CONTENIDO RELACIONADO
VOCES
FALLOS COMENTADOS

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 CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES

Linares de Urrutigoity, Martha

Publicado en: LA LEY 16/02/2022 , 5
Sumario: I. Contexto y alcances.— II. Los hechos: quid de los conjuntos inmobiliarios preexistentes.— III. Cuestiones de derecho abordadas.— IV. Balance.
Cita: TR LALEY AR/DOC/541/2022

(*)

I. Contexto y alcances

Sabido es que el Código Civil y Comercial de la Nación introdujo en su art. 2075 el denominado "deber de adecuación" para los conjuntos inmobiliarios preexistentes, juntamente con la previsión de un único régimen jurídico para disciplinarlos: el derecho real de propiedad horizontal especial. Se innovó de esta forma respecto del Anteproyecto del mismo Código y de los proyectos que lo precedieron (1).

Analizar en profundidad estos antecedentes ayuda a comprender los alcances del actual art. 2075 Cód. Civ. y Com. y a contextualizar la disparidad de interpretaciones que a su respecto se han dado (2).

Desde que apareció este instituto mucho ha dado que hablar —y que escribir— a la doctrina especializada, a la que remitimos. Sin embargo, este intercambio de opiniones dista mucho de estar agotado; por el contrario, se alimenta y renueva a la fecha, como lo demuestra el dictado del fallo en comentario, que pone en crisis a las resoluciones IGJ Nº 25 y 27/2020 que ordenaron cumplir con esta adecuación a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, constituidos bajo la forma de sociedad anónima, de conformidad con el art. 3 LGJ. Se les dio un plazo de 360 días para ello, bajo apercibimiento de sancionar a sus autoridades con multa, no inscribir sus actos societarios y promover las acciones legales que pudieren corresponder.

Por otra parte, el mismo Código Civil y Comercial reguló los conjuntos inmobiliarios bajo una única forma legalmente impuesta: un nuevo derecho real, lo que implica su sujeción a las disposiciones normativas generales de los derechos reales (*numerus clausus*, tipicidad, orden público, etc.) y de la propiedad horizontal (reglamento, consorcio, división jurídica del inmueble, partes propias y comunes, inescindibilidad entre ellas, régimen de administración, expensas, etc.) con las especificaciones que fija en su capítulo *ad hoc* (propiedad del terreno propio y común, estado constructivo, zonificación, normas administrativas locales, etc.). Por otro lado, consagró la personalidad jurídica del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal (art. 148 y conc. Cód. Civ. y Com.) y mantuvo como jurídicamente válidas las asociaciones civiles constituidas bajo el formato jurídico de sociedades anónimas (art. 3 LGS).

El tema central del fallo en comentario, por tanto, implica un desafío interpretativo: se trata de entender el ordenamiento jurídico como un todo armónico. Lo que demanda un razonamiento que logre dar coherencia a todos los institutos y actores involucrados en el fenómeno de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, evitando el recurso extremo de anular normas o actos jurídicos, si existe una hermenéutica que permita salvarlos.

Como bien recuerda el profesor Alberto Bianchi (3), porque la declaración de inconstitucionalidad de una disposición legal constituye un acto de suma gravedad institucional (4), 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 competencias (5), siendo la *ultima ratio* del orden jurídico (6).

La Corte Suprema, desde antiguo, enseña que es regla elemental de nuestro derecho público que cada uno de los tres altos poderes que forman el gobierno de la Nación aplica e interpreta la Constitución por sí mismo cuando ejercita las facultades que ella les confiere respectivamente (Fallos: 53:420), doctrina del todo extensible a las instituciones provinciales (Fallos: 311:460). De lo que se sigue que el texto constitucional, su interpretación y acatamiento no es patrimonio exclusivo del Poder Judicial, dentro del cual la Corte Suprema de Justicia de la Nación, sin duda, es el intérprete último en el caso concreto, pero no el único, a la hora de adecuar el ordenamiento jurídico infraconstitucional al mandato constituyente (Voto del Dr. Juan Carlos Maqueda, en la causa "Simón", 14/06/2005, Fallos: 328:2056).

Desde este comentario, por lo tanto, nos proponemos articular: *a)* desde el derecho de fondo, sustancial o común, de carácter nacional: el ámbito de los derechos reales (propiedad horizontal especial), con el de los derechos personales, en especial con el derecho societario; y *b)*, desde los derechos formales, procedimentales y locales: los ámbitos de las administraciones con competencia en el contralor de las personas jurídicas con quienes ejercen el poder de policía sobre el suelo (básicamente catastros y registros inmobiliarios locales); y todo ello abordado desde la colaboración que pueda brindar el derecho notarial.

El meollo del fallo versa sobre la *competencia reglamentaria de la Inspección General de Justicia*, concluyendo la Cámara en la nulidad de tales resoluciones de IGJ respecto de la sociedad recurrente, por incompetencia del órgano del cual emanaron y —de no compartirse tal conclusión— por haberse excedido en el ejercicio de su poder reglamentario.

En especial, este tema será objeto de este comentario, junto a otras interesantes aristas que el caso presenta. Se pretende con este abordaje amplio distinguir algunos puntos que puedan resultar útiles para el crecimiento del conocimiento jurídico y que sean replicables en todas las jurisdicciones del país, más allá del caso puntual a partir del cual se originaron.

II. Los hechos: quid de los conjuntos inmobiliarios preexistentes

La sentencia que se analiza deja en claro que el objeto real en cuestión no es otro que un "conjunto inmobiliario preexistente", en terminología del Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 2073, 2074, 2075 y conc.). No hay controversia entre los autores del recurso y de las resoluciones cuestionadas sobre que el emprendimiento inmobiliario, que administra esta asociación, con forma de sociedad anónima, reúne los caracteres esenciales como para ser considerada un "conjunto inmobiliario propiamente dicho" (7). Por tanto, ser pasible de los predicamentos del art. 2075 del Cód. Civ. y Com., entre ellos, su deber de adecuación al régimen de propiedad horizontal especial.

El problema jurídico de los denominados "conjuntos inmobiliarios preexistentes" radica en haberse desarrollado en una época en la que no existían normas de derecho de fondo específicas que los contuviese, por lo que tuvieron que acomodar su estructura a las normas locales administrativas —en las jurisdicciones que se dictaron— y, además, tuvieron que hacer uso de otros derechos sustanciales de la legislación de fondo, bajo el paraguas de normas concebidas para otras realidades y que —por tanto— no terminaban de ser idóneas para disciplinarlos. En la mayoría de los casos, además, vulneraban la tipicidad de los derechos reales que ostentaban.

Para regular estos "conjuntos inmobiliarios preexistentes", históricamente se utilizó el formato de la propiedad horizontal clásica, de la ley 13.512 (con las objeciones irresolutas del terreno común y del estado constructivo); o el llamado *régimen de geodesia* (8) —como el caso *sub examine*—, que toleraba la configuración bajo las figuras de derecho real de dominio sobre las partes exclusivas (9), adosándole servidumbres (10), y/o condominio sobre las partes comunes (11), con más una asociación para la administración del conjunto y para titulizar el dominio sobre las partes de uso común (12).

Ello derivó en que la gran mayoría de los conjuntos inmobiliarios —preexistentes al Código Civil y Comercial de la Nación— quedaran configurados, bajo el *nomen iuris*, según el nuevo Código, de los "derechos personales", o "donde coexisten derechos reales y derechos personales" (art. 2075 Cód. Civ. y Com.). Pero la novedad legal que ahora interesa fue la imposición normativa de adecuarse al régimen jurídico, o estatuto legal, del llamado "derecho real de propiedad horizontal especial".

III. Cuestiones de derecho abordadas

A efectos de este comentario se han seleccionado los siguientes interrogantes, entre los tantos que trata el fallo, por la relevancia de su eventual transferencia, tanto a otros ámbitos decisores administrativos, como a otras jurisdicciones y actores jurídicos involucrados, a saber:

III.1. Quid de la competencia reglamentaria de la IGJ

La Cámara en lo Comercial considera que las resoluciones de la IGJ 25 y 27/2020 son nulas, por incompetencia del órgano del cual emanan y, a todo evento, porque evidencian un exceso en el poder reglamentario, previsto por el art. 99 inc. 2 de la Constitución Nacional.

El fallo en trato sostiene que la competencia reglamentaria corresponde al titular del Poder Ejecutivo, y que ningún organismo administrativo de inferior jerarquía podría válidamente ejercerla, sin contar con la delegación respectiva de aquel o con autorización concedida en una ley expresa.

Ahora bien, si se analiza la Ley Orgánica de la Inspección General de Justicia 22.315, se advierte que ella *tiene a su cargo las funciones atribuidas por la legislación pertinente al Registro Público de Comercio, y la fiscalización de las sociedades por acciones excepto la de las sometidas a la Comisión Nacional de Valores, de las constituidas en el extranjero que hagan ejercicio habitual en el país de actos comprendidos en su objeto social, establezcan sucursales, asiento o cualquier otra especie de representación permanente, de las sociedades que realizan operaciones de capitalización y ahorro, de las asociaciones civiles y de las fundaciones* (art. 3º).

Dentro de las funciones registrales de la IGJ, el art. 4º enumera la de inscribir los contratos de sociedad comercial y sus modificaciones, y la disolución y liquidación de esta.

El art. 5º determina que son de competencia judicial resolver las cuestiones que versen sobre derechos subjetivos de los socios de una sociedad comercial entre sí y con respecto a la sociedad. Instancia que la sociedad en cuestión no utilizó para dar luz a este caso, prefiriendo la vía del recurso administrativo en sede judicial.

