata de una tarea de subsunción del mandato legal a un caso concreto. Se considera que el instrumento más idóneo para una adecuación voluntaria es el notarial, en especial, la escritura pública de adecuación a PHE; ello sin perjuicio de que la adecuación pueda ser ordenada en sede administrativa⁵¹ o judicial, según corresponda.

como Clubes de Campo”. Vid. CAUSSE, Jorge R.; *Adecuación de los CI Preexistentes*; Análisis del párrafo final del artículo 2075 y de otras normas vinculadas del CCCN de la Nación; Hammurabi, Bs. As., 2018.

⁴⁸ COSOLA, Sebastián Justo; *El Derecho Notarial y su Proyección Constitucional*; en LA FUNCIÓN NOTARIAL; ZAVALA, Gastón Augusto (Dir.); Thomson Reuters LA LEY, Bs.As., 2020, p. 10.

⁴⁹ De lo contrario se daría el absurdo constitucional de que lo que pueda ser considerado CI en una jurisdicción no lo sea para otra, lo cual viola nuestra CN, que delegó en la Nación la regulación de la propiedad.

⁵⁰ COSOLA, Sebastián Justo; *El documento notarial en el CCCN*; Astrea FEN, Bs. As., 2020, p. 209.

⁵¹ Las primeras Jornadas Notariales Mendocinas (Mendoza, 2019), con la que se coincide, concluyeron: “No es procedente la adecuación dada en sede meramente administrativa. Necesita un título jurídico de adecuación, cuya calificación e instrumentación es de estricta incumbencia notarial”. Si la adecuación fuera judicial o administrativamente ordenada, se debería dar cumplimiento a tal mandato con el otorgamiento de dicha escritura que contenga el reglamento de adecuación, por requerimiento de juez, administrador, titulares, o la autoridad competente.

La clave para adecuar radica en **simplificar el procedimiento interinstitucional de los actores involucrados, asumir la incumbencia notarial bajo estrictos estándares de calificación y responsabilidad notarial del acto de adecuación instrumentado mediante escritura pública y publicitar el mismo en los registros comprometidos (Catastros, Registro Inmobiliario, Municipalidades, etc.), cada uno dentro de los ámbitos de sus respectivas competencias.**

Siendo que no hay un procedimiento impuesto desde la ley de fondo, rige el principio de libertad de formas. Ello, en el entendimiento que la finalidad de la exigencia de la adecuación no es alterar o disponer de lo existente, sino reconducirlo a un mejor *status* legal: la eficacia de la adecuación depende de la sencillez y economía de recursos, requisitos exógenos y trámites con que se la pueda llevar a la práctica.

La adecuación no debe jamás perder de vista que lo que se adecúa no es el objeto del derecho real (la situación material y fáctica del conjunto inmobiliario, que permanecerá inalterable por efecto de la adecuación), sino las prescripciones normativas: acomodándolas al régimen legal de la PHE.

Se postula una posible **nueva incumbencia notarial**, donde el notario, como especialista en derecho inmobiliario, debe articular los mecanismos de adecuación, con su técnica notarial y la imperiosa necesidad de brindar seguridad jurídica. Articular la planimetría, con las titulaciones de derechos, con el régimen jurídico aplicable y las registraciones.

Sebastián Justo Cosola enseña que la escritura, como documento de decisión jurídica, incorpora la *justicia* en su entramado interno. La escritura pública, como obra notarial, que tiene su propia *auctoritas*⁵².

Así, la labor del notario sería una especie de trabajo de “traducción de *nomen juris*”, sin cambiar el contenido económico de los derechos, desde que adecuar no implica alterar el haz de facultades y limitaciones de sus titulares, a la luz del negocio inmobiliario preexistente.

La única interpretación válida que puede darse al 2075, tercer párrafo, es mediante su **lectura en forma coherente y armónica con la Constitución Nacional** y los principios y valores jurídicos comprometidos; lo cual implica reconocer que el instituto de la adecuación tiene como **límite infranqueable, el respeto del contenido económico y patrimonial de los derechos subjetivos ya consolidados.**

Esta labor implica tanto **recaudos pre escriturarios** (planimetrías antecedentes, estudios de títulos y legitimaciones), **como de confección de la escritura propiamente** (descripción de los inmuebles involucrados conforme a sus orígenes y a sus nuevas designaciones bajo las normas de Propiedad Horizontal Especial; traducción del antiguo *nomen juris* por la actuales denominaciones y nomenclaturas si hubieren cambios, texto ordenado y actualizado de Reglamento conforme las normas estatutarias y no disponibles del CCCN, designación de autoridades del nuevo Consorcio de Propiedad Horizontal Especial, etc.) y **actos pos escriturarios** (inscripciones registrales, catastrales, rúbrica de libros del Consorcio, notificaciones e informes, etc.).

La escritura de adecuación es un instrumento de reconocimiento de la decisión jurídica adoptada por el legislador competente, que -como tal- debe estar razonablemente fundada (art. 3 CCCN) y adaptada a ese nuevo “tipo legal”; la misma provee autenticidad interna y externa, al presumirse legítima y válida frente a todos.

y se les dará de baja Como precaución o advertencia notarial, no se debería aprovechar la escritura de adecuación para introducir otros cambios en los Reglamentos, más allá de los

⁵² Vid. COSOLA, Sebastián Justo; *El documento notarial en el CCCN*, ASTREA FEN, Bs.As., 2020.

necesariamente exigibles para cumplir con la adecuación al CCCN. Al menos, sin la voluntad de quienes se vieran alcanzados por ellos.

Esta propuesta implica una adecuación *funcional* u *operativa*, pero que también puede calificarse de *instrumental*, desde que posibilita y viabiliza, mediante un instrumento público, la decisión legal de adecuación: reglamento de adecuación por escritura pública, por elemental principio de paralelismo de forma.

Esta escritura provoca el mismo efecto que una modificación estructural, sin serlo: la aplicación del régimen legal de la PHE, *ministerio legis*, aunque clarificado en una escritura. Implica un acatamiento de la finalidad jurídica perseguida por la norma, logrando la seguridad del sometimiento de los CI preexistentes “a las previsiones normativas” de la propiedad horizontal especial (como dice el 2075 CCCN), en lo que respecta a sus normas de carácter no disponible por la autonomía de la voluntad.

Adecuar es otorgar mediante un documento idóneo (escritura pública), con fines de adecuación en los términos del art. 2075 CCCN, un acto de ejecución, cumplimiento, asentimiento o avenimiento al deber legalmente impuesto de ajustarse a la normativa sobreviniente, prevista al efecto por el CCCN para los CI. Esto no debe importar una quita de derechos, sino su valorización, mediante la convergencia al nuevo traje jurídico, brindado e impuesto por el nuevo régimen del derecho real de Propiedad Horizontal Especial.

