

## XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

### COMISION 7: DERECHOS REALES: “PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL”.

#### Tema:“Adecuación de conjuntos inmobiliarios”

**Autor: Pablo Enrique Bressan – Profesor Adjunto Derecho Privado V (Derechos Reales), Universidad Nacional de Cuyo.**

#### **CONCLUSIONES: PONENCIAS de LEGE LATA:**

- 1.- La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios preexistentes prevista en el art. 2075 CCCN es una opción superadora que no debe ser modificada.
- 2.- Es en principio constitucional. Como excepción, pueden presentarse supuestos concretos de inconstitucionalidad.
- 3.- Su regulación constituye una excepción a la irretroactividad de la nueva ley prevista en el art. 7 del CCCN.
- 4.- La adecuación funcional opera ipso iure.
- 5.- La adecuación estructural es posible y viable, voluntaria o judicialmente.
- 6.- Los conjuntos inmobiliarios pre-existentes pueden continuar válidamente con su estructura originaria mientras no resuelvan o les sea exigida la adecuación estructural.
- 7.- El Consorcio previsto en el art. 2074 cobra virtualidad automáticamente desde la sanción del CCCN, sin necesidad de suscribir documento alguno más que demostrar que se trata de un conjunto inmobiliario de los previstos en el art. 2073 y siguientes. Las entidades administradoras preexistentes requieren su transformación para lograr continuidad en el rol del consorcio. De lo contrario, les cabrá la posibilidad de disolución y/o subsistencia para otros objetos de interés común ajenos a las funciones del consorcio de PHE.
- 8.- La adecuación estructural debe ser eximida de todo tipo de retenciones, tasas y contribuciones. Desde el punto de vista catastral, sólo debe exigirse una planilla

complementaria al plano originario de fraccionamiento, con detalle de las unidades funcionales, superficies y porcentajes de dominio y expensas.

**9.-** El proceso y publicidad de la adecuación debe ser facilitado por los organismos registrales y catastrales, así como por los organismos de contralor de personas jurídicas locales, respecto de la transformación y/o disolución de las entidades administradoras pre-existentes.

## XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

### COMISION 7: DERECHOS REALES: “PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL”.

#### Tema: “Adecuación de conjuntos inmobiliarios”

**Autor: Pablo Enrique Bressan – Profesor Adjunto Derecho Privado V (Derechos Reales), Universidad Nacional de Cuyo.**

#### PONENCIAS de LEGE LATA: FUNDAMENTOS:

##### **1.- La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios preexistentes prevista en el art. 2075 CCCN es una opción superadora que no debe ser modificada.**

El último párrafo del art. 2075 CCCN impone a los conjuntos inmobiliarios preexistentes el deber de adecuarse al derecho de propiedad horizontal especial (PHE). La doctrina debate diversos aspectos relativos a la regulación de esta adecuación obligatoria. Previo al análisis de aspectos puntuales de la figura, resulta esencial la consideración de la controversia relativa a la necesidad y conveniencia de su regulación. Existen diversas posturas al respecto: en un extremo, algunas que propugnan la eliminación de la adecuación, inclusive con proyectos de ley<sup>1</sup>; otras -mayoría- la rechazan focalizándose en los inconvenientes prácticos que demanda el proceso; otros la aceptan como opción superadora. Participamos de este último criterio. Entendemos que la decisión es superadora, necesaria y conveniente.

Apartándose de los anteproyectos anteriores, el legislador optó por una configuración única para este tipo de desarrollos inmobiliarios, tanto nuevos como anteriores al CCCN: un derecho real específico, denominado derecho real de propiedad horizontal especial (PHE). Generado el nuevo tipo particular, es incongruente que se mantenga la anomalía de estructuras disímiles y desajustadas para regular una misma situación fáctica y jurídica. Ello se agrava en el supuesto en análisis, en tanto la discusión versa sobre derechos reales, materia en la que la República cuenta con un interés público en su definición. Las ingeniosas estructuras pre-existentes se justificaron frente a una falta de respuesta del Derecho. Sancionada su nueva regulación, entendemos que el País debe trazar como meta la unificación del tratamiento jurídico del mismo fenómeno, en miras de la ansiada seguridad jurídica. La decisión del legislador cuenta con razonabilidad en

---

<sup>1</sup>Proyecto S-3972/16 de los legisladores Dalmacio E. Mera, Rodolfo J. Urtubey y Beatriz G. Mirkin.

tanto la posibilidad de concentrarlas en una regulación única se facilita: la realidad económica y jurídica del negocio es básicamente la misma. Tanto para complejos anteriores como nuevos el sustrato es idéntico: partes privativas y comunes interdependientes, inescindibilidad, reglamento, administración central y mantenimiento del sistema por medio de expensas. Por ello somos optimistas respecto de los resultados prácticos de la nueva normativa, inmediatos respecto de su faceta operativa y más complejos en su faceta estructural, aunque en ambos casos desafiantes para el operador del Derecho.