Para el ejercicio de sus funciones fiscalizadoras, el art. 6º establece que la IGJ debe hacer cumplir sus decisiones, a cuyo efecto puede requerir al juez civil o comercial competente, entre otros extremos, declarar irregulares e ineficaces a los efectos administrativos los actos sometidos a su fiscalización, cuando sean contrarios a la ley, al estatuto o a los reglamentos. Camino que tampoco fue utilizado por la IGJ, en su afán de hacer cumplir el art. 2075 Cód. Civ. y Com., mediante el auxilio de la vía judicial.

A tenor de los arts. 7º y 10º, la Inspección General de Justicia, con respecto a las sociedades por acciones y a las asociaciones civiles, tiene competencia para fiscalizar permanentemente su funcionamiento. Si bien acierta la Cámara en lo Comercial cuando señala que la autoridad de contralor de las sociedades no tiene competencia para reglamentar el mentado art. 2075, ello no enerva su competencia para reglamentar el cumplimiento de las leyes por las entidades bajo su competencia, en los términos de su ley orgánica.

Cabe considerar que en esta línea se inscribe el dictado de las resoluciones criticadas, siendo que son conducentes para fiscalizar el funcionamiento de estas entidades sometidas a su contralor.

La Inspección General de Justicia, además, tiene a su cargo, por expresa disposición de su ley de creación, la competencia para dictar los reglamentos que estime adecuados y proponer al Poder Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio de Justicia de la Nación, la sanción de las normas que, por su naturaleza, excedan sus facultades reglamentarias. Así como coordinar con los organismos nacionales, provinciales o municipales que realizan funciones afines, la fiscalización de las entidades sometidas a su competencia (art. 11).

Consideramos que la IGJ tiene competencia, conforme los citados precedentes de nuestra Corte, para interpretar y reglamentar las leyes que aplica, por expresa habilitación legislativa. Nada hace suponer que las resoluciones en crisis importaran una reglamentación directa o ejecutiva del art. 2075, sino de las propias atribuciones de fiscalizar el cumplimiento de las leyes, actos constitutivos y reglamentos sociales (policía administrativa en materia societaria) por parte de las sociedades bajo su fiscalización. De igual forma que podría reglamentar el cumplimiento de las leyes tributarias en los actos sociales bajo su fiscalización, sin por ello invadir la competencia policial paralela, en materia fiscal, de la AFIP como autoridad de aplicación, interpretación y reglamentación de las leyes tributarias a su cargo.

No obstante ello, ya pasando del aspecto competencial al objetivo (procedimiento previo y contenido de los reglamentos en trato), cabe puntualizar que la IGJ no parece haberse preocupado, en este caso, de ejercer sus facultades propias, en coordinación con otros organismos involucrados en la problemática de la adecuación en cuestión (registros inmobiliarios, catastros, por ejemplo). Lo cual hubiera sido extremadamente útil y propicio para los fines que se había propuesto, brindando mayor garantía de razonabilidad a su actividad regulatoria.

Respecto a su potestad sancionatoria, el art. 12 establece que la IGJ aplicará sanciones a las sociedades por acciones y asociaciones, a sus directores, síndicos o administradores y a toda persona o entidad que infrinja las obligaciones que les impone la ley, el estatuto o los reglamentos. Estas sanciones, para las sociedades por acciones, son las establecidas por el art. 302 de la Ley General de Sociedades. Prevé el art. 15 de su carta orgánica que el monto de la multa se graduará de acuerdo con la gravedad del hecho, con la comisión de otras infracciones por el responsable y se tomará en cuenta el capital y el patrimonio de la entidad.

Cierto es que aquella competencia reglamentaria plasmada en la res. IGJ 25/2020 pareciera excesiva en un aspecto: a la hora de disponer la no inscripción de ningún acto societario mientras no se cumpla con el proceso de adecuación que ella requiere y del modo que lo determina, dado que esta no es una sanción legalmente establecida, al menos para el supuesto de incumplimiento del art. 2075 del Cód. Civ. y Com. Tal exceso administrativo podría configurar una falta de servicio (art. 3 inc. d) de la LRE Nº 26.944) de la autoridad registral que debe garantizar la publicidad societaria.

Además, como se ha visto, no existe una única forma posible de cumplir con el deber de adecuación. Cierto es que, incluso, este deber de adecuación podría observarse utilizando los resortes de la misma IGJ, la que podría conformar los actos adecuatorios de los conjuntos inmobiliarios administrados por personas jurídicas sujetas a su contralor y ordenar su toma de razón en los registros inmobiliarios y catastrales a sus correspondientes efectos publicitarios inmobiliarios. *V.gr.*, reglamentando la IGJ la posibilidad de transformación de la sociedad en un consorcio de propiedad horizontal especial (art. 148 inc. h), lo que importaría cumplir así el deber legal de adecuación del art. 2075, en base a la habilitación general del art. 162. Aspecto que señala la sentencia en su censura al ejercicio competencial, porque "implicó suprimir la viabilidad de otorgar a la norma otras interpretaciones posibles, como, por ejemplo, la de admitir que para esa adecuación pudiera alcanzar con que esas sociedades se transformen en consorcios, siendo que esa transformación, inicialmente prevista solo en el art. 74 LGS, hoy se encuentra expresamente admitida como alternativa general en el art. 162 Cód. Civ. y Com. para todas las personas jurídicas, dentro de las que se encuentran los consorcios (art. 148 inc. h del Cód. Civ. y Com.)".

De compartirse estas observaciones, diferenciando las diversas competencias reglamentarias, podría haberse centrado la cuestión en una solución menos drástica, con la conclusión lógica no invalidar en bloque estos reglamentos administrativos, sino declarando su nulidad solo parcial. La de aquellas disposiciones efectivamente inválidas y separables, sea en su elemento competencia u objeto (arts. 7º, incs. a y c, 14 y 16 de la LNPA Nº 19549).

III.2. Quid de las asociaciones constituidas bajo el tipo societario de Sociedades Anónimas.

El fallo en comentario considera que "Haras Pino Solo S.A." no es sustancialmente una sociedad anónima, sino una asociación civil bajo la forma de sociedad anónima. Esto constituye un excelente punto de partida para los ulteriores análisis. Porque el *principio de realidad* jamás debe descuidarse por un buen jurista, si quiere arribar a puerto seguro y equitativo.

Respecto de este tema, en el ámbito doctrinario se han mantenido tres corrientes de opinión sobre el alcance del art. 3 LGS (13):

a. *Tesis que acepta sin reparos el régimen legal de las sociedades anónimas para las asociaciones del art. 3 LGS*: Esta primera posición admite la aplicación —sin cortapisa— de todas las consecuencias jurídicas derivadas de la adopción por una asociación de la forma de un tipo societario, siguiendo el criterio de la comercialidad por la forma (art. 1º LGS).

Se ubica en esta postura Halperín, quien justifica así la norma del art. 3º LS: "Cuando la asociación se constituye bajo forma de sociedad, será considerada sociedad y sometida a todas las reglas legales de esta, incluso la quiebra, aunque el fin sea de pura beneficencia" (14). En esta doctrina se posicionan Arecha y García Cuerva, Farina, Zaldívar, Ragazzi, Manóvil, San Millán y Rovira y Zunino y Roitman.

b. *Tesis que acepta el art. 3º LS, con condicionamientos en la aplicabilidad del régimen societario*: Dentro de este grupo, algunos autores (Efraín Richard y Orlando Muiño) opinan que, no obstante las diferencias entre sociedad comercial y asociación en sentido estricto, el art. 3º autoriza a las asociaciones a adoptar uno de los tipos previstos en la anterior Ley de Sociedades Comerciales, hoy general de sociedades, quedando sujetas a sus disposiciones. O sea, a la organización jurídica de una sociedad típica.

Pero, fuera de la estructura organizativa, en lo funcional u operativo, deberían regirse de acuerdo con los principios propios de la asociación, tales como la finalidad altruista de no distribución de utilidades, y la no propiedad por los socios del fondo de liquidación.

Otros autores, como Alicia Stratta o Beatriz Marull, proponen restringir el ámbito de aplicación del art. 3º LGS, únicamente, a asociaciones que persigan una *ventaja inmediata a los socios*, excluyendo aquellas asociaciones en las que la ventaja inmediata fuera para terceros y los asociados solo satisficieran un interés puramente espiritual de ayuda al prójimo, como pasa en las asociaciones filantrópicas.

Para esta postura, podrían acogerse al art. 3 LGS solamente las asociaciones que, cumpliendo su objeto, brinden una utilidad inmediata al asociado, como es el caso de los clubes, asociaciones científicas, culturales o artísticas, etc., entre las cuales estarían las que administran los conjuntos inmobiliarios (15).

c. *Tesis crítica del régimen del art. 3º LS*: Dentro de esta corriente, Verón concluye que la posibilidad que otorga el art. 3º resulta incompatible con el concepto y tipicidad del art. 1º de la LGS. Se pregunta si pueden coexistir la dispar organización jurídica a la que la sociedad comercial está obligada, con los fines altruistas de bien común propios de la asociación.

Indudablemente, esta es también la postura de Nissen, que formulara mucho antes del dictado de sus cuestionadas resoluciones 25 y 27/2020. Para su autor, el art. 3º LS resquebraja el esquema de la ley 19.550, pensado y armado para regular un contrato de sociedad que vincula intereses contrapuestos con finalidad lucrativa, y el cual no se puede adaptar a la asociación, con sus fines solidarios, desinteresados, altruistas (16).

Biagosch igualmente se ubica en esta posición contraria al art. 3º LS, no solo por su fuerte "asistematicidad", sino, además, porque ha quedado probado que existe una insalvable inaplicabilidad de la estructura societaria a la asociación civil. Además, para este autor, la asociación bajo forma de sociedad implica un "negocio indirecto" o una "simulación lícita", por el derecho que asistirá a sus socios de percibir una cuota de liquidación, a diferencia de la asociación civil que, en caso de disolverse y liquidarse, dicho remanente se destinará a otra entidad de bien común.