Se trata de una escritura que deja constancia de que un CI preexistente reúne los caracteres fácticos y jurídicos para ser considerado tal (art. 2073, 2074 y conc. CCCN); que no se sometió antes al derecho de propiedad horizontal especial porque éste no existía como tal y se carecía de una ley de fondo *ad hoc*; y que, en consecuencia, habiéndose operado el acto legislativo por el órgano competente conforme la Constitución Nacional (CCCN dictado por el Congreso de la Nación, art. 75 inc. 12), *ministerio legis*, debe mudar su “ropaje” jurídico para “adecuarse a las previsiones normativas” del derecho real de propiedad horizontal especial, superando la imposibilidad de origen de haberse configurado bajo un derecho real entonces inexistente, pero ahora sí exigible, con carácter de deber legal, por el art. 2075 CCCN.

Esta adecuación mantiene y asegura el idéntico contenido económico o útil (uso y goce) de los derechos adquiridos bajo el antiguo régimen; los que pervivirán bajo el nuevo, tras su acatamiento obligatorio. Es un cambio formal y no sustancial de régimen jurídico, sin alterar el objeto (la cosa inmueble) de los derechos comprometidos. Es un cambio o traducción del *nomen juris*, no de la esencia de los derechos, sino sólo de su calificación o regulación jurídica.

Este cambio implica un mejoramiento del régimen aplicable, el que se presenta como más ventajoso y ajustado a la medida de la realidad económica que regula. Es un “*up grade*” en el software o normativa operativa del conjunto inmobiliario, que no implica cambios sustanciales en su estructura, sino la optimización de su funcionamiento, siendo que las regulaciones anteriores, han quedado superadas desde la sanción del CCCN de la Nación.

Sólo requiere de un requerimiento válido para manifestar la voluntad adecuatoria, consistente en el cumplimiento o la aplicación del CCCN, tanto en sus efectos saneatorios como regulatorios de los derechos de los titulares, articulados bajo otras estructuras jurídicas que hoy la ley ha superado, porque en realidad eran inapropiadas.

Se trata de constatar y certificar, por ante un notario, las circunstancias de hecho y de derecho de que un conjunto inmobiliario preexistente determinado reúne -o propone reunir- los caracteres esenciales que tipifican hoy este nuevo derecho real, a efectos de que *ministerio legis* le sea aplicable su normativa específica, instrumentando esa mera declaración jurídica

por escritura pública con reflejo catastral y registral. Esta escritura otorga un texto ordenado y actualizado del Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, desprendiéndose de sus inadecuadas formas anteriores para acomodar o ajustar los derechos y obligaciones recíprocos de las partes a la nueva normativa del CCCN, bajo el novedoso tipo de propiedad horizontal especial.

5. Algunos aparentes obstáculos:

Cualquier protocolo de adecuación de CI preexistentes que se implemente debe respetar y promover su finalidad esencial: una mejora en la seguridad jurídica, mediante el disciplinamiento del CI bajo el régimen de la PHE. Para que la adecuación sea fáctica y jurídicamente viable, bajo el amparo de las garantías constitucionales, no deben imponerse condiciones ni recaudos que la hagan imposible, de dificultoso cumplimiento, irrazonablemente onerosa o anti-económica, tanto en recursos como en tiempo.

Así, se advierten algunos eventuales obstáculos, los que son fácilmente removibles desde la fundamentación jurídica que aquí se ha desarrollado. Éstos podrían ser:

- + costos excesivos o desproporcionados por parte de los honorarios de los profesionales intervinientes,
- + tasas retributivas o aforos innecesarios o sin causa de las administraciones públicas implicadas,
- + exigencias de unanimidades o de determinadas mayorías de los titulares de los inmuebles involucrados
- + contralor catastral o registral de la voluntad de adecuación y de la legitimación para ella,
- + exigencias de asentimientos conyugales o convivenciales (desde que no se trata de actos de *disposición*, sino de *administración*, como lo es la simple *ejecución* de un mandato legal expreso),
- + solicitud de declaratorias de herederos, particiones, reconducciones societarias, poderes de los titulares dominiales, cancelación de afectaciones a vivienda etc., de los inmuebles que comprende
- + exigencia de relevamientos de estados constructivos de las parcelas que se adecuan,
- + exigencia de libertad de disposición de los titulares dominiales comprometidos,
- + exigencia de certificados de reserva de prioridad (art. 23 LRI) del estado jurídico de los inmuebles
- + exigencia de publicidad cartular de la adecuación en los primeros testimonios de los inmuebles alcanzados
- + conformidades de acreedores hipotecarios o embargantes
- + concurrencia de voluntad de usufructuarios, usuarios o habitantes
- + exigencia del estado de libre de deudas tributarios de los inmuebles comprometidos
- + carácter oneroso que devengue impuestos u otros tributos por el acto mismo de la adecuación ni por los eventuales cambios de titulaciones de las partes comunes a título de adecuación. Se debe respetar el carácter neutro de la adecuación desde el punto de vista económico.

La fundamentación jurídica con la que se diluyen todos los eventuales obstáculos de esta larga lista -y otras trabazones que podrían aparecer- es que la adecuación es un acto de cumplimiento de un deber legalmente impuesto. No se trata de un acto de disposición, no tiene contenido económico, establecido por la ley para dar seguridad jurídica y paliar

situaciones de irregularidades de las configuraciones anteriores saneando y reconduciendo su disciplinamiento bajo las previsiones normativas del derecho real seleccionado por el legislador para acoger el fenómeno de los CI: la propiedad horizontal especial.

Los registros inmobiliarios fundan su accionar obstativo o disuasorio de la toma de razón de estas adecuaciones en dos escollos que versan sobre el mismo punto: **a)** la adecuación no se trataría de un documento registrable a tenor del art. 2 de la LRI 17801, ya que no tipifica *per se* en ninguno de sus incisos; requiriendo la voluntad de los involucrados si se entendiera que pudiera incorporarse vía inciso a) de dicho artículo por configurar una modificación de un derecho real; y **b)** los Códigos Procesales, como el Civil, Comercial y Tributario de Mendoza (art 127 Ley 9001), que dispone que la inhibición general de bienes, como medida cautelar, implica que el inhibido no puede realizar ningún acto dispositivo, ni siquiera de “transformación” o “modificación” de un derecho real.

Estas objeciones se refutan con toda sencillez: **a)** la competencia administrativa de los Registros abarca todas las actuaciones registrales expresamente encomendadas por ley como así también todas aquellas otras razonablemente implícitas (competencia administrativa); **b)** la adecuación no es en perjuicio de los acreedores, antes bien los beneficia por sus ventajas, o les es inoponible por su anterior emplazamiento registral.

