

### **TEMA 3: CONJUNTOS INMOBILIARIOS. DEBER DE ADECUACIÓN ART. 2075 CCYC. ENCUADRE JURÍDICO Y TRIBUTARIO E INSTRUMENTACIÓN**

**Coordinador: Not. Gustavo Fabián RULLANSKY**  
**Subcoordinadora: Not. Natalia MARTÍNEZ DODDA**

**AUTORIDADES DE MESA:**

Presidente: Not. Gustavo Fabián RULLANSKY  
Vicepresidente: Not. Natalia MARTÍNEZ DODDA  
Secretaria: Not. Cecilia DUBINI

**COMISION REDACTORA:**

Not. Gustavo Fabián RULLANSKY  
Not. Natalia MARTÍNEZ DODDA  
Not. Cecilia DUBINI  
Dra. Maria Martha CÚNEO  
Not. Simón Enrique LABAQUI  
Not. María Luján Alejandra LALANNE  
Not. Mariana Patricia MELCHIORI  
Not. Alejandro TURJANSKI  
Not. Laura Inés VÁZQUEZ

**RELATORAS:**

Not. María Luján Alejandra LALANNE  
Not. Mariana Patricia MELCHIORI

**DESPACHO**

La Comisión del Tema 3 de la 42 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

El deber de adecuación contenido en el tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación es constitucional.

Dicha norma es exigible por tratarse de una manda legal, independientemente de no haberse previsto plazo ni sanción.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes al Código Civil y Comercial de la Nación –CCCN- configurados como derechos personales o como derechos reales y personales deben adecuarse al derecho real de propiedad horizontal especial. Resulta conveniente su aplicación a los demás supuestos no comprendidos en la norma.

Prescindiendo de la clasificación doctrinaria de la adecuación en funcional y estructural, la misma conlleva un cambio de régimen jurídico, cuyos requisitos dependerán de la configuración del conjunto inmobiliario preexistente.

La operatividad del tercer párrafo del artículo 2075 del CCCN no requiere del dictado de una norma nacional.

Resulta conveniente el dictado de una normativa provincial para la implementación de la adecuación, procurando mecanismos técnicos que la hagan jurídica y económicamente viables. A tales efectos, propiciamos la convocatoria de todos los organismos públicos y colegios profesionales involucrados.

Para la adecuación se requerirá algún tipo de planimetría, planilla de equivalencias o cualquier medio técnico que permita la determinación de los inmuebles comprendidos según el encuadre jurídico de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, con intervención de profesionales de la agrimensura y del organismo catastral.

Por tratarse del cumplimiento de una manda legal, no se requiere el consentimiento de los titulares de las unidades prediales para la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. El representante legal de la entidad administradora se encuentra legitimado para su instrumentación.

La adecuación no opera de pleno derecho, siendo necesario el otorgamiento de un acto jurídico instrumentado por escritura pública, conforme los artículos 285 y 1017 del CCCN.

La adecuación no es un acto de disposición. Por lo tanto, no se requiere la solicitud de certificados registrales (artículo 23 de la Ley 17.801) ni el otorgamiento de asentimientos conyugales/ convivenciales ni la conformidad de los acreedores.

En tanto no se trata de un acto dispositivo, a los efectos tributarios, la adecuación en sí misma no verifica ningún hecho imponible en el orden nacional ni provincial.

Los títulos provenientes de los inmuebles que integran los conjuntos inmobiliarios preexistentes que aún no se hayan adecuado a la nueva regulación legal son perfectos por cuanto no presentan ninguna observación jurídica que pueda dar lugar a su invalidez o ineficacia. Tampoco será necesaria la reinscripción de los mismos, ni la modificación de la nota de registración, resultando suficiente la publicidad cartular.

La persona jurídica consorcio de propiedad horizontal especial nace con el otorgamiento de la escritura de adecuación.

Considerando la multiplicidad de las formas jurídicas adoptadas por los conjuntos inmobiliarios preexistentes, en algunos casos la persona jurídica consorcio de propiedad

horizontal especial será la continuadora de la entidad jurídica. Existen supuestos en los que la entidad podrá subsistir en razón de existir socios no propietarios o la consecución de otro objeto ajeno a esta urbanización.

La escritura pública de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes tiene vocación registral a fin de lograr una publicidad eficiente.

El derecho de preferencia regulado en el artículo 2085 del CCCN sólo podrá incorporarse al texto de la escritura de adecuación si en los reglamentos o estatutos de las entidades preexistentes se hubiera establecido ese derecho. Las sucesivas escrituras que sirvan de título a la adquisición de las unidades privativas deberán contener dicha cláusula, que tendrá vocación registral.

Los planos de subdivisión parcelaria y de propiedad horizontal -común- de complejos urbanísticos aprobados con anterioridad al 1 de agosto de 2015 conservan su vigencia, pudiendo ser utilizados en las transmisiones de dominio de las unidades prediales resultantes, sin perjuicio del deber de adecuación.

Como consecuencia de la regulación del derecho real de conjuntos inmobiliarios, los Decretos 9404/86, 27/98 y la Ley 13.744 de la Provincia de Buenos Aires, en los aspectos referidos a la división parcelaria son de aplicación residual.

Atento que el artículo 2077 del CCCN establece que las unidades privativas pueden encontrarse en diferentes estados constructivos, no resultan aplicables a los conjuntos inmobiliarios nuevos o adecuados los artículos 6, 6 bis, 6 ter y 7 del Decreto provincial 2489/63, modificado por el Decreto provincial 947/2004.

De *lege ferenda*, propiciamos la sanción de una nueva norma provincial que reglamente de manera diferenciada la propiedad horizontal común y la propiedad horizontal especial.