Incluso, habla de una suerte de negocio parasocietario que, aunque no busque perjudicar a nadie, puede llegar a configurar la persecución de un fin extrasocietario, prohibido y sancionado por el art. 54, párr. 3º de la propia Ley de sociedades. Concluye su tesis sosteniendo que es necesario modificar o derogar este art. 3º LGS y sancionar una *ley de asociaciones civiles*, como la del proyecto de ley aprobado por el Senado en el año 2003, que regule en forma integral la estructura jurídica de la asociación civil con una regulación específica (17). Ponencia que se hiciera realidad con la regulación de las asociaciones civiles, en los arts. 168 y ss. del Cód. Civ. y Com.

Dentro de esta misma línea de pensamiento, cabe mencionar a Cracogna (18) y a Filippi (19).

Como bien explica María Acquarone: "Una sociedad comercial tiene fines diversos a la asociación civil y que es imposible compatibilizar con estas. Mientras que la sociedad pretende aunar capitales, la asociación busca aunar elemento humano" (20).

La doctrina tiene dicho: *La adopción de la estructura típica de una sociedad comercial por una entidad asociativa sin fines de lucro, según lo prevé el art. 3º LS, solo debe admitirse cuando su objeto persiga una ventaja inmediata para los socios, tales como clubes, administración de servicios, investigación científica, cultural, etc.* (21).

Y ello hasta antes del Código Civil y Comercial de la Nación, que dejó vigente el art. 3 de LGS, al mismo tiempo que reconoció personalidad jurídica al consorcio de propiedad horizontal (y de propiedad horizontal especial, por la remisión del art. 2075, segundo párr.). Lo que se sigue del deber de adecuación para los conjuntos inmobiliarios preexistentes, conformados bajo el ropaje jurídico de los derechos personales, género al que pertenecen los derechos societarios. Esta cuestión, como se ve, no ha sido zanjada por el nuevo Código Unificado, dado que no ha sido uniforme la doctrina hermenéutica al respecto, ya que este instituto presenta dificultades empíricas de aplicación en tramos concretos y específicos de la vida asociativa.

Sin embargo, las resoluciones de la IGJ, invalidadas en la resolución en comentario, parecieran mirar con disfavor a estas asociaciones constituidas bajo la tipicidad societaria, elevando el pensamiento doctrinario de su autor a un *status* normativo imperativo, antes plasmado a nivel doctrinario, siendo que la reforma de la legislación fondal las mantuvo como válidas y viables jurídicamente. En vez, las resoluciones prevén "sanciones", como si de un incumplimiento legal se tratara. Considerando que tales asociaciones eran —y siguen siendo— conforme a derecho (art. 3 LGS), aunque sujetas al "deber de adecuación" (art. 2075, Cód. Civ. y Com.), mas no de extinción, ni liquidación.

Además, desde estas páginas se sostiene que mal podría el órgano de contralor societario "sancionar" mediante la "no inscripción" de sus documentos inscribibles, por cuanto la sanciones —por aplicación del principio de legalidad que rige en materia punitiva— son de exclusivo origen legal.

Coincidimos con el criterio de Raúl Romero (22): "la ardua problemática que presentan las llamadas 'asociaciones bajo forma de sociedad', parece remontarse a los albores de nuestra comercialística (23)... ya fue colocada sobre el tapete en el Primer Congreso Nacional de Derecho Comercial, celebrado allá por abril de 1940. En esa oportunidad, el Dr. Marcos Satanowsky presentó una sólida ponencia según la cual: 'Las asociaciones cualquiera sea su forma, son extrañas al concepto jurídico de comercialidad. Las sociedades son comerciales o no según su forma u objeto. Las asociaciones son siempre civiles, aunque adopten ciertas formas similares a las sociedades comerciales" (24).

La actora —bajo el *nomen iuris* de *recursos directos*, en realidad se ejercen siempre verdaderas *acciones* procesales— del fallo en comentario constituye, con base en el mismo principio de "calificación jurídica", una subyacente asociación, que *aflora a la vida jurídica con ropaje de sociedad*. Esta aparente sociedad tiene, desde su constitución, un objeto específico: la administración de un conjunto inmobiliario (cuestión que no está controvertida en la vía recursiva que nos ocupa). En esta asociación existe una indisoluble vinculación entre la propiedad de los inmuebles que conforman el conjunto inmobiliario y el *status* o condición de asociados.

Para quien suscribe —al igual que un amplio sector de la doctrina—, no caben dudas que los conjuntos inmobiliarios constituidos bajo el ropaje jurídico de una sociedad anónima del art. 3º LGS, hoy deben adecuarse al derecho real de propiedad horizontal especial, en cumplimiento del art. 2075 Cód. Civ. y Com. Si se analiza en forma integral y armónica el Código Civil y Comercial de la Nación, el que remite y deja vigente la ley 19.550, con algunas modificaciones, entre las cuales no aparece su art. 3º, se advierte que aquel formato, antes tolerado por falta de legislación específica, hoy resulta inadecuado para cobijar a los conjuntos inmobiliarios, siendo que el Código ha reconocido personalidad jurídica al consorcio de propietarios de propiedad horizontal y de propiedad horizontal especial, conforme sus arts. 148, 2044, 2075 y conc., Cód. Civ. y Com.).

Pero lo cierto es que este deber de adecuación no implica desconocer la validez jurídica de las anteriores configuraciones, las cuales no merece reparos ni observaciones en sus titulaciones, en la medida en que se sometan al régimen de las disposiciones normativas del nuevo derecho real de propiedad horizontal especial. Hemos hablado en otras publicaciones de los efectos *nunc pro tunc* de este deber de adecuación (25).

Se considera en este comentario, en sintonía con reconocida doctrina, que los conjuntos inmobiliarios preexistentes, que se hayan estructurado bajo una asociación para su administración, sea o no bajo la forma de sociedad anónima u otra persona jurídica, requieren hoy de una doble adecuación: tanto desde el punto de vista del derecho general de las personas jurídicas privadas (arts. 148 y ss. del Cód. Civ. y Com. y LGS), como desde la órbita de los derechos reales (26).

Esta doble adecuación, necesaria para sujetarse a las previsiones normativas del derecho real de propiedad horizontal especial, como reza el art. 2075 Cód. Civ. y Com., puede llevarse a cabo mediante la instrumentación de un único acto adecuatorio: el otorgamiento mediante escritura pública de un reglamento de adecuación a propiedad horizontal especial, que contenga el anterior reglamento del conjunto inmobiliario, con más los ajustes a las normas que sean de carácter imperativo y operativo del régimen del derecho real de propiedad horizontal especial y, por tanto, no disponibles por los particulares.

Este Reglamento de Adecuación a Propiedad Horizontal Especial debe contener, además, la "traducción" del régimen jurídico de derechos reales, anterior al nuevo de propiedad horizontal especial. Ello puede —aunque no necesariamente deba ser así— ser requerido por las autoridades administrativas locales, en ejercicio de su legítimo ejercicio del poder de policía inmobiliario, dentro del ámbito de su incumbencias legítimas y razonables, mediante alguna planilla catastral que facilite este trabajo de traslación o traducción de régimen jurídico, vinculando las parcelas comprendidas en el conjunto inmobiliario con la planimetría originaria (27).

El reglamento así otorgado debería tener acceso al registro inmobiliario correspondiente, el que tomará razón del reglamento y del consorcio de él nacido, ya sea en forma originaria, o como continuador de la persona jurídica del que procede (y rubricará sus libros). Asimismo, registrará el acto de adecuación otorgado, como marginales anotaciones en las matrículas involucradas en el conjunto inmobiliario, sin trocar los títulos causales de las adquisiciones, las que han quedo definitivamente consolidadas y sus derechos con garantía constitucional debidamente protegidos. Bajo ningún concepto y circunstancia, este reglamento de adecuación podrá contener modificaciones patrimoniales, o de algún otro derecho que esté amparado por garantías constitucionales (como los derechos de propiedad y de defensa). Debe limitarse, salvo acuerdo de todos los interesados en contrario, a lo estrictamente indispensable para cumplir con el mandato de adecuación del art. 2075, Cód. Civ. y Com. Norma de carácter operativo y de orden público, al igual que las demás del régimen de la propiedad horizontal especial, por su interpretación armónica con el art. 7º, Cód. Civ. y Com. y del resto del ordenamiento jurídico.

La doctrina analiza la legitimación para otorgar este reglamento de adecuación a PHE: si puede válidamente ser otorgado por el actual *administrador* —o presidente de la sociedad anónima que contiene a la *asociación*— en ejercicio diligente de su función, por considerarlo un "acto conservatorio y de cumplimiento de un deber legal", ya que la adecuación rige *ministerio legis* (o en forma operativa), para lo cual no solamente estaría facultado, sino obligado a otorgar.

O bien, si se requiere que este otorgamiento sea una decisión asamblearia, otorgada con las mayorías requeridas (en cuyo caso serían las exigidas por el Código Civil y Comercial de dos tercios). Incluso, si tal asamblea puede ser convocada en forma previa —o posterior— al acto adecuatorio, con fines meramente informativos, previendo la eventualidad, para quien se viera afectado en sus derechos, de oponerse en forma fundada, precisando el agravio a sus derechos adquiridos, siendo esta oposición a la decisión asamblearia mayoritaria susceptible de revisión judicial ulterior.