6. Límites de la adecuación por escritura pública:

Esta adecuación operativa viabilizada en sede notarial, mediante escritura pública, presenta algunos límites que se deben salvaguardar celosamente:

- a) Los derechos consolidados: derechos incorporados al patrimonio garantizados constitucionalmente. Cualquier intento adecuatorio que autorice un escribano debe asegurarse de proteger todos los derechos de los sujetos involucrados, en especial -aunque no limitado a- el contenido económico de sus titulaciones. Además, el notario deberá recabar todos los antecedentes y pre configurar la prueba de su actuar diligente en este sentido, cuidando de no vulnerar derechos amparados por garantías constitucionales, ya sea el derecho de propiedad, el derecho de información, el debido asesoramiento, el derecho de consumo, etc. Se puede cambiar el régimen jurídico de un conjunto inmobiliario, pero no el contenido económico de los derechos involucrados. Esto constituye un valladar insuperable al que los notarios no deberían prestar colaboración.
- b) Materia contenciosa: ante la presencia de posibles focos de conflictos u oposiciones fundadas en derecho de los sujetos involucrados, cesa la competencia notarial adecuatoria. En caso de conflictos se abrirá la vía judicial. Si algún titular de derechos integrante del conjunto inmobiliario preexistente adecuado considerara que se han violado sus derechos constitucionalmente protegidos, podrá hacer valer los mismos, en sede judicial, fundado y probando el agravio que esgrimiera, en base a legítimos intereses.
- c) Derecho local: Siendo que la adecuación implica aspectos de derecho local en lo relativo a zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos (2075, 1º párr.) y en lo relativo al poder de policía inmobiliario catastral y registral, de competencia provincial, se hace necesario lograr consensos

entre todos los organismos involucrados en estas adecuaciones -en especial Catastros y Registros Inmobiliarios- para que las mismas sean aceptadas sin vacilaciones y sin exigencias que dificulten su viabilidad y utilidad práctica.

7. Contenido de la escritura de Adecuación:

La escritura de adecuación que desde aquí proyectamos otorga el reglamento de adecuación del CI preexistente al régimen de PHE. Consiste en determinar que determinado CI preexistente cumple con sus caracteres y notas típicas para ser tal, no se ha podido configurar antes bajo este régimen, por lo cual sus interesados requieren al notario autorizante la constatación de tales extremos, al igual que el efecto de la aplicación al mismo en forma operativa de las normas de CCCN, instrumento un texto ordenado de su Reglamento bajo las pautas no dispositivas del CCCN, se constituya el Consorcio, si antes no lo hubiere, -o se declare su continuidad de la anterior forma asociativa por su transformación en Consorcio como persona jurídica privada (148 CCCN) y se ruegue su toma de razón ante los organismos públicos competentes (Catastro, Registro Inmobiliario, Municipios, Irrigación, etc.)

El Reglamento de adecuación deberá contener la descripción del CI (preexistente) bajo el nuevo formato de la propiedad horizontal especial, de modo dar de evidencia su trazabilidad con las designaciones y configuraciones antecedentes, indicando: Partes comunes, partes privativas (expresados mediante superficie cuadrada, no cubierta, ya que en la PHE rige el principio de *accesión*⁵³), porcentajes de participación en las cosas comunes, destino, Consorcio, derechos y obligaciones, régimen de administración, de expensas, reglamentos de construcción y de convivencia si los hubieren preexistentes, etc.

A la hora de la redacción de esta escritura de adecuación se presentan algunas advertencias notariales:

- a) Con relación a los CI a ser adecuados: la adecuación es legalmente exigible para aquellas estructuras que tengan derechos personales o combinados con derechos reales. Entendemos que ello también sucede en supuestos tales como los que utilizan el condominio + dominio, o propiedad horizontal de la Ley 13.512 ya que siempre van acompañadas de reglamentos que regulan derechos personales, aún dentro de esquemas de derechos reales, aunque desdibujados de su tipicidad legal; o bien porque requieren “adecuar” el carácter no común del terreno total (ya que esa calidad tenía para la PH de la ley 13.512, o bien los decretos locales que determinaron que el mismo no sea necesariamente común tiene una tacha de inconstitucionalidad que conviene aventar). Además, esta adecuación operativa o funcional sería altamente recomendable para todos, más allá de su exigencia legal, ya que interpretamos que este nuevo marco legal normativo es el idóneo, independientemente de las estructuras jurídicas anteriormente utilizadas.
- b) Esta tarea es un verdadero “traje a medida” o “de diseño” debiendo realizar la adecuación en cada caso concreto según la estructura jurídica a ser adecuada y teniendo en cuenta las previsiones de los diversos reglamentos de dicha urbanización, tales como los que reglamentan los usos de las cosas comunes, de convivencia, de construcción, disciplinarios y demás. No es lo mismo adecuar un régimen de propiedad horizontal donde los titulares de las distintas unidades

⁵³ No es necesario indicar superficies cubiertas, propias ni comunes; por ende, tampoco es necesario relevar estados constructivos de las UF.

funcionales ya son dueños proporcionales de las partes comunes, que hacerlo en un régimen del dominio + asociación + servidumbres, donde la adecuación permitiría que esa asociación se mantenga como dueña de las partes comunes, cediendo su uso y no su titularidad (como expresamente permite el art. 2076 del CCCN) a favor de todos y cada uno de los dueños de los lotes, reforzando así el uso que ya tenían de dichas partes comunes por ser miembros de esa asociación y titulares de dominio del fundo dominante en las servidumbres existentes.

- c) A los efectos del otorgamiento de la respectiva escritura de adecuación, analizar en cada caso concreto si existen mayorías que han decidido tal adecuación operativa o si puede considerarse una facultad-obligación de las autoridades de la entidad que administra la urbanización en cumplimiento del deber legalmente impuesto. Es seguro que se prescindiría de los asentimientos conyugales y de los consentimientos de los acreedores de los titulares de dominio de los lotes, parcelas o unidades funcionales, ya que nada se dispone, nada disminuye de valor, sólo se adecua.
- d) No esperar a que alguna otra entidad administrativa, catastral, registral o judicial establezca resoluciones o sentencias que impongan la adecuación, con el riesgo de agregar requisitos no previstos en la legislación de fondo que tornen más difícil u onerosa esta tarea.

