

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA
Comisión N° 7, Derechos Reales: “Propiedad horizontal especial”

ADECUACIÓN DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Por Ignacio E. Alterini¹ y Francisco J. Alterini²

CONCLUSIONES

1. Los conjuntos inmobiliarios constituidos a través de un derecho personal o derecho real, o mediante la coexistencia de un derecho personal con un derecho real, o por medio de la concurrencia de alguno de esos derechos entre sí, deben adecuarse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal.
2. Por “adecuación” debe entenderse que los conjuntos inmobiliarios preexistentes tienen que “ajustarse” a las normas previstas para el derecho real de propiedad horizontal y no que deben “convertirse” a ese derecho.
3. La situación jurídica derivada de los conjuntos inmobiliarios únicamente podrá mutar si se alcanzan las mayorías necesarias de los titulares de los derechos respectivos. La normativa de la propiedad horizontal se aplicará solamente a las consecuencias jurídicas de los conjuntos inmobiliarios preexistentes originadas con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.
4. Deben aplicarse inmediatamente, con prescindencia de las reglas previstas para la situación jurídica respectiva del conjunto inmobiliario preexistente, las consecuencias jurídicas regladas para la propiedad horizontal, al menos en todo lo jurídicamente posible, respecto de la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios, de la obligación de expensas, y del régimen disciplinario.

¹ Abogado y Magíster (UCA). Doctor en Derecho (Universidad Austral). Profesor a cargo de Derechos Reales y Coordinador Académico del Departamento de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad Austral. Docente de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires.

² Abogado (UCA). Docente de Derechos Reales de la Facultad de Derecho de la Universidad Austral.

FUNDAMENTOS

1. El tercer párrafo del art. 2075 del Código Civil y Comercial enuncia entre los conjuntos inmobiliarios preexistentes que deben adecuarse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal únicamente a los que “se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales”, con olvido de los sometidos tanto solo a un derecho real, o a la concurrencia de algunos de ellos³.

Una razonable lectura correctora impone incluir también a esos supuestos omitidos.

2. El vocablo “adecuar” según el Diccionario de la Real Academia Española implica: “Proporcionar, acomodar, apropiar algo a otra cosa”, y su turno acomodar es “adaptar”, o sea “ajustar algo a otra cosa”. De allí que no se imponga la conversión, sino “la adecuación, la adaptación, el ajuste de la situación jurídica anterior a la arquitectura que sobrevino con la reforma legal”⁴.

Una interpretación auténtica sobre los alcances jurídicos del vocablo “adecuación” puede hallarse en materia contractual. El Capítulo 13 del Título II “Contratos en general” del Libro Segundo “Derechos personales”, se denomina “Extinción, modificación y adecuación del contrato”, y entre los institutos que allí se regulan se encuentra la “imprevisión”. El art. 1091 preceptúa que la parte afectada por imprevisión puede solicitar la “resolución total o parcial del contrato, o su adecuación”; la mentada adecuación implica un reajuste de las prestaciones –y no una “conversión” de ellas– con el objetivo de restablecer el equilibrio negocial entre las partes.

Si se compartiera que la pretendida “conversión” de situaciones jurídicas preexistentes en el sistema de propiedad horizontal enfrenta fuertes reparos constitucionales⁵, una recta hermenéutica indicaría que frente a dos interpretaciones posibles el intérprete debe escoger la que es constitucionalmente eficaz⁶.

³ Véase ALTERINI, Jorge H. y ALTERINI, Ignacio E., en ALTERINI, Jorge H. (Director general) y ALTERINI, Ignacio E. (Coordinador), *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, 2º edición, La Ley, Buenos Aires., 2016, tomo X (Director del tomo: Nelson G. A. Cossari), p. 39.

⁴ ALTERINI, Jorge H., “Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios”, Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. 27/06/2016, 1 - LA LEY 2016-D, 751.

⁵ COSSARI, Nelson G. A., en ALTERINI, Jorge H. (Director general) y ALTERINI, Ignacio E. (Coordinador), *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético*, cit., pp. 36-38; MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, LA LEY, 2015-B, 869.

⁶ Esa es la posición de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Véanse Fallos 316:27; 318:1386; 320:2656; entre otros.

3. En virtud de esas consideraciones, la situación jurídica preexistente derivada de los conjuntos inmobiliarios solamente podrá cambiarse si se cumplimentan las exigencias legales que se imponen en los distintos supuestos, sin perjuicio de que –como dispone el art. 7° del Código Civil y Comercial, las nuevas “leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”.

Una interpretación sistémica mueve a pensar en que el tercer párrafo del art. 2075 debe correlacionarse con el art. 7° del Código Civil y Comercial.

No compartimos la idea según la cual si no se alcanzara la mayoría de voluntades exigible para “convertir” la situación jurídica preexistente del conjunto inmobiliario, sería posible acudir al juez para él imponga la “conversión”⁷.

Fundamos nuestro criterio en el art. 1896 del Código Civil y Comercial que preceptúa: “*Prohibición de constitución judicial*. El juez no puede constituir un derecho real o imponer su constitución, excepto disposición legal en contrario”.

No debe pensarse que el art. 2075 *in fine* es una “disposición legal en contrario” de esa directiva general, ya que esa norma se limita a configurar una obligación de “ajuste” y no de “conversión” a las normas del derecho real de propiedad horizontal.

4. La normativa de la propiedad horizontal se aplicará inmediatamente a las consecuencias jurídicas originadas en los conjuntos inmobiliarios preexistentes, siempre que ellas no importen una mutación estructural del derecho involucrado, la que se plasmaría –si se tratara de un derecho real– cuando se presentara un cambio en cuanto a la regulación de sus elementos, contenido y mutaciones jurídico reales (art. 1884, Código Civil y Comercial).

⁷ Así PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, María Laura, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial”, LA LEY 2016-C, 724.