La resolución de la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza antes mencionada, del año 2016, citando a Ricardo Nissen, como especialista en el tema, hace mención que pesa sobre el administrador la obligación de llevar delante, de inmediato, los actos necesarios para realizar la adecuación y que su incumplimiento es causal de remoción (28).

Ahora bien, no hay un único modo ni procedimiento, de adecuación, al menos, no legalmente impuesto, como pareciera desprenderse de las resoluciones DPJ 25 y 27/2020. Los autores discrepan en las distintas modalidades de alcanzar el resultado adecuatorio. Incluso hay quienes sostienen que esta adecuación es operativa por sí misma; por lo que nos pareciera un exceso la imposición de una única forma de cumplimiento del deber legal de adecuación a estas asociaciones. Es más, como bien señala el recurrente, no necesariamente tal adecuación debe conllevar a la disolución y liquidación de la asociación bajo el formato de sociedad; la que podría continuar, si tuviera otros fines, extra-conjunto inmobiliario, o transformarse en un consorcio con personería jurídica adecuada a su objeto no lucrativo (arts. 148 y 162 Cód. Civ. y Com.).

También, se sugiere la posibilidad de iniciar el trámite adecuatorio ante la autoridad del Registro Público de personas jurídicas competente donde está inscripta la asociación bajo forma de sociedad anónima. Siendo esta autoridad la que —una vez conformada la adecuación de tipo— oficie al Registro Inmobiliario para su toma de razón, en la forma de estilo, acompañando testimonio de la escritura de adecuación, confeccionada bajo los estándares de técnica notarial en cuanto a las legitimaciones de derechos y titularidades, objetos territoriales e inscripciones registrales, conforme a los principios de técnica de actuación notarial específicos.

III.3. Quid de la llamada "adecuación operativa o funcional" del art. 2075 Cód. Civ. y Com.

Una de las primeras doctrinas emergentes del tercer párrafo del art. 2075 Cód. Civ. y Com. fue la que distinguió dos tipos de "adecuaciones": una operativa (o funcional) y otra estructural o dogmática. La primera aludía a aquellos elementos normativos que tienen vigencia desde la misma fecha de comienzo de la vigencia del nuevo Código, sin necesidad de un acto formal de adecuación (régimen de mayorías, derecho de admisión y preferencia, primer administrador, etc.).

Mientras que la segunda —adecuación estructural— refiere a la otorgada en forma instrumental, reconfigurando el conjunto inmobiliario, para que resulte acorde con el régimen de propiedad horizontal especial. Lo que requiere la unanimidad de propietarios comprometidos —no de asambleístas—, ya que de lo contrario se verían vulnerados derechos amparados constitucionalmente (29).

También la doctrina distingue entre una adecuación, con un alcance de mero "ajuste" o "acomodación" —como ordena el tercer párrafo del 2075 Cód. Civ. y Com.— y una adecuación con significado de "transformación", "re-afectación" o "re-sometimiento" a propiedad horizontal especial, con objetivos más profundos, que implican desafectar todo lo ya operado, para volverlo a someter al régimen actualmente impuesto para los conjuntos inmobiliarios, con las unanimidades de los titulares dominiales o condóminos (arts. 2038 y conc. Cód. Civ. y Com.) involucrados (30).

Aquella resolución de la DPJ de Mendoza citada destacaba que en el *sub lite* ya había operado esta adecuación operativa o funcional sobre la asociación civil bajo forma de sociedad anónima implicada. Para el entonces Director de Personas Jurídicas de Mendoza, Dr. Raúl Romero, resulta "incuestionable" la aplicación al caso de la tesis de esta "operatividad funcional". Destacaba que la jurisprudencia también viene sosteniendo la aplicación de la nueva normativa a los reglamentos existentes y *la obligación de adecuarse de los conjuntos inmobiliarios* (31).

Siguiendo el camino de estudio del problema, y en gran medida al abrigo de calurosos debates doctrinarios (32), se va abriendo paso una postura conciliatoria, a la que adherimos. Entiende a la adecuación con eficacia operativa desde la norma, aunque viabilizada mediante un instrumento notarial de adecuación (33), a efectos de alcanzar la oponibilidad a terceros de las configuraciones preexistentes provenientes del campo de los derechos personales, reales, como de la combinación de ambos, lo que se verifica en la gran mayoría de los emprendimientos de este tipo y como es el caso hoy en comentario (34).

La doctrina ha ido madurando la idea de que la clave para adecuar radica en simplificar el procedimiento o la metodología. Porque no hay un procedimiento impuesto desde la ley de fondo; rige el *principio de libertad de formas*. 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 (35). Incluso autores como María Laura Negroni, luego de pensar profundamente el tema con Alicia Puerta de Chacón, hablan de una "adecuación notarial y registral progresiva de los conjuntos inmobiliarios preexistentes" (36).

Sebastián Justo Cosola enseña que la escritura, como documento de decisión jurídica, incorpora la *justicia* en su entramado interno. La manda preambular de "afianzar la justicia" tiene así una pronta y práctica recepción en la escritura pública, como obra notarial, que tiene su propia *auctoritas* (37).

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 Cód. Civ. y Com., 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.) (38).

Hay autores como Guardiola o Cossari que sostienen que la adecuación del art. 2075 requiere de una norma reglamentaria, de carácter nacional, para hacerla operativa. El problema de este razonamiento estriba, por un lado, en la doctrina seguida en este fallo, en el sentido que los códigos de fondo, en principio, no son reglamentables por el poder administrador (con cita de Marienhoff, Diez y Cassagne). Y si fuera este un caso excepcional, no siempre el regulador es prudente y razonable a la hora de idear tales reglamentaciones. Sin ir más lejos, la sentencia ha descalificado como irrazonable, a todo evento, esta reglamentación puntual.

Con prescindencia del caso, tampoco sería la primera vez que se aprovechara la oportunidad reglamentaria con fines recaudatorios. Sería absurdo que se impusieran requisitos que tornen de imposible o difícil cumplimiento el deber legal de adecuación. Se perdería la oportunidad de disciplinar los conjuntos inmobiliarios de todo el país bajo un mismo paraguas normativo, como requiere la propiedad inmobiliaria, materia de fondo o de derecho común.

Lo cierto es que el mandato que impone el art. 2075 resulta claro en su terminología; se trata de dar contenido al deber de adecuación, de modo tal que el procedimiento, pero también su resultado, aporten valor al mercado inmobiliario, sin que a esta finalidad de interés público la traicionen trabas burocráticas.

También hay que considerar que el deber de adecuación está dirigido a todos los operadores del derecho. A notarios, jueces, abogados, administradores, oficinas catastrales, registrales, etc. Todos —y cada uno en el ámbito de sus incumbencias— deben avenirse a satisfacer el imperativo legal.

Así, se ha sostenido que cualquier procedimiento que se implemente no debe imponer condiciones, ni recaudos, que contradigan la finalidad de la norma. Como podrían ser: costos excesivos o desproporcionados, tasas retributivas o aforos innecesarios, carentes de causa, exigencias de unanimidades o contralor catastral o registral de la voluntad de adecuación, 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), declaratorias de herederos, relevamientos de estados constructivos, libertad de disposición de los titulares comprometidos, conformidades de acreedores hipotecarios o embargantes, usufructuarios, libre-deuda tributarios, carácter neutro tributario de los eventuales cambios de titulaciones a título de adecuación (39).

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 (40).

Téngase presente que aquella resolución de la DPJ mendocina, que data del año 2016, fecha anterior a los eventos doctrinarios que se citan y también previa al gran desarrollo doctrinario observable a partir de mayo de 2020, cuando la Inspección General de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires dictó las resoluciones 25 y 27, fijando un plazo para el cumplimiento del deber de adecuar a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, constituidos mediante una asociación bajo la forma de sociedad anónima. Como se puede ver, también la resolución mendocina se pronunció sobre la efectiva vigencia del deber de adecuación, cuestión que a esa fecha también era cuestionada por los analistas jurídicos.

III.4. Quid de las posibilidades de cumplimiento del deber de adecuación del art. 2075 Cód. Civ. y Com.

Las resoluciones IGJ de marras, que el fallo de la Cámara declara inconstitucionales, mencionan el tópico de la supuesta "posibilidad/imposibilidad" de cumplimiento del deber de adecuación al nuevo régimen instaurado por el Código Civil y Comercial para los conjuntos inmobiliarios, ajustándose a las disposiciones normativas del derecho real de propiedad horizontal especial. La respuesta a esta cuestión depende de los alcances que se dé a tal adecuación, siendo que ella no ha sido definida desde el código que la impone.

Sostenemos, arrancando con una interpretación sobre el significado de la palabra utilizada (art. 2º, Cód. Civ. y Com.), que adecuar es "acomodar". No es "convertir" ni "reconstituir". Adecuar es más que no hacer nada y es menos que rehacer todo lo hecho. No puede tener un alcance que menoscabe los derechos adquiridos bajo el anterior régimen, como también es cierto que nadie tiene un derecho adquirido sobre un determinado régimen legal.

Así, adecuar implica hacer algo para facilitar la vigencia de las disposiciones normativas de la propiedad horizontal especial para los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Porque las leyes tienen una fuerza normativa de suyo operativa, no declarativa, a menos que se vacíe su contenido. Si adecuar fuera no hacer nada (como sería una simple adecuación funcional u operativa), el tercer párrafo del art. 2075 sería un agregado inocuo ("papel pintado").

Si adecuar implicara —en forma inexorable— una "adecuación estructural", ello significaría desconocer la validez y eficacia de las configuraciones anteriores. Una falta de respeto por los derechos adquiridos bajo su amparo, resultando tales urbanizaciones infectadas con serias observaciones, las que estarían heridas de eventuales nulidades. Además, tal adecuación estructural requeriría las mentadas unanimidades, de suyo imposibles o severamente raras. Nada de lo cual ha sido dicho por la norma.