Se señalan algunos elementos que debiera contener la escritura de adecuación:

- 1.- Clara e inequívoca voluntad o requerimiento de adecuar: consiste en requerir la determinación en sede notarial que un determinado CI es un CI preexistente, no regido por la PHE por imposibilidad que hoy requiere ser adecuado a su régimen propio el que rige en forma operativa (*per se*) *ministerio legis*.
- 2.- Cumplimiento fáctico del conjunto de los elementos característicos enumerados por el art. 2074.-
- 3- Transcripción de la planimetría de adecuación aprobada catastralmente, si ello fuera exigencia local ya que no se trata de un requisito obstativo o indispensable, con correlación de las superficies y medidas de los lotes/parcelas con las nuevas unidades funcionales y de los espacios y lugares comunes con las superficies comunes o de uso común de la Propiedad Horizontal Especial.-
- 4.- Destino de las partes privativas y comunes.-
- 5.- Porcentuales de dominio, fiscales y de contribución de expensas.-
- 6.- Redacción del Reglamento de Adecuación a Propiedad Horizontal Especial.-
- 7.- Creación del Consorcio de Propietarios.-
- 8.- Regulación de sus órganos: Asambleas (convocatorias – quórum – mayorías); Administrador (elección – remoción – facultades – obligaciones) Consejo de Administración (composición – funciones).-
- 9.- Determinación del crédito por expensas como título ejecutivo y crédito privilegiado.-
- 10.- Establecimiento de otras contribuciones para familiares, invitados y terceros usuarios.-
- 11.- Derechos, obligaciones, prohibiciones y restricciones de los derechos de los propietarios.-
- 12.- Posibilidad de crear el derecho de preferencia a favor de los copropietarios y del Consorcio, si estuviera previsto en su reglamento originario.-
- 13.- Régimen disciplinario, si estuviera previsto en su reglamento originario.-
- 14.- Inclusión de los reglamentos de uso de cosas, partes y lugares comunes; de convivencia; de construcción; y demás reglamentos con los que ya cuenta el conjunto.

15.- Atestaciones impositivas: carácter neutro del acto, improcedencia de cargas impositivas y tributarias que alcancen al acto.

8. Catastros y otros organismos públicos vinculados con la adecuación:

En base al convencimiento de que la adecuación consiste en adecuar el régimen jurídico de un fenómeno (CI preexistente) y no su objeto (los inmuebles involucrados); sino solo su régimen jurídico, sin cambiar su contenido económico, se propone que la función Catastral que intervenga en ella se limite a publicitar el cumplimiento del deber legal de adecuación de un CI preexistente, acomodando sus designaciones parcelarias sin que ello implique modificación alguna en la planimetría, estados constructivos, ni valuaciones fiscales ni en los estados parcelarios preconstituidos.

Puede aportar valor a un proceso de adecuación la planilla de adecuación al modo que se exige por la Dirección Provincial de Catastro de Mendoza (Res. ATM 71/15). Esta planilla no es un plano, sino que es la reunión actualizada de la información relativa a los inmuebles que componen el CI en una tabla -no plano- que contiene: designación antecedente de cada parcela, superficies privativas, propietarios, NC, inscripciones de dominio, planos, nuevas designaciones de las UF resultantes, superficies comunes, porcentajes, destinos, etc.. Esta tabla o planilla, en el caso de Mendoza, debe ser realizada por un agrimensor y ser registrada ante la Dirección Provincial de Catastro. En casos simples puede resultar redundante, si bien en otros es de utilidad al escribano como apoyo de su labor y responsabilidad.

Queda claro que la adecuación no requiere actualización de estados parcelarios (arts. 4, 5, 8 y conc. Ley 26.209), ya que nada de los inmuebles ni de sus titulares varía por efecto de la adecuación.

Resulta necesario destacar en este apartado destinado a la problemática catastral de la adecuación a PHE que el deber del art. 2075 *in fine* CCCN está dirigido solamente a los “CI preexistentes” y que se entiende por tales los configurados jurídicamente con anterioridad a la entrada en vigencia del CCCN (1 de agosto de 2015), o bien que a esa fecha ya tenían principio de ejecución, mediante la aprobación de sus proyectos, con instrucciones municipales en ejecución, estado parcelario aprobado o en trámite o alguna otro síntoma de preexistencia. No hay lugar a dudas de que se puedan válidamente, con posterioridad a la vigencia del CCCN, seguir autorizando nuevos emprendimientos urbanísticos en sede Catastral, ni constituirse dentro del ámbito notarial, bajo los viejos formatos hoy superados para este tipo de fenómenos inmobiliarios, como ser mediante dominios, condominios, servidumbres, etc. cuando ellos reúnen los caracteres de los CI, so pretexto de que luego se podrían adecuar.

Otro aspecto catastral importante a considerar es que adecuar un CI a PHE no implica cerrar a futuro sus posibilidades de crecimiento o desarrollo, subdivisión interna de sus UF en nuevas UF, que se incorporen al CI, tanto sea como PH o como PHE, dentro de la misma PHE, o su vinculación con otros CI a través de servidumbres, etc. Catastro no tiene competencia para impedir tales desarrollos. Ello, obviamente, siempre que esté previsto en su Reglamento y se cumpla con las normas administrativas locales.

La adecuación también deberá tener reflejo en las diversas instituciones públicas que normalmente tienen injerencia en el derecho inmobiliario: Municipio, Departamento General de Irrigación, Aguas, etc., a quienes deberá notificarse del cambio de regulación operado. Algunos organismos, como el Departamento General de Irrigación de la Provincia de Mendoza (Res. 512/17) han dictado normas específicas al respecto, obligando al Consorcio al

pago de los cánones de riego tributando el CI como un único bloque bajo un único padrón, sin perjuicio de su cobro vía expensas. Todos estos trámites se deberían hacer en forma post-escrituraria y no condicionar de modo alguna el otorgamiento de la escritura.

9. La registración de la escritura de adecuación:

La escritura de adecuación a PHE tiene *per se* publicidad cartular (forma) y vocación registral por contener derechos reales oponibles *erga omnes* (art. 1892/3 CCCN). La pertenencia a un conjunto inmobiliario preexistente -y a un conjunto inmobiliario ya adecuado- constituyen especificaciones importantes para la perfecta individualización de los derechos (art. 12 LRI 17801). Se trata de un documento registrable a tenor de los arts. 2 y 3 de la ley 17801.

La toma de razón registral no debería implicar asientos principales de transferencia ni de constitución de derechos reales nuevos (ni en la columna o rubro A ni en la columna ni rubro B ni C), sino la simple publicidad noticia -mediante nota aclaratoria marginal- que indique “adecuación a PHE art. 2075 CCCN”, inserta en la columna o rubro D de todas las matrículas correspondientes a los inmuebles involucrados en el CI preexistente. Esta/s nota/s marginal/es dejarán constancia del título que instrumente el Reglamento de adecuación a PHE (“Adecuación a PHE, art. 2075 CCCN”), con todos sus datos de individualización (número de escritura, fecha, folio, escribano autorizante y Registro). A ello podría agregarse su nota de inscripción en el Registro del mismo título, al modo de las inscripciones de los Reglamentos de PHE, mediante la técnica de enlegajamiento o incorporación (tomos de Reglamentos de Adecuación PHE o en soporte digital), o limitarse a la publicidad cartular del Reglamento de Adecuación. Este asiento de nota marginal aclaratoria también debe incluir la nueva descripción de la unidad funcional: designación, superficie privativa, superficies comunes, porcentaje en las cosas comunes, y destino. En cuanto a la superficie, los límites y medidas perimetrales de cada UF resultante son los mismos que ya están registrados en la parte superior de cada matrícula, por cuanto ellos no se alteran por efecto de la adecuación.