Por supuesto que no se nos escapan los inconvenientes planteados por reconocida doctrina, inclusive la de los grandes maestros de la materia<sup>2</sup>. Así, en contra de nuestra posición se esgrimen básicamente los siguientes argumentos: 1) no es necesario afectar a los conjuntos inmobiliarios pre-existentes en tanto pueden afectarse garantías constitucionales; 2) puede sostenerse que en general han superado exitosamente la etapa de conflictos judiciales<sup>3</sup> y lo que está en paz no debe ser modificado; 3) dificultades prácticas<sup>4</sup> derivadas principalmente de las mayorías necesarias para resolver la adecuación estructural y los costos involucrados en el proceso. Abordaremos estos cuestionamientos razonables en los puntos siguientes.

## **2.- Es en principio constitucional. Como excepción, pueden presentarse supuestos concretos de inconstitucionalidad.**

Importante doctrina especializada considera que la adecuación impuesta en la norma es inconstitucional<sup>5</sup> o al menos de dudosa constitucionalidad<sup>6</sup>. Sus fundamentos apuntan a la violación de la garantía de propiedad prevista en el art. 17 de la CN, en tanto los derechos adquiridos bajo el anterior ropaje han quedado consolidados en el patrimonio del sujeto.

En el supuesto en análisis, la adecuación obligatoria de conjuntos inmobiliarios requiere -al igual que ocurrió con el legislador- una ponderación prudente y equilibrada.

---

<sup>2</sup>Alterini, Jorge H., comentario al art. 2075, Código Civil y Comercial comentado – Tratado exegético, Buenos Aires, 2015.-

<sup>3</sup>Juliá, Jorge R., “Conjuntos inmobiliarios. Adecuación de las situaciones preexistentes”, en ED LA, 2016 B, 29-7-2016, número 12.

<sup>4</sup>Juliá, Jorge R., op. cit., sostiene que la adecuación estructural es “impracticable”.

<sup>5</sup>Alterini, Jorge H., op. cit., comentario al art. 2075.

<sup>6</sup>Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana, “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, Suplemento de LL 8-4-2015.

Kemelmajer de Carlucci expresa que “no es posible pronunciarse en abstracto y en términos absolutos a favor o en contra de la aplicación de la nueva legislación a las relaciones y situaciones existentes pues, más allá de la cuestión política, siempre habrá que optar entre el total inmovilismo del ordenamiento jurídico o a la vulneración potencial de la seguridad jurídica”<sup>7</sup>.

Por nuestra parte, sostuvimos que la decisión del legislador de restringir la posibilidad de configuración de un fenómeno económico y jurídico único a un derecho real específico no necesariamente vulnera derechos amparados por garantías constitucionales y respeta el principio de razonabilidad. Bidart Campos expresa que este principio implica la exclusión de toda arbitrariedad o irrazonabilidad en el ejercicio de las prerrogativas de los poderes públicos. De ello se deriva la obligación de dotar a la ley -y a su aplicación concreta- un contenido razonable, justo y valioso<sup>8</sup>. Se trata de una garantía constitucional innominada<sup>9</sup>-que emerge de los arts. 28 y 33, el Preámbulo y los arts. 14, 14 bis, 16, 17 y 18 de la CN-, que reconoce como elementos esenciales al bienestar general, la seguridad y todos aquellos aspectos que tiendan al bien común. La aplicación de este principio debe conducir al legislador a la búsqueda de la “regla del equilibrio conveniente” (“balance of convenience principle”<sup>10</sup> en el derecho anglosajón), como patrón o standard axiológico de razonabilidad<sup>11</sup>. En el caso de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios nos parece que en general la aplicación de la nueva normativa será más beneficiosa para la Comunidad y para los titulares de unidades. Y una aplicación más beneficiosa permite activar la “regla del equilibrio conveniente”, es decir, que el legislador -en miras a obtener un fin valioso y de interés general -pueda considerar el caso con prudencia, mientras tensiona la figura en diversas direcciones. No se nos escapa que lo expresado es una pauta general y que pueden pensarse casos de notoria o eventual inconstitucionalidad. Sin embargo, ese mismo casuismo es el que nos

---

<sup>7</sup>Kemelmajer de Carlucci, Aída, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Edit. Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires, 2015, pág. 20.