Pero no es ese el alcance de la disposición legal. Consideramos que adecuar es posible (no es de presumir un mandato legal imposible), más allá que ello no requiere de algún determinado procedimiento, legalmente impuesto. Lo que no implica que este deber no sea operativo, por sí solo. No empece a ello que el legislador no impusiera una única forma, vía o procedimiento de adecuación, como pareciera surgir de las resoluciones IGJ 25 y 27/2020. Pero aciertan tales resoluciones al proclamar la factibilidad (no solo el deber legal) de la adecuación. E igualmente acierta la Cámara al criticar la concreta forma de adecuación exigida por las resoluciones de la IGJ, como si fuese la única posible para cumplir con la ley.

Por otra parte, sostenemos que una ley —sea nacional o local—, toda vez que estuviera técnicamente bien configurada, podría facilitar la vía adecuatoria; pero lo cierto es que también podría suceder que dificultara tales adecuaciones, si esa hipotética norma presentara una defectuosa técnica legislativa, o impusiera requisitos que obstaculizaran el objetivo exigido por el Código Civil y Comercial. La única función de utilidad que podría cumplir una ley, a nuestro juicio, sería la de fortalecer y facilitar el ya vigente deber de adecuar, despejando dudas a los doctrinarios que han desatendido el imperativo legal del tercer párrafo del art. 2075 Cód. Civ. y Com. Interpelaría a los responsables de los organismos públicos involucrados al cumplimiento de sus funciones propias en relación con estos procesos.

Debiera ayudar a los intérpretes jurídicos, y principalmente a quienes deben aplicar las leyes, a tomar decisiones razonablemente fundadas, que faciliten los procesos de adecuación, desde que se presume que el nuevo régimen legal es mejor que los preexistentes. Claro, si no les alcanza para ello con la actual legislación vigente, siendo que el resultado de hacer aplicable las normas de la PHE a los conjuntos inmobiliarios preexistentes se presenta como muy valioso, empezando por los actuales comuneros de estos conjuntos inmobiliario, sus sucesores y demás interesados en la seguridad jurídica y bondad de la propiedad inmobiliaria.

Además, es tan variada la cantidad y diversidad de casos de conjuntos inmobiliarios que una ley muy difícilmente sería capaz de contener a todas aquellas formas preexistentes, reglamentando un procedimiento idóneo o "a medida" de todos ellos. Razón por la cual, preferimos dejar librado a los actores involucrados el cumplimiento del deber de adecuación, por considerarlo más eficiente. Ello siempre que se establecieran mecanismos consensuados entre los diversos organismos públicos, de modo tal que las adecuaciones fluyeran sin obstáculos o reparos burocráticos que entorpezca la finalidad legal.

Los actores vinculados a las adecuaciones no son exclusivamente los conjuntos inmobiliarios; el deber de adecuación está dirigido también a todos los organismos públicos con competencia en el desarrollo urbanístico e inmobiliario: catastros, municipios, registros, etc. Y todos ellos debieran proceder en forma articulada y guiados por la mano por los expertos, con los conocimientos y habilidades que requiere esta labor específica, que conjuga el estudio de titulaciones, legitimaciones, personerías, planimetrías y registraciones.

Tal vez en este punto radicó la imprudencia o la inoportunidad de las resoluciones de la IGJ en crisis: en la falta de coordinación con los diversos organismos públicos y privados involucrados en los fenómenos de los conjuntos inmobiliarios y en su proceso de adecuación a PHE. Además, las resoluciones criticadas fueron dictadas en época de pandemia y de suspensión de plazos administrativos, por lo que se dificultaba cumplir con las coordinaciones necesarias. Si bien la finalidad de las resoluciones es valiosa, en tanto coadyuva al cumplimiento de la ley, su éxito hubiera sido mejor alcanzado, mediando estos consensos previos, apuntando a la docencia antes que a la amenaza de sanciones sin sustento legal, lo que se hubiera viabilizado agotando instancias de diálogo interinstitucional a estos efectos. Además, justamente, la ley de la Carta Orgánica de la Inspección General de Justicia establece dentro de sus facultades y competencias articular estos procedimientos de coordinación (41).

Hay autores (como Kiper, Abella o Mariani de Vidal) que consideran que "adecuar" tiene los mismos alcances que "someter". De ello derivan la dificultad o imposibilidad de su cumplimiento; como Rodríguez Acquarone, salvo unanimidad (42). De allí que algunos plantean su inconstitucionalidad, por afectar derechos consolidados y protegidos por la Constitución Nacional [Armella, Cosola, Mariani de Vidal, Abella (43)].

Desde aquí se observa que algunas de estas lecturas se contradicen a sí mismas, ya que, por una parte, procuran la validez del instituto de la adecuación sobre la base que no afectar derechos constitucionalmente protegidos —fundamentalmente del derecho de propiedad—; pero luego impone exigencias solo necesarias, si fuera el caso de comprometer derechos patrimoniales pre-configurados [unanimidades, planimetrías, transferencias de titularidades inmobiliarias, etc. (44)].

Dentro de este análisis merece destacarse que la adecuación es un asunto en el que está involucrado el interés público, en tanto se ve afectado el derecho de propiedad sobre inmuebles destinados a vivienda y porque involucra derechos reales.

Como tienen dicho Favier Dubois y Spagnolo: "La falta de plazo legal para la adecuación no exime a los administradores de procurar la adecuación, y en caso de omisión, cualquier socio está legitimado a reclamarla, lo que deberá hacerse en el plazo que fije el juez" (45).

Las res. IGJ 25 y 27/2020 establecieron un plazo de 360 días para cumplir con este deber legal, que *prima facie* es de cumplimiento inmediato (desde que el plazo es una modalidad que debe estar establecida o surgir de la naturaleza del acto, conforme a los arts. 350/353, 871, 886 y cc. del Cód. Civ. y Com.). Sin embargo, la recurrente se agravia por considerar que esta determinación de plazo implicó una modificación de la ley, más que su reglamentación. La Cámara recoge este argumento y sugiere que la Inspección General de Justicia podría haber incurrido en el ejercicio de funciones legislativas, además de judiciales.

Por otra parte, a la par de una pretendida imposibilidad de cumplimiento, hay autores que han sostenido que la norma del tercer párrafo del art. 2075 Cód. Civ. y Com. no es necesario cumplirla, por cuanto ella no establece plazo ni sanción. Las normas pueden ser de cumplimiento inmediato o diferido, cuando tienen condición o plazo. A su vez, estas últimas pueden ser de plazo cierto o incierto. Si este último fuera el caso, debe interpretarse como el menor tiempo posible, lo que implica la necesidad de su determinación, vía judicial, si fuera necesario. Pareciera razonable, como dicen las resoluciones recurridas, que el transcurso de más de cinco años desde su vigencia es un plazo prudencial para comenzar a exigir el cumplimiento del mandato legal. Lo que parece responsabilidad de todos los operadores jurídicos, cada uno según sus derechos y competencias legales.

Por último, decir que el incumplimiento de este deber legal no tiene sanción sería lo mismo que predicar que el art. 2075 Cód. Civ. y Com. es una pieza literaria o un buen consejo; más que una ley, en sentido formal y sustancial, como lo es. En efecto, el art. 2075 Cód. Civ. y Com. tiene una sanción tácita, que por razones prudenciales no ha sido exigida. Si bien no hay un artículo como el 18 del Código de Vélez, la sanción está ínsita en todo el ordenamiento. Especialmente en el artículo 12 Cód. Civ. y Com., referido al "Orden público y fraude a la ley". Esta sanción consiste en que la situación contraria a derecho se deba reconducir a la norma imperativa que se pretende eludir. Es decir, a la aplicación del régimen del derecho real de propiedad horizontal especial, para que tales propiedades alcancen amparo legal.

El incumplimiento de un mandato legal no es inocuo; al menos, acarrea la sanción implícita de invalidez de los actos contrarios a la norma violada, a menos que sea una de naturaleza dispositiva, o supletoria de la voluntad de las partes.

A su turno, se ha dicho —y coincidimos— que en el juego del art. 1896 Cód. Civ. y Com. con el art. 2075, Cód. Civ. y Com., es esta la norma en contrario que autoriza al magistrado a ordenar la adecuación, ya que consideramos que este último precepto es de carácter imperativo, porque se funda en el orden público que campea en los derechos reales y favorece el régimen de los conjuntos inmobiliarios (46).

Por lo que la adecuación, entendida de la forma expuesta, con los alcances y contenidos indicados, lejos de ser imposible y/o inconstitucional, no vulnera derechos adquiridos. Más bien, es un instrumento de pacificación y seguridad jurídica preventiva, por cuanto facilita la aplicación de un único régimen jurídico, de estructura legal a todos los conjuntos inmobiliarios del país, con carácter de ley de fondo (derecho común) conformando un estatuto previsible y transparente de regulación de los derechos, desde la órbita de protección de los derechos reales.

III.4.a. Adecuación operativa en sede notarial

A continuación se presentan algunas humildes sugerencias a la hora de encarar una adecuación a PHE, en un intento de buscar consensos que eviten instancias de conflicto como da cuenta el fallo que anotamos.

Seguimos aquí el trabajo colaborativo de una comisión de escribanos, conformada por María T. Acquarone, Gabriel Clusellas, Marcelo de Hoz, Gustavo Rullansky, Federico Leyría, Horacio Teitelbaum y quien suscribe (47).