Si, dentro de un CI preexistente, se hubieran ya escriturado algunas unidades y otras todavía estuvieran registradas a nombre del desarrollador en una única matrícula, se podría confeccionar una nueva matrícula a efectos de la adecuación, donde se deje constancia de las UF que se hubieran desglosado del antecedente y las UF permanecen registradas como resto de superficie; no es estrictamente necesario matricular todas las UF que no se han transferido; sino que ello se hará paulatinamente con cada transferencia, las que en lo sucesivo se harán como PHE ya adecuadas.

En algunos registros inmobiliarios, por ejemplo el de Mendoza, a los inmuebles/matrículas preexistentes destinados a condominios de indivisión forzosa (callejones, *club house*, canchas deportivas, etc.) se les da de baja, luego de haber tomado nota de la adecuación de la forma indicada, llevándose esas superficies a una matrícula nueva que se abre a efectos de la matriculación de la adecuación a PHE.

Es de advertir -y sacar de esto todas las consecuencias que se siguen- que la adecuación no se opera por un acto de autonomía de la voluntad de los interesados, sino por la fuerza misma de la ley. Su causa inmediata es la *ley* y no la voluntad de los particulares, ni la fuerza de los *contratos*. No tiene carácter dispositivo sino meramente de cumplimiento del deber legal. De ello se deriva que innecesariedad del concurso de las voluntades de todos los titulares dominiales de los inmuebles involucrados (unanidades), ni mayorías especiales, ni

declaratorias de herederos, ni poderes especiales, ni certificados de reserva de prioridad, ni publicidad cartular en los títulos de dominio anteriores, los que permanecen vigentes.

Por último, cabe notar que la adecuación que se propone es un acto de estricta calificación notarial, que excede las competencias de calificación del Registro (arts. 8, 9 y conc. Ley 17801).

10. ¿Qué hacer ante la falta de acatamiento del deber de adecuación? Acerca de la necesidad o conveniencia de una ley reglamentaria y otras posibles medidas de acción:

Consideramos que no resulta estrictamente necesario esperar al dictado de una ley -nacional ni provincial- que establezca el procedimiento a realizar para concretar una escritura de adecuación; ello porque el art. 2075 CCCN es una norma operativa que no requiere una reglamentación para hacerse efectiva.

Avala esta postura el hecho de que ya se han autorizado tales escrituras sin necesidad de norma reglamentaria.

Esto no implica que una norma sería positiva en la medida que favorezca los procesos interinstitucionales y facilite la ejecución de las adecuaciones. Siempre con la advertencia que se trata de una tarea artesanal, única y especial para cada caso, que una ley jamás podría agotar.

Así como propiciamos una adecuación operativa y funcional en sede notarial, la ley que eventualmente la reglamente, debería preservar el mismo espíritu: no se trata de transformar ni convertir ni rehacer, sino simplemente adecuar. Esta debería ser también el criterio para Catastros, Registros y demás organismos involucrados. Esta ley no debería introducir exigencias que la dificulten, antes bien, debería promoverla con desgravaciones impositivas, gratuidad de algunas actuaciones, honorarios, aportes y demás gabelas de carácter sociales y asequibles.

En caso de tratarse de una ley nacional se aseguraría la uniformidad de criterios para todas las jurisdicciones, lo cual sería plausible. Se corre el riesgo de que cada provincia reglamente la adecuación de forma tal que difiera sustancialmente en cada demarcación, lo cual se volvería inconstitucional.

Se vislumbran tres vías posibles de acción a efectos de alcanzar los fines de seguridad jurídica que la adecuación conlleva y hacer efectivo el mandato del tercer párrafo del art. 2075 CCCN, ya que los Registros Públicos no se han avenido voluntariamente a dar cumplimiento a la legislación de fondo imperativa:

- i)* Producción de doctrina y consensos interdisciplinarios sobre protocolos de actuación con participación de todos los agentes involucrados, como se hace desde este Congreso.
- ii)* provocar y generar “casos”, vía recursiva administrativa, ante los órganos que ejercen la superintendencia sobre los Registros Inmobiliarios, para que sea su superior jerárquico quien ordene a los registros el cumplimiento de la ley;
- iii)* una norma -que debiera ser una ley emanada del Congreso de la Nación o de las Legislaturas Provinciales, que ordene a los Registros Inmobiliarios dar cumplimiento con el tercer párrafo del art. 2075, receptando la publicidad de los instrumentos de adecuación que reúnan las pautas que aquí se han esbozado, sin la

exigencia de la unanimidad de los titulares de los inmuebles comprometidos ni su ausencia de inhibiciones.

La primera alternativa ya ha ido dando sus frutos; se ha ido recorriendo un camino en el que se han evidenciado avances en los criterios: por ejemplo, antes algún registro exigió la conformidad de los acreedores hipotecarios a la adecuación, cuestión que ya ha soslayado. El tema está siendo tratado en diversos ámbitos académicos y científicos y ya no se lo mira con indiferencia o recelo.

En caso de proseguirse con la segunda alternativa ella sería aplicable sólo a los casos planteados, los que producirían un efecto ejemplificador, por lo que tendrían perspectivas de expandir sus efectos a otros posibles casos, si los Registros cambiaran sus actuales criterios de procesamiento registral de tales adecuaciones, persuadido por la ineficacia de provocar nuevos recursos administrativos.

En el caso de optarse por la tercera vía de acción, se sugiere el dictado de una ley -nacional o provincial- que establezca las bases de un ordenamiento jurídico coordinado y coherente, en sintonía con una perspectiva sistémica del Derecho como un todo orgánico, que se ajuste a la legislación nacional y a las leyes provinciales a efectos de brindar certeza y celeridad al tráfico jurídico inmobiliario.

Se estima que una ley que ordene a los Registros y demás organismos públicos involucrados a cumplir y facilitar los procesos adecuatorios no debiera establecer un procedimiento concreto de adecuación predeterminado, ya que es tan amplia la variedad de posibles casos -todos diversos- de CI, que serían imposibles de contener en una norma legal. Se considera que sería preferible -a estos fines- dejar abierta las vías adecuatorias a la prudencia y pericia profesional notarial y librada a las reglas técnicas de su ejercicio profesional, tal como ha quedado explicitado en este informe.