<sup>8</sup>Bidart Campos, Germán, “Derecho Constitucional”, Edit. Ediar, Tomo II, pág. 118.

<sup>9</sup>Maraniello, Patricio Alejandro, “El principio de razonabilidad y su regulación en los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional”, capítulo en obra “A una década de la reforma constitucional”, dirigida por Bidart Campos y Andrés Gil Domínguez, Edit. Ediar, 2005.

<sup>10</sup> Mc Kean, Fredrerich, “The balance of convenience doctrine”, en Heinon line, <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/dlr39&div=30&id=&page=>

<sup>11</sup>Maraniello, Patricio Alejandro, “El principio de razonabilidad y su regulación en los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional”, capítulo en obra “A una década de la reforma constitucional”, dirigida por Bidart Campos y Andrés Gil Domínguez, Edit. Ediar, 2005.

ha hecho deducir que gran parte de los supuestos a modificar no necesariamente afectan derechos amparados por garantías constitucionales. Veamos algunos supuestos:

## **2.A Supuestos que debieran ser considerados constitucionales:**

### **2.A.1. Modificaciones estructurales:**

#### **2.A.1.a. Estructuras de derechos reales y personales:**

**a.1.** Aquellos titulares que cuenten con participaciones en sociedades o asociaciones no tendrían afectación concreta alguna. Quienes mantengan titularidades en sociedades, generalmente la prevista en el art. 3 de la LGS, lejos están de plantear reclamos relativos a pérdidas de dividendos o del haber liquidatorio, porque como sostiene Enrique Butty, son en realidad asociaciones civiles<sup>12</sup> con vestidos societarios, con una finalidad precisa y determinada: la administración de las cosas y partes comunes, liquidación de gastos y expensas. La misma finalidad perseguirán con el consorcio previsto en el art. 2074 del CCCN, por lo que carecerán de interés jurídico real para tachar la norma de inconstitucional. Recuérdese que se apeló a la utilización de estas entidades con el verdadero fin de lograr la inescindibilidad que la ley no les reconocía, sumándoles verdaderas deformaciones a través de convenios societarios de uso exclusivo de partes materiales, o mediante derechos reales de uso, usufructo y servidumbres o directamente mediante otros derechos personales. Ello sin perjuicio de reconocer que en primera instancia requerirán de una decisión societaria válida para proceder a la adecuación o en su defecto una orden judicial al respecto. Esta decisión se tornará más compleja si se admitieron a terceros como socios o asociados. Luego deberán resolver la suerte de la entidad: transformarse, disolverse o subsistir con otros fines de interés general de los partícipes.

**a.2.** Para quienes cuentan con una estructura de condominio sobre todo el complejo y un convenio de uso exclusivo más convenio de partición, tampoco sufrirían una afectación a su patrimonio, sino todo lo contrario, mejorarían su status jurídico. Es que por vía reglamentaria, estas estructuras generalmente violentan el régimen de facultades de administración propias del condominio, reemplazándolas por consorcios de hecho,

---

<sup>12</sup> Léase el voto del Dr. Enrique Butty, in re "Arce, Hugo c/ Los Lagartos Country Club s/nulidad asamblearia", CNCom Cap. Fed., sala B,

así como que agregan institutos impropios de este derecho real, como régimen de admisión, sanciones, restricciones edilicias, etc.. Si a ello sumamos que su ropaje se publicita sólo por medio de publicidad cartular, nos permite confirmar la conclusión que esgrimimos al comienzo de este inciso: mejorarán el status jurídico de su derecho.

#### **2.A.2. Estructuras que combinan derechos reales:**

Para quienes cuenten con estructuras basadas en propiedad horizontal -por irregular aplicación de normas provinciales-, o combinaciones de dominio y condominio con indivisión forzosa o de dominio y servidumbres o de condominio con usos reglamentados o con acuerdos de partición o usufructo o uso, tampoco podrían en general plantear la inconstitucionalidad de la obligación de adecuar. En esencia mantendrán el dominio exclusivo sobre su parcela y una participación sobre las cosas y partes comunes y gozarán o padecerán las restricciones antes previstas a través de su traslado al reglamento. El nuevo régimen sincera su verdadero rol en la estructura, con inconvenientes jurídicos menores para su adaptación, y en general, sin afectar su patrimonio.