La clave para adecuar, como anticipamos, radica en *simplificar el procedimiento o la metodología y en no imponer* un procedimiento determinado. Ello por cuanto la ley de fondo no lo ha establecido, por lo que rige el *principio de libertad de formas*, considerando que la finalidad de la exigencia de la adecuación no es *alterar* o *disponer* de lo existente, sino reconducirlo a un mejor *status* legal. Y la eficacia de la adecuación depende de la sencillez y economía de recursos, requisitos exógenos y trámites que se la pueda llevar a la práctica.

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 manda preambular de "afianzar la justicia" tiene lugar un de pronta y práctica recepción en la escritura pública, como obra notarial, que tiene su propia *auctoritas* (48).

Así, la labor del notario sería una especie de trabajo de "traducción de *nomen juris*", sin cambiar el contenido económico de los derechos, sus utilidades tuteladas y su goce, 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 art. 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 Código Civil y Comercial, 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 Cód. Civ. y Com.) y adaptada a ese nuevo "tipo legal". Provee autenticidad interna y externa, al presumirse legítima y válida frente a todos, y tiene vocación de publicidad cartular (forma) y reflejo registral, por contener derechos reales oponible *erga omnes*. La pertenencia a un conjunto inmobiliario preexistente —y a un conjunto inmobiliario ya adecuado— constituye una especificación importante para la perfecta individualización de los derechos (art. 12, ley 17.801 de Registro de la Propiedad Inmueble).

Esta toma de razón registral no debería implicar un asiento principal de transferencia ni constitución de derechos reales nuevos, sino la simple publicidad noticia o nota aclaratoria marginal de la adecuación del anterior régimen (extramuros del Código Civil) al legalmente establecido por el nuevo Código para los conjuntos inmobiliarios preexistentes, respecto de los inmuebles y la vinculación con el dato de toma de razón del Reglamento de adecuación, el que podrá ser meramente cartular o registral en formato electrónico.

Como precaución o advertencia notarial, no se debería aprovechar la escritura de adecuación para introducir otros cambios en los reglamentos, más allá de los necesariamente exigibles para cumplir con la adecuación al Código Civil y Comercial. Al menos, sin la voluntad de quienes se vieran alcanzados por ellos.

Cualquier procedimiento que se implemente debe respetar este presupuesto esencial y —en consecuencia— no imponer condiciones ni recaudos que contradigan esta interpretación, como podrían ser:

- costos excesivos o desproporcionados,

- tasas retributivas o aforos innecesarios o sin causa,

- exigencias de unanimidades o

- contralor catastral o registral de la voluntad de adecuación,

- 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),

- declaratorias de herederos

- actualización de planimetrías ni verificación de subsistencia de estados parcelarios

- relevamientos de estados constructivos

- libertad de disposición de los titulares comprometidos,

- conformidades de acreedores hipotecarios o embargantes, usufructuarios, etc.

- libre-deuda tributarios

- carácter neutro tributario de los eventuales cambios de titulaciones a título de adecuación

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; lo cual constituye acatamiento de la finalidad jurídica perseguida por la norma, logrando la seguridad del sometimiento de los conjuntos inmobiliarios preexistentes "a las previsiones normativas" de la propiedad horizontal especial (como dice el 2075 Cód. Civ. y Com.), 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 Cód. Civ. y Com., un acto de ejecución, cumplimiento, asentimiento o avenimiento al deber legalmente impuesto de ajustarse a la normativa sobreviniente, prevista al efecto por el Código Civil y Comercial para los conjuntos inmobiliarios (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.

Sería algo semejante a un "sinceramiento", donde se deja constancia manifiesta notarial de que un conjunto inmobiliario preexistente determinado reúne los caracteres fácticos y jurídicos para ser considerado tal (arts. 2073, 2074 y conc., Cód. Civ. y Com.); que no se sometió antes al derecho de propiedad horizontal especial, porque este 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 (Cód. Civ. y Com. dictado por el Congreso de la Nación, art. 75 inc. 12), *ministerio legis*, debe mudar su "ropaje" jurídico para "adecuarse a la moda" de la nueva normativa 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, Cód. Civ. y Com.

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 solo 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 Código Civil y Comercial de la Nación.

Es de advertir y sacar todas las consecuencias que se siguen de tratarse de una adecuación que no 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.

Solo requiere de un requerimiento válido para manifestar la voluntad adecuatoria, consistente en el cumplimiento o la aplicación del Código Civil y Comercial., 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 Código Civil y Comercial., bajo el novedoso tipo de propiedad horizontal especial.

Si a estos razonamientos se le suman las Conclusiones de la Jornada Notarial Bonaerense 2015 en Mar del Plata y de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2017 en La Plata, la idea de una posible adecuación funcional-operativa va tomando color y fundamento.

Así, las primeras afirmaban: "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", considerando a esta interpretación como integradora y sistemática del art. 2075 con el art. 7º del Cód. Civ. y Com.

Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, expresamente y por mayoría, indicaron en el marco legal de la adecuación lo siguiente: "Los conjuntos inmobiliarios 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 Cód. Civ. y Com.)".

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 conjuntos inmobiliarios preexistentes prevista en el art. 2075 Cód. Civ. y Com. es una opción superadora que no debe ser modificada" (49).

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

a) *Los derechos consolidados*: debe asegurarse de proteger todos los derechos de los sujetos involucrados, en especial —aunque no limitado a— el contenido económico de sus titulaciones. Se puede cambiar el régimen jurídico de un conjunto inmobiliario, pero no el contenido económico de los derechos involucrados.

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 y se abre la vía judicial, donde deberán fundarse y probarse los agravios.

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 (art. 2075, 1er 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, registros inmobiliarios y entes de contralor de personas jurídicas— para que sean aceptadas sin vacilaciones y sin exigencias que dificulten su viabilidad y utilidad práctica.

En cuanto al contenido de una posible escritura de adecuación se remite al trabajo realizado en colaboración con el Esc. Marcelo De Hoz (50). Allí se propone la redacción de una escritura que instrumente la adecuación operativa o funcional operada desde la ley fondal, por la que se otorgue el reglamento de adecuación a la propiedad horizontal especial, se cree el consorcio de propietarios como continuador —o no— de la asociación preexistente bajo la forma de sociedad anónima (la que puede transformarse en consorcio o liquidarse según corresponda al caso) y se regulen todos y cada uno de los elementos característicos de estos conjuntos inmobiliarios que surgen del art. 2074 del Cód. Civ. y Com.

IV. Balance

Pareciera que el punto crítico, tanto de las resoluciones recurridas como del fallo de la Cámara en lo Comercial es reconocer que los conjuntos inmobiliarios están regidos por un *plexo normativo* que implica leyes de derecho público y privado (dentro de este del ámbito de los derechos reales y personales como así también del derecho societario), de carácter nacional y local, según la distribución 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 en trato, cuestión que no pareciera haber sido advertida con la profundidad que requiere para garantizar la solución a casos como el que motivó este fallo.

Además, se debe advertir que no hay un único modo ni procedimiento de adecuación legalmente impuesto, 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.

Ambos documentos que aquí se comentan reconocen que tras el conflicto radica una asociación civil constituida bajo el tipo legal de la sociedad anónima (que a diferencia de las sociedades comerciales no tiene fines de lucro, ni distribuye dividendos). También todos saben que se acudió a ese formato jurídico para organizar el conjunto inmobiliario ante la ausencia de legislación nacional de fondo específica que regulara este fenómeno, por lo que mal podría sancionarse tal modo de encausar jurídicamente la realidad urbana.

No se controvierte en Cámara que se está ante un "conjunto inmobiliario preexistente", en terminología del actual Código unificado. Por imperio del principio de realidad, cabe aplicarle 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.

Cabe destacar como hitos importantes en el camino recorrido hacia la eficacia de las adecuaciones de los conjuntos inmobiliarios, tanto por la doctrina y los operadores institucionales, el trabajo conjunto llevado a cabo por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y la Inspección General de Justicia por el que se acuerdan distintos mecanismos posibles —y aceptables para la IGJ y otros operadores jurídicos— para alcanzar el fin deseado, que no implican necesariamente la liquidación de la asociación civil constituida como sociedad anónima, como surge de las resoluciones en análisis. Esta es la forma de trabajar en consensos que merecen ser ponderados (51).

La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes "a las previsiones normativas" que regulan el derecho real de propiedad horizontal especial implica un doble ajuste o acomodación (porque así está concebido este nuevo derecho real en el Código Civil y Comercial de la Nación): que alcanza aspectos de derechos reales y de la persona jurídica Consorcio, sin alterar el objeto inmobiliario ni el haz de derechos ya consolidados constitucionalmente protegidos. *Esta adecuación requiere inexorablemente articular mecanismos de buenas prácticas de actuación de forma interdisciplinaria e interinstitucional*. Tanto las resoluciones como el fallo bajo este comentario contribuyen enormemente a transitar este camino doctrinario e institucional de cara a lograr la finalidad de la norma de dar seguridad jurídica a los conjuntos inmobiliarios durante todo su *iter* constitutivo.

De compartirse estas observaciones, siendo que la declaración de inconstitucionalidad es la *ultima ratio* interpretativa, y diferenciando las diversas competencias reglamentarias de la IGJ, la Cámara podría haber centrado la cuestión en una solución menos drástica, con la conclusión lógica de no invalidar en bloque estos reglamentos administrativos, sino declarando su nulidad solo parcial: la de aquellas disposiciones efectivamente inválidas y separables, sea en su elemento competencia u objeto (arts. 7-a y c, 14 y 16 de la LNPA Nº 19549).

(A) Abogada y escribana. Doctora en Ciencias Jurídicas y Sociales (Univ. Mendoza). Magister artis en Administración Pública (Univ. Complutense, Madrid). Especialista en Derecho Notarial (Universidad Notarial Argentina) y en Docencia Universitaria (Univ. Mendoza). Profesora titular de Derecho Notarial y Registral, (UNCuyo y Univ. Mendoza). Miembro del Ateneo de la Academia Nacional del Notariado y del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Coordinadora del Centro de Capacitación e Investigaciones Judiciales "Dr. Manuel A. Saez" de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza.

