

## **Comisión nº7, Derechos Reales: “Propiedad Horizontal especial”**

Ponencia II

### **Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación**

Autores Diego De Rosa, Diego G.E. Abadie<sup>1</sup>.

#### ***A.- DE LEGE LATA***

**El art. 2075 del CCyCN en su párrafo final establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real (propiedad horizontal especial)**

#### ***B.- DE LEGE FERENDA***

1) En lo inmediato se considera que tal dispositivo normativo ha de ser tenido en cuenta como posibilidad de transformación voluntaria para cada conjunto inmobiliario existente<sup>2</sup>, siendo tal enunciado una suerte de guía o pauta hermenéutica para resolver judicialmente cuestiones concretas que se susciten (materias assemblearias, modificación partes comunes, expensas, etc...).

2) Ante una eventual y necesariamente urgente reforma del cuerpo normativo se sugiere la supresión de tal disposición.

Ello, primeramente, en virtud de que se conculcaría derechos de propiedad adquiridos en virtud del principio de irretroactividad de la aplicación de la norma (art. 7 CCyCN y 17 CN). Además tal enunciado se considera de muy difícil aplicación práctica, y a todo evento, acarrearía elevados costos económicos para propietarios de unidades funcionales de inmobiliarios.

---

<sup>1</sup> Profesor adjunto ordinario a cargo de la asignatura Derecho Civil IV comisión 7 de la cat. II de la Facultad de Ccias. Jcas. y Soc. de la UNLP

<sup>2</sup> Compagnucci de Caso R.H. “*Conjuntos Inmobiliarios...*” L.L 23/3/2017 Cita on line: Ar/DOC/772/2017

### **Fundamentos:**

1) Al no establecer la norma en cuestión un plazo de adecuación<sup>3</sup> ni sanción que acarrearía su inobservancia<sup>4</sup>, estimamos que tal enunciado constituye un dispositivo en el cual, al decir de Lorenzetti, *“la ley se transforma en un consejo no obligatorio”*<sup>5</sup>.

También podría considerarse tal enunciado en una obligación moral, obligación natural<sup>6</sup>.

2) No caben dudas que los efectos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante (art. 965 del CC y CN), por ende, imponer esta nueva figura cuando ya se han consumado la adquisición de derechos no parece ser una solución plausible.

3) Por ello, no parece razonable esa disposición si se la analiza e interpreta en un todo coherente con todo el ordenamiento jurídico (art. 1 y 2 del CC y CN)

4) La escasa prudencia, moderación y equidad que señala la doctrina en torno a este dispositivo legal agregado por el Congreso Nacional al Anteproyecto de CCyCN, evocan al mismísimo VelezSarfield quien –si bien en una cuestión menor- fue muy cauto y prudente al momento de proyectar normas transitorias de este tipo en el derogado Código de su autoría.

Puntualmente el art. 2630 del Código Velezano al tratar sobre límites al dominio impuestos en razones de vecindad contempló que :

*“Los propietarios de terrenos o edificios están obligados, **después de la promulgación de este Código**, a construir los techos que en adelante hicieren, de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo, o sobre la calle o sitios públicos, y no sobre el suelo vecino”* (el destacado nos pertenece)

---

<sup>3</sup> Mariani de Vidal –Abella *“Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”* L.L. 8/4/2015 AR/DOC/677/2015

<sup>4</sup> Kiper Claudio, *“Tratado de Derechos Reales”* Ed. Rubinzal C. T°1 2016 pag. 712 y sigs.

<sup>5</sup> Lorenzetti R.L *“Teoría de la decisión Judicial...”* Ed. Rubinzal C. 2006 pag. 48 y sigs.

<sup>6</sup> Fuster, G. *¿Adecuación de los Conjuntos inmobiliarios preexistentes?* LL Cuyo 2015

**Nota:** En honor a la brevedad se ampliarán argumentos verbalmente al momento de exponer la Ponencia ante el seno de la comisión.