**2.A.3. Restricciones derivadas de los nuevos parámetros expresos de protección de los valores del paisajismo, ecología, agua, cultura u otros de incidencia colectiva (2078, 14, 240, 1970 CCCN):** Las restricciones derivadas de estos valores no podrán ser cuestionadas por inconstitucionalidad, ya que implican limitaciones al dominio en interés público y son en esencia no indemnizables.

#### **2.B. Casos concretos en los que podría plantearse la inconstitucionalidad:**

- 1) Si se pretendiera añadir restricciones o limitaciones no previstas en el reglamento del conjunto pre-existente.
- 2) Si se pretendiera modificar el porcentaje de expensas (2081, 2074, 2048 CCCN). Incluimos en este caso a los supuestos de aquellas unidades que se encontraban exentas de pago en el esquema originario (usuales en planta baja con acceso a la calle), dado que el nuevo régimen admite la reducción para ciertas unidades pero no su anulación (art. 2049 CCCN); y aquellos en los que se pretendiese recargar la contribución por utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por parte de familiares o invitados de los titulares, no previstas en el reglamento originario (2081 CCCN). Otro caso interesante será el de unidades que no pagan expensas -o que pagan parte de la expensa

proporcional- hasta ser enajenadas, una situación frecuente impuesta por el desarrollista y entendible desde la óptica de quienes conocemos el negocio inmobiliario. Existe un fundamento concreto para esta exención en los supuestos de fases del desarrollo aún no comercializadas, ya que verdaderamente estos sectores no reciben contraprestaciones. Sin embargo, la nueva normativa será un obstáculo para este interés del desarrollista y posiblemente presente un conflicto que puede derivar en su inconstitucionalidad, planteada por cualquiera de las dos partes: desarrollista o titulares de unidades privativas.

3) Si por aplicación del erróneo art. 2076 se pretendiera considerar como cosa o parte necesariamente común a sectores destinados a actividades deportivas, recreativas y sociales. Frente a este error de la nueva normativa, que literalmente veda la posibilidad de que estos sectores sean unidades privativas independientes, podrían afectarse derechos de Clubes, Asociaciones, desarrollistas y titulares de unidades. A unos por afectar su dominio, a otros por afectar su proyecto económico consolidado y a otros por el incremento de expensas que significará adicionar a los gastos ordinarios y extraordinarios el mantenimiento y otros gastos de estos sectores.

4) Si se pretendiera incorporar restricciones distintas para el uso de espacios comunes por terceros beneficiarios del uso de unidades en virtud de derechos reales o personales. Por ej. un propietario que sufriera el reclamo de un locatario por una devenida restricción del uso de un salón de usos múltiples.

5) Si se pretendiera incorporar un régimen de admisión de usuarios no propietarios inexistente en el reglamento originario o se restringiera el existente (art. 2083).

6) Si se pretendiera imponer una servidumbre en favor de otro conjunto que agravara el uso del titular de unidad (art. 2084).

7) Si se pretendiera incorporar un derecho de preferencia en caso de enajenación que no hubiera sido previsto al momento de su adquisición (art. 2085).

8) Desde lo urbanístico (art. 2075 primer párrafo), si el desarrollista sufriera modificaciones en la zonificación, o se agravaran considerablemente los requisitos de urbanización, o se alteraran el FOS y/o FOT, a punto tal que se desnaturalizara lo que la misma Administración le autorizó en la factibilidad previa.



### **3.- Su regulación constituye una excepción a la irretroactividad de la nueva ley prevista en el art. 7 del CCCN.**

Con fundamentos relacionados con el punto anterior, la generalidad de la doctrina que cuestiona la constitucionalidad de la adecuación impuesta sostiene que al mismo tiempo que el art. 2075 viola en este aspecto el principio de irretroactividad de la ley<sup>13</sup>.

El segundo párrafo del art. 7 establece: “Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales”.

Por su parte, el último párrafo del art. 2075 establece que “los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieren establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”. No hay duda que en este último artículo se dispone la aplicación retroactiva de la nueva ley, configurándose la excepción prevista en el art. 7.