(1) Dentro de los proyectos de legislación nacional proyectados para regular los hoy llamados "conjuntos inmobiliarios", se pueden citar los siguientes: a) el que admitía la posibilidad de encuadrar jurídicamente estos fenómenos bajo el régimen del derecho real de propiedad horizontal (en cuyo caso solo serían necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común), como así también regirse bajo la órbita de los derechos personales. Así, el Proyecto de Código Civil Unificado con el Código de Comercio de la República Argentina (Comisión Decreto-ley 685/1995). En sentido similar el Proyecto de Código Civil y Comercial Unificado de 1998 daba libertad para configurar estos fenómenos como derechos personales o bien, en caso de optar por el campo de los derechos reales, este debía ser la propiedad horizontal. Un criterio parecido siguió el Anteproyecto de Código Civil y Comercial, cuyos autores tomaron la propuesta en materia de "propiedades especiales" del Proyecto de 1998, en el sentido de permitir su regulación tanto como derecho real como personal, pero asimismo añadieron una tercera posibilidad: la combinación de ambos derechos, sin limitar exclusivamente esta mistura a la propiedad horizontal. No obstante, el texto que resultó definitivamente sancionado de este art. 2075 del Código Civil y Comercial aprobado por la ley 26.994 difiere sustancialmente de la versión anterior que del mismo artículo hicieron sus autores originarios. b) Otro que creaba un derecho real nuevo, la "propiedad residencial" (sobre la base y con la experiencia de la propiedad horizontal). En este sentido, fue el Proyecto de Ley de "Propiedad Residencial" (Sen. O'Donnell, De la Rosa, Hilda de Duhalde, J.J. Álvarez): que es el derecho real que otorga a su titular las facultades de usar, gozar y disponer sobre un inmueble propio constituido de conformidad con lo que establece la presente ley (art. 1º). Este derecho real autónomo presentaba una doble inescindibilidad: entre lo privativo (unidades particulares) y lo común (espacios comunes, sector recreativo) y ser miembro (parte integrante del complejo residencial) y dueño (propietario de la unidad particular). Este proyecto incluía un mecanismo de adaptación para las urbanizaciones preexistentes (sic). c) Otro que se inclinaba por parcelas de dominio exclusivo con más una entidad asociativa titular dominial de las áreas comunes que nuclee a todos los propietarios de las parcelas bajo dominio exclusivo, y la utilización del derecho real de servidumbre perpetua predial para relacionar ambos sectores, recreativo y residencial. En este sentido, el Proyecto de urbanizaciones privadas especiales (dip. nac. Jorge Telmo Pérez): Su idea básica era generalizar la aplicación del llamado "sistema de geodesia" del dec. 9404/1986 de la Provincia de Buenos Aires al ámbito nacional

(2) Vid. LINARES de URRUTIGOITY, Martha D., "Seguridad Jurídica de los Conjuntos Inmobiliarios durante su iter constitutivo en Mendoza", Tesis doctoral aprobada con la máxima calificación de sobresaliente, recomendación de publicación y mención "premio Universidad", Universidad de Mendoza, agosto 2019. En edición para su publicación.

(3) BIANCHI, Alberto, "El control judicial de la Administración Pública bajo la llamada doctrina de la deferencia" (separata facilitada por el autor).

(4) CS, "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).

(5) CS, "María Cristina Pupelis", Fallos 314:424 (1991); "Morixe Hnos. S.A.", Fallos 319:1524, 1529 (1996).

(6) 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 c. La Cantábrica S.A.", Fallos 307:1656 (1985); "Hugo Félix 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).

(7) Vid. ALTERINI, Jorge H. (Dir. General), "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético", COSSARI, Nelson (Dir. del tomo), La Ley, Buenos Aires, 2019, t. X, Cap. 1 p. 3 a 81. Acerca de los caracteres esenciales y contingentes de los conjuntos inmobiliarios en sentido estricto (incluidos en el género "conjuntos inmobiliario", junto con los cementerios privados y el tiempo compartido) se remite a: BRESSAN, Pablo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, "Una interpretación jurídica del concepto de conjuntos inmobiliarios", Revista del Notariado Nº 926, 2016, donde se hace una interpretación jurídica del concepto que de CI (propiamente dichos) de los arts. 2073, 2074 y ss. y conc. del Cód. Civ. y Com.), conforme a las directivas de su art. 2º (es decir, teniendo en cuenta las palabras, las leyes análogas, las finalidades de la ley, los principios y valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento). Allí se distinguen las siguientes características esenciales, de otras meramente contingentes o irrelevantes, para configurar un conjunto inmobiliario (CI): 1. Los CI recaen sobre una pluralidad de inmuebles, con independencia funcional y con vocación de pertenencia a distintos titulares del derecho real de PHE. 2. Los CI están organizados mediante sus reglamentos, en torno a uno o varios destinos predeterminados que confieren unidad a todas sus partes. 3. Los reglamentos de los CI (Reglamentos de propiedad horizontal especial) son otorgados de acuerdo a un proyecto aprobado por las autoridades administrativas locales en ejercicio de su poder de policía. 4. Los CI requieren de un acto jurídico de afectación a su destino y subdivisión del suelo, instrumentado en un título (reglamento) que crea el estado de PHE del CI, y complementa los títulos suficientes de propiedad de sus unidades funcionales. 5. Los CI tienen una organización (regímenes de administración, expensas, límites a la propiedad, etc.) que nace de sus reglamentos y del Cód. Civ. y Com. 6. Los CI requieren de la inscripción registral inmobiliaria de su Reglamento de constitución, a los efectos de su oponibilidad. 7. Los CI están constituidos por unidades funcionales, que consisten en partes propias y un porcentaje —accesorio— de participación en los bienes comunes, en forma no escindible. 8. Los titulares de las unidades funcionales de los CI comparten el uso, goce, mantenimiento, administración, costo de bienes, servicios y partes comunes, en una proporción prefijada, generando derechos y obligaciones reciprocas. Los CI generan una entidad dotada de personería jurídica suficiente, acorde a sus fines, que sirve a su funcionamiento y a su perdurabilidad en el tiempo, y que no requiere conformación ni inscripción en los organismos encargados de dichas tareas para personas jurídicas.

(8) Para un estudio de la secuencia normativa de la Provincia de Buenos Aires sobre este particular, vid. CAUSSE, Jorge Raúl, "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", Hammurabi, 2018, ps. 35 a 44.

(9) Cuando, en la práctica, tales "dominios" lejos están de ser plenos o perfectos, ya que presentan gran cantidad de limitaciones o restricciones desde los reglamentos del conjunto y de la sociedad o asociación administradora y/o propietaria de las partes comunes.

(10) El derecho real de "servidumbre" expandió aquí su utilización para utilidades exorbitantes para su tipicidad como derecho real, diseñando servidumbres negativas, recíprocas, sujetas a condiciones, etc., que muchas veces desfiguraban su fisonomía real.

(11) Estos "condominios" sobre partes de uso común muchas veces no presentan las notas necesarias para asegurar su perpetuidad o perdurabilidad en el tiempo, por no tratarse de "accesorios indispensables" para el uso común de dos o más heredades, entre otras objeciones.

(12) Vid. ALTERINI, Jorge H. (Dir. General), "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético", COSSARI, Nelson (Dir. del tomo), ob. cit., p. 30-32. GURFINKEL de WENDY, Lilian N., "Clubes de campo: nueva normativa de la Inspección General de Justicia. Invalidez de la resolución 25/2020", LA LEY, 2020- D, 104. MARIANI de VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana, "La adecuación de los clubes de campo y barrios privados", LA LEY 23/06/2020, 2. ARMELLA, Cristina - COSOLA, Sebastián - SABENE, Sebastián - SALIERO, Karina - ZAVALA, Gastón, "Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y res. 25/2020 de la Inspección General de Justicia y su modificatoria la res. 27/2020", LA LEY 23/06/2020, 10.

(13) Seguimos aquí la esquematización realizada por MARULL, Beatriz, "Asociaciones civiles bajo forma de sociedad comercial, LA LEY, 2010-C, 991.

(14) HALPERIN, Isaac, "Curso de derecho Comercial", Depalma, Buenos Aires, 1973, v. I, p. 290.

(15) STRATTA, Alicia Josefina, "Las Asociaciones bajo forma de Sociedad", LA LEY, 1980-D, 1039.

(16) "La constitución y actuación de una asociación bajo forma de sociedad implica lisa y llanamente, la intención de lograr "fines extrasocietarios" que la ley 19.550 en su art. 54 in fine, prohíbe bajo las sanciones previstas en esa norma". Si bien reconoce que en la práctica se ha recurrido al art. 3º LS. para la investigación científica y en los llamados "club de campo" por aplicación del art. 64 de la ley 8912 de la Pcia. de Buenos Aires. NISSEN, Ricardo A., "Ley de Sociedades Comerciales-Comentada, Anotada y Concordada", Abaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1996, t. 1, Art. 3º, p. 83; NISSEN, Ricardo - ACQUARONE, María, "Necesidad de derogar el art. 3º de la ley 19.550 en cuanto legisla las asociaciones bajo forma de sociedad", ponencia publicada en Derecho Societario Argentino e Iberoamericano, Ad Hoc, Buenos Aires, 1995, t. I, p. 447 y ss.