Además, se debe advertir que no existe un único modo ni procedimiento de adecuación legalmente impuesto⁵⁴, y es preferible no cerrar la posibilidad de alcanzar el fin deseado mediante los medios más idóneos que el notario considere como autorizante, autor y/o certificante del documento.

La piedra angular para basar un acto de adecuación es el principio de realidad: si no se controvierte que se está ante un conjunto inmobiliario preexistente por reunir las notas características -lo cual puede calificarse en sede notarial-, ello le hace aplicable las disposiciones normativas del estatuto legal del derecho real de propiedad horizontal especial, lo cual puede ser igualmente determinado por el notario dentro de sus operaciones notariales de ejercicio. Por imperio del principio de realidad, cabe aplicarle a esta realidad fáctica, extra-registral, entonces, el mandato de adecuación del art. 2075 tercer párr., Cód. Civ. y Com., lo cual no es ni material y jurídicamente imposible; antes bien constituye una responsabilidad del administrador bajo los estándares de la diligencia debida.

Por último, una eventual norma procedimental sobre adecuación no debiera desconocer que los CI están regidos por un plexo normativo que implica leyes de derecho público y privado (y dentro de éste, tanto del ámbito de los derechos reales y personales como así también del derecho societario), de carácter nacional y local, según la distribución

⁵⁴ Como pareciera desprenderse de las resoluciones DPJ 25 y 27/2020; antes bien, los autores discrepan en las distintas modalidades de alcanzar el resultado adecuatorio. Incluso una vía de adecuación bien podría partir desde la misma Inspección General de Justicia (u organismos de contralor con idénticas funciones) ordenando la toma de razón de los actos de adecuación en los registros inmobiliarios y catastrales pertinentes, previo el otorgamiento de un acto de manifestación de voluntad de adecuar en legal forma.

constitucional de competencias por materia y por territorio que conforman el "sistema de derecho inmobiliario registral" argentino.

Desde aquí se pone el acento en el abordaje necesariamente interdisciplinario e interinstitucional que requiere el tema de la adecuación de los CI preexistentes.

El otorgamiento de las escrituras de adecuación a PHE y su toma de razón registral (catastral e inmobiliaria), mediante el acceso dichos registros de las escrituras notariales de adecuación y de a información que estas contienen -instrumentadas en la forma que este trabajo analiza- sin lugar a dudas, provocará mejores condiciones de seguridad jurídica como requiere el Derecho Inmobiliario y redundará en la facilitación del tráfico jurídico con garantías idóneas, tanto para los titulares de derechos en dichos conjuntos como para los terceros involucrados con ellos.

11. Conclusiones:

Como hemos dicho junto a Marcelo De Hoz: “Adecuar es más que no hacer nada y es menos que someter y que rehacer o reconvertir o transformar: se trata de un quehacer positivo -el que se piensa debe ser practicado en sede notarial, ante escribano y por escritura pública como el ámbito más idóneo- consistente en un ajuste del fenómeno de los emprendimientos urbanísticos “a las previsiones normativas” que el CCCN prevé para los CI”⁵⁵.

Ya sea que se considere que el deber de adecuación no es operativo en sí mismo (por requerir un procedimiento normativamente establecido pendiente), o que se sostenga que es directamente operativo sin más acto adecuatorio, ambos postulados llevan a vaciar de contenido el tercer párrafo del artículo 2075 del CCCN hasta convertirlo en letra muerta o en una pieza literaria de buenos consejos, en lugar de ley nacional, de derecho positivo y vigente.

Como resultado de la propuesta interpretativa que desde aquí se propicia, se reconocen con plenos valor jurídico a las adquisiciones de derechos en los desarrollos inmobiliarios ya consolidados los que quedarían libre de toda amenaza sancionatoria, regularizados y conforme a derecho⁵⁶.

Mediante el instituto de la adecuación que se propicia se disciplinan los CI desde el derecho común o de fondo (respetando el orden constitucional de distribución de competencias, art. 75 inc. 12 CN) y se defiende a la propiedad privada, proveyéndola de las fuertes garantías propias de los derechos reales inmobiliarios: particularmente la publicidad cartular escritural (con autenticidad intrínseca y extrínseca⁵⁷), la oponibilidad *erga omnes* de los reglamentos y la publicidad del objeto del derecho real.

La adecuación, así entendida, con los alcances, contenidos y limitaciones indicados, lejos de ser imposible y/o inconstitucional por vulnerar derechos adquiridos, se convierte en un instrumento de pacificación y seguridad jurídica preventiva por cuanto facilita la aplicación de un único régimen jurídico, de estructura legal a todos los CI del país, con carácter de ley de fondo o de derecho común conformando un estatuto previsible y transparente de regulación de los derechos desde la órbita de protección de los derechos reales.

Nos encontramos con que se hace necesario involucrar en los procedimientos adecuatorios a otros organismos públicos alcanzados por el imperativo legal del art. 2075 *in*

⁵⁵ DE HOZ, Marcelo – LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación operativa en sede notarial de los CI preexistentes*, LA LEY 19/10/2020, 3. Cita Online: AR/DOC/3274/2020

⁵⁶ TEITELBAUM, Horacio; *CI y la polémica adecuación. La espada de Damocles*. RdN 928 (abril- junio 2017).

⁵⁷ COSOLA, Sebastián Justo; *El documento notarial en el CCCN*; Astrea FEN, Bs. As., 2020, p. 209.

fine, más allá de a los notarios como autorizantes de las escrituras públicas portadoras de tales adecuaciones. La práctica inmobiliaria local pone en evidencia la necesidad de persuadir de este acatamiento de la norma de fondo a los Registros Inmobiliarios; siendo ello sumamente importante por los efectos de oponibilidad de sus inscripciones frente a terceros y por la necesidad de que la realidad registral acompase a la realidad extrarregistral, como es el caso de los CI preexistentes.

Se observa que los Registros Inmobiliarios -hasta la fecha- a la hora de procesar escrituras de adecuación a propiedad horizontal especial de CI preexistentes se han asido a la exigencia de contar con “unanimidades” (otorgamiento del acto escriturario de adecuación ya sea por sí o por representante) y con la “libertad de disposición” (ausencia de la medida cautelar de inhibición) por parte de la totalidad de los titulares dominiales de todos los inmuebles involucrados en el conjunto inmobiliario. Ello ha hecho prácticamente inviables estas adecuaciones en sede notarial como la que aquí se propone -o de muy difícil consecución- lo que queda demostrado por la mínima cantidad de adecuaciones inscritas en los Registros Públicos comparada con la gran cantidad de CI preexistentes al CCCN.