El Escribano Gastón Zavala apunta con acierto que en toda aplicación retroactiva hay afectación de derechos<sup>14</sup>. Pero no toda afectación es reprochable constitucionalmente. En este sentido cita a Borda, quien sostiene que es muy difícil que una ley nueva modifique una anterior sin afectar de una manera u otra los derechos adquiridos al amparo de la primera.<sup>15</sup> El tema radica en saber cuáles son los derechos adquiridos que una nueva ley no puede afectar y que necesariamente deben ser respetados. La excepción del art. 7 tendrá entonces como límite la afectación de derechos amparados por garantías constitucionales. Kemelmajer de Carlucci sostiene para este caso en particular, que “quien pretenda que la aplicación de esta norma lo priva de un derecho constitucional, tiene la carga de acreditarlo”<sup>16</sup>. En un trabajo muy interesante<sup>17</sup>, Puerta de Chacón y Negroni sugieren analizar esta problemática bajo una doble perspectiva:a) emplear el primer párrafo del art. 7, es decir, la aplicación inmediata de la nueva ley a la

---

<sup>13</sup> Mariani de Vidal y Abella, op. cit.-

<sup>14</sup> Zavala, Gastón Augusto, “El Código Civil y Comercial de la Nación y el derecho intertemporal”, especial para Seminario Laureano Moreira, Academia Nacional del Notariado.

<sup>15</sup> Borda, Guillermo A.: “La reforma del Código Civil. Efectos de la ley con relación al tiempo”. E.D. Tomo 28, p. 807. Buenos Aires, 1969.

<sup>16</sup> Kemelmajer de Carlucci, Aída, op. cit., pág. 164.

<sup>17</sup> Puerta de Chacón, Alicia y Negroni, Laura, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial”, en LL 04-05-2016, 1.-

adecuación operativa o funcional (afectará a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas pre-existentes); b) emplear el segundo párrafo del art. 7, es decir la excepción de la irretroactividad de la ley, a la adecuación estructural. Las mismas autoras concluyen que la aplicación retroactiva se justifica si es más beneficiosa para el interés general y el particular del titular del derecho. Concordantemente a este criterio, hemos expresado en el segundo punto de esta ponencia que es necesario analizar el casuismo de la adecuación, y sólo a partir de allí determinar en concreto si se vulneran derechos amparados por garantías constitucionales. Pero este resorte -que se dirimirá judicialmente- se ubica dentro del marco de una aplicación retroactiva del instituto, porque en esencia, es más ventajoso para el propio titular y para el resto de la Comunidad.

#### **4.- La adecuación funcional opera ipso iure.**

Fabier Dubois, uno de los primeros autores locales que distinguió la diversa aplicación de la ley respecto de la adecuación funcional-operativa o de la adecuación estructural, expresó que el imperativo legal contenido en el art. 2075, combinado con lo dispuesto en el art. 150, reafirma la preeminencia de la norma imperativa sobre estatutos y reglamentos<sup>18</sup>. En tanto los conjuntos preexistentes se ven sometidos a una vestimenta jurídica única y autorizada la excepción de retroactividad, existen normas de aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas pre-existentes.

Nuevamente resulta necesario acudir el casuismo, para determinar con prudencia esta aplicación retroactiva a supuestos de relaciones o situaciones *in fieri*, nacidos con anterioridad pero no agotados en el tiempo, sino con curso sostenido de ejecución. Veamos algunos supuestos que consideramos de aplicación inmediata:

4.1.) Integración del reglamento de PHE al título suficiente de cada unidad (2080);

4.2.) Gastos: obligación de pago para todos los propietarios, disminuciones excepcionales para unidades sin acceso o con acceso restringido a espacios comunes, responsabilidad patrimonial frente a la deuda de gastos, certificado de deuda y título ejecutivo (2074, 2081, 2048 CCCN).

4.3.) Mayorías para mejoras y obras nuevas en interés del conjunto o en interés particular (2051 y sgtes).

---

<sup>18</sup>Favier Dubois, Eduardo, "Situación actual de los "clubes de campo" bajo la forma de sociedades anónimas. Reglas de aplicación inmediata", en LL 2015-E, 1217.

4.4.) Asambleas: convocatoria, quorum, mayorías, facultades de la asamblea, modo de cómputo de mayorías ante propietarios ausentes, actas y libros, asamblea judicial, conformidad expresa del titular afectado por una decisión; son normas de aplicación inmediata (arts. 2058 a 2063 CCCN). Proseguirán en el tiempo y los reglamentos deberán ser ajustados a la nueva normativa.

4.5.) Designación y cambio del Administrador (2066 CCCN).