(17) Ponencia de los doctores Facundo BIAGOSCH - Alberto González ARZAC, "Nueva vigencia del principio de comercialidad por el objeto en el derecho privado argentino", I Congreso Argentino de Contratos Civiles y Comerciales, Mar del Plata, 10 al 12 de octubre de 2005. BIAGOSCH, Facundo, ponencia "Fundamentos del Proyecto de Ley de Asociaciones Civiles", I Congreso Internacional de Derecho Comercial y de los Negocios; y BIAGOSCH, Facundo, "Asociaciones Civiles", Ad-Hoc, Buenos Aires, 2000, Cap. VII y VIII, p. 211/246.

(18) CRACOGNA, Dante, "Las asociaciones bajo forma de sociedad. Polémica no resuelta", JA 1996-II-61.

(19) FILIPPI, Laura, "La discriminación al acceso de los clubes de campo desde la óptica de un ejemplar fallo" o "El amor es eterno, mientras dura", LA LEY, 2000-D, 210.

(20) ACQUARONE, María, "Aplicabilidad del artículo 3 de la Ley de Sociedades", XIII Congreso argentino de Derecho Societario y IX Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa, Mendoza, 2016, t. I, p. 204.

(21) MARULL, Beatriz Eugenia, "Asociaciones civiles bajo forma de sociedad comercial", LA LEY 11/05/2010, 1, TR LALEY AR/DOC/3077/2010.

(22) Resolución Nº 2689 de la Dirección de Personas Jurídicas de la Provincia de Mendoza, de fecha 27 de octubre de 2016, en Expediente 3757/D/2016/00917, caratulado: "Estación Club S.A. p/ Solicitud convocatoria Asamblea por Disolución y Liquidación". En esta resolución, Raúl Romero, en su calidad de Director de Personas Jurídicas, resuelve el pedido de Asamblea con el objeto de adecuar un conjunto inmobiliario preexistente, tratándose de una asociación bajo la forma de sociedad anónima, regulada por el art. 3 LGS. La resolución se funda en un meduloso análisis doctrinario sobre las asociaciones bajo forma de sociedad en el Derecho argentino, al que remitimos, junto a su seria bibliografía respaldatoria. No en honor a la brevedad, solamente, sino, además, por la calidad literaria y profundidad jurídica de este acto administrativo de la autoridad local de Mendoza en materia societaria.

(23) OBARRIO, Manuel, "Curso de Derecho Comercial", ECYLA, Buenos Aires, 1924, t. I, p. 265.

(24) SATANOWSKY, Marcos, "La comercialidad de las sociedades en razón de su forma no es aplicable a las asociaciones", Libro

(24) SATANOWSKY, Marcos, "La comercialidad de las sociedades en razón de su forma no es aplicable a las asociaciones", Libro de Actas del Primer Congreso Nacional de Derecho Comercial, Buenos Aires, 1940, t. I, p. 173.

(25) Vid. LINARES de URRUTIGOITY, Martha, "Acerca de la Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes", Revista de Derecho Privado y Comunitario, "Derechos Reales", 2018 - 2, Rubinzal - Culzoni Editores, Buenos Aires, 2018, p. 197 a 268.

(26) CERÁVOLO, Ángel Francisco, "La adecuación de conjuntos inmobiliarios preexistentes. El artículo 2075 del Código Civil y Comercial", LA LEY 19/10/2020, 9; TEITELBAUM, Horacio, "Conjuntos inmobiliarios. La base constitucional de la adecuación operativa y la trayectoria evolutiva de su concepto", LA LEY 19/10/2020, 2; RULLANSKY, Gustavo - CLUSELLAS, Eduardo G., "Una propuesta viable para la adecuación de los conjuntos inmobiliarios en Provincia de Buenos Aires", LA LEY 19/10/2020, 7; DE HOZ, Marcelo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, "Adecuación operativa en sede notarial de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", LA LEY 19/10/2020, 3, TR LALEY AR/DOC/3274/2020.

(27) Por ejemplo, la res. ATM 71/2015 de la Provincia de Mendoza, exige esta "planilla de adecuación", lo cual es refrendado por la res. ATM 59/2016. En otras provincias, como Córdoba, por ejemplo, sus autoridades catastrales se inclinan por la innecesaridad de esta operación catastral previa.

(28) Vid. NISSEN, Ricardo Augusto, "La situación jurídica de los clubes de campo, luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. El punto final para las asociaciones civiles bajo forma de sociedad", ED 263-960.

(29) PUERTA de CHACÓN, Alicia - NEGRONI, María Laura, "Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial", LA LEY 04/05/2016, 1.

(30) Cfr. ALTERINI, Jorge H., "Código Civil y Comercial Tratado Exegético", Ed. La Ley, t. X, arts. 2073 a 2276, p. 44.

(31) De la resolución en comentario.

(32) Vid. Las Conclusiones de la Jornada Notarial Bonaerense 2015 en Mar del Plata y de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil 2017 en La Plata. Así, las primeras afirmaban: "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", considerando a esta interpretación como integradora y sistemática del art. 2075 con el art. 7 del Cód. Civ. y Com. Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil, expresamente y por mayoría, indicaron en el marco legal de la adecuación lo siguiente: "Los conjuntos inmobiliarios 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 Cód. Civ. y Com.)".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 conjuntos inmobiliarios preexistentes prevista en el art. 2075 Cód. Civ. y Com. es una opción superadora que no debe ser modificada. Vid. ponencia de Pablo Bressan ante las XXVI JNDC, La Plata, 2017. Cr. DE HOZ, Marcelo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, "Adecuación operativa en sede notarial de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", LA LEY 19/10/2020, 3, TR LALEY AR/DOC/3274/2020

(33) Porque el notario, como especialista en derecho inmobiliario, sabe articular los mecanismos de adecuación, con su técnica notarial y la imperiosa necesidad de brindar seguridad jurídica. Es experto en articular la planimetría, con las titulaciones de derechos, con el régimen jurídico aplicable y las registraciones.

(34) DE HOZ, Marcelo - LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, "Adecuación operativa en sede notarial de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", LA LEY 19/10/2020, 3, TR LALEY AR/DOC/3274/2020

(35) Así, la labor del notario sería una especie de trabajo de "traducción de nomen juris", sin cambiar el contenido económico de los derechos, sus utilidades tuteladas y su goce, desde que adecuar no implica alterar el haz de facultades y limitaciones de sus titulares, a la luz del negocio inmobiliario preexistente. Una adecuación así concebida de ninguna manera debiera vulnerar derechos amparados por garantías constitucionales.

(36) Cfr. NEGRONI, María Laura, "Adecuación notarial y registral progresiva de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", ADLA 2020-6, 101, TR LALEY AR/DOC/1680/2020: "La adecuación puede ser formal u operativa; la adecuación formal requiere el estudio de cada caso en particular, pero puede lograrse también progresivamente con la interpretación amplia de la ley 17.801 y la calificación notarial de cada transmisión. La seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, la estructura del derecho real que contiene a las nuevas formas de dominio y el apartamiento de la dicotomía clásica de derechos reales y personales que presenta esta nueva realidad aconsejan el acceso registral de los reglamentos convencionales de los conjuntos inmobiliarios preexistentes con independencia de la configuración jurídica que hubiesen adoptado".

(37) Vid. COSOLA, Sebastián Justo, "El documento notarial en el Código Civil y Comercial", Astrea Fen, Buenos Aires, 2020.

(38) DE HOZ, Marcelo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, ob. cit.

(39) Ibídem.

(40) Ibídem.

(41) Art. 11 inc. e) Ley 22.315: La Inspección General de Justicia tiene a su cargo: ... e) coordinar con los organismos nacionales, provinciales o municipales que realizan funciones afines, la fiscalización de las entidades sometidas a su competencia.

(42) RODRÍGUEZ ACQUARONE, Pilar, "Implicancias de la nueva normativa en torno a la personalidad jurídica del consorcio de copropietarios y de los conjuntos inmobiliarios", XIII Congreso argentino de Derecho Societario y IX Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa, Mendoza, 2016, t. 1, p. 206.

(43) ARMELLA, Cristina - COSOLA, Sebastián - SABENE, Sebastián - SALIERO, Karina - ZAVALA, Gastón, "Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y res. 25/2020 de la Inspección General de Justicia y su modificatoria la res. 27/2020", LA LEY 23/06/2020, 10. GURFINKEL de WENDY, Lilian N., ob. cit. MARIANI de VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana, "La adecuación de los clubes de campo y barrios privados", LA LEY 23/06/2020, 2.

(44) KIPER, Claudio, "Conjuntos inmobiliarios: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia", Rubinzal - Culzoni Editores.

(45) FAVIER DUBOIS, E. - SPAGNOLO, L., "Reconocimiento del pacto protocolar y nuevo marco legal para las empresas familiares en el Cód. Civ. y Com.", en XIII Congreso Argentino de Derecho Societario. Mendoza, septiembre, 2016.

(46) DE HOZ, Marcelo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, ob. cit.

(47) Ibídem. RULLANSKY, Gustavo - CLUSELLAS, Eduardo G., ob. cit. TEITELBAUM, Horacio, ob. cit.

(48) Vid. COSOLA, Sebastián Justo, "El documento notarial en el Código Civil y Comercial", Astrea Fen, Buenos Aires, 2020.

(49) Vid. ponencia de Pablo Bressan ante las XXVI JNDC, La Plata, 2017.

(50) DE HOZ, Marcelo - LINARES de URRUTIGOITY, Martha, ob. cit.

(51) Testimonios de este trabajo colaborativo son: la presentación suscripta por el entonces presidente del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Esc. Carlos Ignacio Allende y su secretaria, Esc. Rita J. Menéndez (fruto de una fructífera labor en el seno de una Comisión especial del Colegio), y la respuesta que mereció por parte del Dr. Ricardo Nissen, como director de la IGJ, de fecha 2 de septiembre de 2020.