Como se ha desarrollado *supra*, la adecuación, tal como está aquí concebida -en sintonía con la legislación de fondo que la introdujo en nuestro derecho- no implica un acto dispositivo ni tiene virtualidad propia para modificar el derecho real; el que se ha visto modificado *ministerio legis*. Se trata de un acto de cumplimiento de un deber legal, el cual es operativo en sí mismo y por lo tanto, no requiere ni unanimidad ni ausencia de inhibiciones. Ello, porque ningún bien ni derecho está saliendo del patrimonio de los sujetos involucrados ni se están afectando sus derechos garantizados por la Constitución Nacional; tan sólo la adecuación provoca un cambio en el régimen jurídico de los CI preexistentes, establecido por un hecho del soberano, del cual las voluntades particulares son irrelevantes.

En el instituto de la adecuación, es la realidad fáctica -la realidad extrarregistral- la que impera y se impone: el hecho de conformar un conjunto inmobiliario preexistente que reúne sus caracteres o notas propios. Y, de esta realidad o situación fáctica, deviene el deber de adecuación y la consecuencia en la mutación del régimen jurídico. Este deber de adecuación interpela y alcanza a todos los operadores del Derecho; incluso a los Registros Inmobiliarios.

9. Bibliografía especial:

- ABELLA, Adriana; *Propiedad Horizontal. CCCN de la Nación*. Exposición ante la Academia Nacional del Notariado.

- ABELLA, Adriana; *Derecho Inmobiliario Registral*, Zavalía, Bs.As., 2008.

- ACQUARONE, María T., Directora, y Autores: María T. Acquarone., M. Fernanda Muntaner, Esteban Otero, Sebastián Justo Cosola y Santiago Pano. *Derecho Inmobiliario. Teoría y Práctica*. Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2010.

- ARMELLA, Cristina; COSOLA, Sebastián J.; SABENE, Sebastián; SALIERNO, Karina; ZAVALA, Gastón, *Los CI: deber legal de adecuación y Resolución 25/2020 de Inspección General de Justicia y su modificatoria 27/2020*”, LA LEY, 23 de junio de 2020, p. 10.

- ALTERINI, Jorge Horacio, VAZQUEZ, Gabriela A.; *Propiedad Horizontal. Consorcio de Propietarios. Administrador del Consorcio de Propietarios. Representante Legal. Personalidad Jurídica. Capacidad de Derecho. Mayoría. Derecho Comparado*; LA LEY 2007-C, 1076.

- ALTERINI, Jorge Horacio; *Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los CI*; Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As., 27/06/2016, LA LEY 16-D.
- ARMELLA, Cristina; COSOLA, Sebastián J.; SABENE, Sebastián; SALIERNO, Karina; ZAVALA, Gastón, *Los CI: deber legal de adecuación y Resolución 25/2020 de Inspección General de Justicia y su modificatoria 27/2020*, LA LEY, 23 de junio de 2020, p. 10.
- BOTASSI, Carlos; LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS A LA PROPIEDAD EN EL CCCN.; Revista del Colegio de Abogados de La Plata edición especial dedicada al Nuevo CCCN de la Nación. Septiembre 2016. Año LVIII, n°81 director Felipe Pedro Villaro.
- BERMUDEZ, Fernando A.; *Los Principios Generales del Derecho en el Título Preliminar del Código Civil Argentino*; Revista de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Instituto de Derecho Civil Región Cuyo, en prensa, 2017.
- COMPAGNUCCI de CASO, Rubén H., *CI. Previsiones del CCCN*; LA LEY, 27/03/2017, 1. Cita on line: AR/DOC/772/2017.
- CAUSSE, Jorge Raúl; *Adecuación de los CI preexistentes*, Ed. Hammurabi, 2018.
- CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R. en "Incidencias del CCCN – Derechos Reales", t. 8, dir. Por BUERES Alberto J., Ed. Hammurabi, 2015, Bs. As..
- CAUSSE, Jorge Raúl, "Propiedad horizontal y CI" en Aplicación Notarial del CCCN, dir. KIPER, Claudio y coord. DAGUERRE, Luis O., t. II., Rubinzal- Culzoni Editores, Santa Fé, 2015, p.853 ss.
- CAUSSE, Jorge Raúl y PUJOL de ZIZZIAS, Irene; *"Afectación al régimen de propiedad horizontal. Inscripción autónoma del reglamento de copropiedad y administración. Procedencia de su registración definitiva sin certificados de dominio ni de anotaciones personales"*. Publicado en el libro de ponencias del XVI Congreso Nacional de Derecho Registral- Jujuy 2011 organizado por la Universidad Notarial Argentina. Cita on line: http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistral2011/documentos/tema02_cause_pujol.pdf
- CAUSSE, Jorge Raúl, *"El Reglamento de Propiedad Horizontal otorgado antes de la sanción del CCCN"*; LA LEY 15/03/2017, 1. Cita Online: AR /DOC/584/2017.
- CERÁVOLO, Ángel Francisco; *La adecuación de CI preexistentes - El artículo 2075 del Código Civil y Comercial*; LA LEY 2020 – F, 19/10/2020;
- COLMAN LERNER, Horacio; *Clubes de campo y barrios cerrados en el proyecto de unificación del CCCN. Eliminación de la bolilla negra*, Fecha: 26-jul-2012. MJ-DOC-5890-AR | MJD5890.
- COLMAN LERNER, Horacio, "Propiedad Horizontal Especial, countries y barrios cerrados, CI preexistentes. CCCN de la Nación. Retroactividad de la ley. Di Lalla Ediciones, 2.016.
- COLMAN LERNER, Horacio, "CI. Countries y barrios cerrados. CCCN de la Nación. Derecho de admisión. Adecuación. Justicia privada. Di Lalla Ediciones, 2.016
- COSSARI, Nelson G.A. y COSSARI, Leandro R.N.; *Orden Público en los derechos reales*; LA LEY 13/11/2015, 13/11/2015,P - LA LEY2016-F, 845. Cita Online:AR/DOC/3989/2015.
- COSOLA, Sebastián Justo; *El documento notarial en el CCCN*; Astrea FEN, Bs. As., 2020, p. 209.