4.6) Consorcio con personalidad jurídica (2074, 2044 CCCN)

## **5.- La adecuación estructural es posible y viable, voluntaria o judicialmente.**

Coherentes en el razonamiento, los detractores de la adecuación obligatoria señalan a la adecuación estructural como impracticable. Existen argumentos sustanciales para sostener esa opinión: el esencial radica en la necesidad de unanimidad de los partícipes. Es un escollo ciertamente muy complejo, que posiblemente será sorteado en la mayoría de los casos por decisiones judiciales, requeridas por cualquier interesado que demande el inicio y prosecución del proceso de adecuación. El juez estará constreñido a resolver, conforme a lo dispuesto por el art. 3 del CCCN, frente a una norma imperativa y al filtro que deberá aplicar al renuente, basado en la no admisibilidad del abuso del derecho (art. 10 del CCCN). No será obstáculo para ello la prohibición de constitución y de imposición prevista en el art. 1896, en tanto admite la disposición legal en contrario. Ello sin perjuicio de advertir que en las provincias ya somos testigos de adecuaciones estructurales voluntarias exitosas, algunas integrales y otras al menos parciales. El otro escollo lo constituyen los gastos y la burocracia de la administración, sea catastral o registral, advirtiéndose mejoras progresivas en la materia.

**6.- Los conjuntos inmobiliarios pre-existentes pueden continuar válidamente con su estructura originaria mientras no resuelvan o les sea exigida la adecuación estructural.** Dada la inexistencia de plazos y sanciones en la adecuación impuesta, nada obsta a que los conjuntos inmobiliarios pre-existentes continúen con su estructura y funcionamiento. El límite será la tensión frente al requerimiento de adecuación, funcional o estructural, sin perjuicio de la responsabilidad que cabe a los administradores para poner en marcha lo dispuesto imperativamente por la nueva norma.

**7.- El Consorcio previsto en el art. 2074 cobra virtualidad automáticamente desde la sanción del CCCN, sin necesidad de suscribir documento alguno más que demostrar que se trata de un conjunto inmobiliario de los previstos en el art. 2073 y siguientes. Las entidades administradoras pre-existentes requieren su transformación para lograr continuidad en el rol del consorcio. De lo contrario, les cabrá la posibilidad de disolución y/o subsistencia para otros objetos de interés común ajenos a las funciones del consorcio de PHE.** La constitución del consorcio es automática desde la sanción del CCCN y esto alcanza no sólo a los pequeños conjuntos sin consorcio de hecho, sino también a aquellos que funcionan con consorcios de hecho o con entidades societarias o asociaciones. No se requiere documento alguno, más que probar que la persona jurídica privada esgrimida es consecuencia de la situación fáctica “conjunto inmobiliario”, lo que afortunadamente ha comprendido últimamente el organismo impositivo para su inscripción en la materia. En concordancia con lo resuelto por el Dr. Raúl Romero y el Escribano Santiago Azzarello en DPJ Mendoza, in re “Estación Club S.A.”, estas entidades pre-existentes se transforman formalmente para adquirir su verdadera identidad. En este sentido, sin perjuicio de la aplicación inmediata relativa al funcionamiento del consorcio, se pondrá en juego la forma que se adoptará para mutar a la persona jurídica consorcio. Nos limitamos en este trabajo a expresar nuestra opinión al respecto: el modo será la transformación formal, o la disolución de la entidad pre-existente o su subsistencia paralela para atender otros supuestos de interés del conjunto no atribuidos al consorcio.

**8.- La adecuación estructural debe ser eximida de todo tipo de retenciones, tasas y contribuciones. Desde el punto de vista catastral, sólo debe exigirse una planilla complementaria al plano originario de fraccionamiento, con detalle de las unidades funcionales, superficies y porcentajes de dominio y expensas.** Proponemos este postulado, para reducir los inconvenientes de la adecuación provenientes de la burocracia y sus costos.

**9.- El proceso y publicidad de la adecuación deben ser facilitados por los organismos registrales y catastrales, así como por los organismos de contralor de personas jurídicas locales respecto de la transformación y/o disolución de las entidades administradoras pre-existentes.** Coherentemente al postulado anterior, estos organismos deben acompañar el esfuerzo del propio Estado para unificar el tratamiento jurídico de los conjuntos inmobiliarios, de modo tal que cualquier argentino pueda

contar con seguridad que lo que adquiere en estos complejos es el mismo derecho que el previsto en cualquier otra Provincia y en cualquier otro caso semejante.

Ésto es seguridad jurídica.