- DE HOZ, Marcelo – LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación operativa en sede notarial de los CI preexistentes*, LA LEY 19/10/2020, 3. Cita Online: AR/DOC/3274/2020
- DE HOZ, Marcelo; “*CI, cementerios privados y tiempo Compartido*”; Comentarios al proyecto del Código Civil y Comercial de la Nación 2012. Rivera, Julio Cesar, director; Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2012, p.1037- 1042.
- DE HOZ, Marcelo; *CI*; XII Seminario Teórico Práctico Laureano A. Moreira, Academia Nacional del Notariado - Colegio Notarial de Mendoza, mayo 2016.
- FAVIER DUBOIS, Eduardo M. *¿Qué va a pasar con los clubes de campo preexistentes cuando empiece a regir el nuevo CCCN?*
- GORDILLO, Agustín; *Orden Público como principio no general del Derecho Argentino*; LA LEY 24/11/2015, 24/11/2015, 1 - LA LEY2015-F, 1041. Cita Online: AR/DOC/3877/2015.
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian N.; *Clubes de campo: nueva normativa de la Inspección General de Justicia. Invalidez de la Res. 2572020*”, LA LEY, 23 de junio de 2020, p.5.
- KIPER, Claudio Marcelo; *CI: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia*; Cita: RC D 2624/2020
- LAPLACETTE, Carlos José; *La conversión de los CI y la declaración de inconstitucionalidad as applied*; Cassagne Abogados, Directorio de Servicios Legales, 28 de mayo de 2020.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *La Seguridad Jurídica de los CI durante su iter constitutivo en Mendoza*”, Tesis doctoral dirigida por el Esc. Marcelo de Hoz y por la Dra. Elena Calderón de Cuervo. Defensa oral de tesis ante la Universidad de Mendoza el 20 de agosto 2019. Tribunal Evaluador integrado por el Dr. Jorge R. Cause, el Dr. Sebastián Justo Cosola y la Dra. Alicia Puerta de Chacón. Aprobada *Summa cum Laude*, “Sobresaliente, Mención Premio Facultad y con recomendación de publicación”. En edición para su publicación.
- LINARES de URRUTIGOITY, Martha; *Un balance entre la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial y la Inspección General de Justicia de la Nación en materia de adecuación de los CI preexistentes*; Publicado en: LA LEY 16/02/2022, 16/02/2022, 5; Cita: TR LALEY AR/DOC/541/2022
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Acerca de la Adecuación de los CI Preexistentes*; Revista de Derecho Privado y Comunitario, Derechos Reales, 2018 – 2, Rubinzal – Culzoni Editores, Buenos Aires, 2018, p. 197 a 268.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación de los CI*; LA LEY 29/06/2017, 29/06/2017,1. Cita Online: AR/DOC/1086/2017.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; “*Las urbanizaciones privadas en Mendoza*”, Revista El Escribano, Publicación del Colegio Notarial de Mendoza, Año 1, Número 13 y 14, 2010, Abril y Mayo 2010.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; “*CI: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes*”, Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016. Publicado en *Revista Notarial*. Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL ZIZZIAS, Irene; *Adecuación de los CI. Barrios Privados. Con especial referencia a la Provincia de Mendoza*; LA LEY Gran Cuyo, Director Carlos A. Parellada, Año 22, Número 6 / Julio, 2017.

- MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana N.; *CI en el CCCN con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015, 1, LA LEY 2015-B, 0
- MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana; *La adecuación de los Clubes de Campo y Barrios Privados – Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la Inspección General de Justicia*”, La Ley, 23 de junio de 2020, p. 2.
- NEGRONI, María Laura; *Adecuación notarial y registral progresiva de los CI preexistentes*; Publicado en: ADLA2020-6, 101; Cita Online: AR/DOC/1680/2020.
- NISSEN, Ricardo Augusto; *La situación jurídica de los "clubes de campo", luego de la sanción de CCCN de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*”, El Derecho 263-960 (2015).
- OLVEIRA, Dolores; *Mientras los bancos ya les niegan préstamos, los countries no logran adecuarse al Código*”, Cronista Comercial, 10 de julio de 2017. Cita On line: <https://www.cronista.com/economiapolitica/Mientras-los-bancos-ya-les-niegan-prestamos-los-countries-no-logran-adecuarse-al-Codigo-20170710-0051.html>
- PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los CI preexistentes. Normas operativas del CCCN*. LA LEY 04/05/2016, 1.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; “BARRIOS PRIVADOS Y OTROS CI EN MENDOZA. ¿SON ÚTILES LAS SOLUCIONES DE BUENOS AIRES EN MENDOZA?. LL Gran Cuyo, Voces Jurídicas, Año 13, Números 4 y 5, Mayo y Junio, 2008. PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, LINARES DE URRUTIGOITY Martha”, Revista Lexis Nexis 0003/014774 o 003/017781, suplemento de J.A. 25/11/2009. “Los complejos urbanísticos privados hacia una interpretación dinámica de la ley 13.512”
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene en colaboración con Alicia PUERTA de CHACÓN. “Comentario sobre CI Privados desde los puntos &12 a 22” “Código Civil y leyes complementarias; comentado, anotado y concordado”, coordinado por Kemelmajer de Carlucci y dirigido por Eduardo Zannoni, volumen 13, 1º ed., Bs. As., Astrea, 2.012, págs. 574 a 622. ISBN 950-008-049-4.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, “Nuevos Derechos Reales”, en el libro “ANTEPROYECTO DE CCCN DE LA NACIÓN. Aportes y Sugerencias.”, Coordinado por Fernando Adrián Bermúdez y Carlos Ianizzotto, Diseño Gráfico D.I. Gabriel Quinteros. Análisis del proyecto de reforma del código civil argentino. - 1a ed. - Godoy Cruz, 2014. Y “Primeras apreciaciones sobre los nuevos derechos reales” en Revista Mendoza Legal #25, octubre diciembre 2015 del Colegio de Abogados y Procuradores ISSN 2469-0309, Ed. ASC Librería Jurídica Contable S.A., p. 26 y ss..
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. “Estado y Derecho de Propiedad Horizontal”, J.A. 2016.
- RESQUI PIZARRO, Jorge C.; *Los órganos del Consorcio de propietarios en el nuevo CCCN de la Nación*; MJ-DOC-7360-AR / M.JD7360, 19 de agosto de 2015.
- RULLANSKY, Gustavo – CLUSELLAS, Eduardo G; *Una propuesta viable para la adecuación de los CI en Provincia de Buenos Aires*; LA LEY 2020 – F, 19 de octubre de 2020;
- SABENE, Sebastián (Director) y otros; *Derecho Registral Una perspectiva multidisciplinaria*, Universidad Notarial Argentina, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2017, p. 4.
- SZMUCH, Mario G.; *"Adecuación operativa y programática de los CI preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, cómo y*

cuándo?", Publicado en: RCCCN 2016 (julio), 06/07/2016, 44. Cita Online: AR/DOC/1731/2016.

- TEITELBAUM, Horacio; *CI y la polémica adecuación. La espada de Damocles*", RdN, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 929, 2017.

- TEITELBAUM, Horacio; *CI - La base constitucional de la adecuación operativa y la trayectoria evolutiva de su concepto*; LA LEY 2020 – F, 19 de octubre de 2020.