

**XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL
LA PLATA 2017**

COMISION N° 7: DERECHOS REALES: “PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL”

**“ASPECTOS CATASTRALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
ESPECIAL Y
ADECUACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES
EN LA PROVINCIA DE SANTA FE”**

Autor:

Ing. Geógrafo Norberto Frickx Administrador del Servicio de Catastro
e Información Territorial de Santa Fe

ASPECTOS CATASTRALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL Y ADECUACION DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES EN LA PROVINCIA DE SANTA FE

INTRODUCCIÓN

Tanto la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, como la ratificación de la Ley Nacional de Catastro 26209 en su carácter de norma complementaria, han llevado a la necesidad de adecuar la legislación catastral local.

Las normativas que se aplicaban en Santa Fe databan del periodo que va de 1954 a 1992.

Tal como lo establece la ley provincial de catastro y valuación 2996, se decidió reactivar la Comisión donde funcionarios técnicos del organismo junto a representantes del Colegio de Profesionales de la Agrimensura revisaran y propusieran modificaciones a la legislación local.

Este trabajo de meritable trascendencia culminó en la firma del Decreto 1309/2017 poniendo en vigencia las “Normas para la confección y tramitación de planos de Mensura y las Instrucciones para Mensura”.

Con buen tino, de los ciento sesenta y cuatro artículos que conforman este anexo, el Decreto permite que los artículos 1 al 101, puedan ser modificados por resoluciones del propio organismo catastral. Y esto es lógico ya que los mismos tratan cuestiones técnicas que el continuo avance de las tecnologías hacen necesaria la adecuación ágil de aspectos procedimentales sin la necesidad de recurrir a la firma de un Gobernador para actualizarlos.

Los demás artículos son de carácter principista y mucho más estables en el tiempo, y por ello la herramienta de modificación de los mismos merece la participación de otros actores de la esfera del gobierno.

El Decreto 1309/2017 dispone respecto a la presentación e inscripción de planos de Conjuntos Inmobiliarios y también a los procedimientos para la migración de aquellos Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Parques Industriales, que se hubieren organizado jurídicamente adoptando derechos personales y/o reales distintos a la propiedad horizontal.

A efectos de una comprensión de la normativa, es necesario aclarar aspectos conceptuales relacionados a las disposiciones del Código Civil y Comercial y de la ley complementaria 26209.

OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

La ley nacional 26209 es complementaria al Código Civil y Comercial. Tiene por lo tanto rango similar a la ley nacional 17801 y adicional de la misma, atendiendo detalladamente al principio de especialidad en la mutación y publicidad de derechos reales.

Si buscáramos una definición de qué es y cuál es la función del Catastro, seguramente encontraríamos varias respuestas. No obstante, para la República Argentina el Catastro es lo que esta ley 26209 define en su artículo primero: *Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción...*

Aparece una terminología en principio extraña al momento de sancionarse la ley en 2007, aunque normalmente usada en Europa incluyendo España. No define la ley qué se entiende por objeto territorial y especialmente en nuestro interés objeto territorial legal. Dentro de las fuentes en donde se puede buscar respecto de la intención del legislador encontramos los discursos dados en el recinto de las cámaras del Congreso. La Diputada por Córdoba doctora Ana María Monayar, a la sazón presidenta de la Comisión de Legislación General y en el carácter de miembro informante de dicha Comisión, expresa: *“Uno de los atributos fundamentales del objeto territorial legal son los límites que lo conforman. No existe límite sin una causa jurídica creadora de él. Esa causa jurídica puede ser un título de propiedad -como en el caso de los inmuebles-, una ordenanza o una ley -como en el caso de una restricción al dominio, de la creación de un área de reserva o de la delimitación de un ejido urbano- o un tratado internacional -como en el caso de un límite entre países-. Todos estos son ejemplos de objetos territoriales legales y la presente ley impone su registración en los catastros locales.”*¹

Tampoco encontramos allí una definición, no obstante inferimos a partir de los ejemplos el espíritu de la norma.

El Código Civil y Comercial usa una terminología en principio cuando define los objetos de los derechos reales. El artículo 1883 en sus primeros párrafos no agrega cambios al concepto que se desprende del Código Civil velezano. La novedad aparece en la última parte del artículo: *“el objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley”*. Enlazando las terminologías de este artículo con la ley complementaria, podemos decir que los objetos territoriales legales de derecho privado son los objetos de los derechos reales.

Estos objetos deben representarse cartográficamente y registrarse en el Catastro local, y publicitarse a través del Certificado Catastral, con contenido relacionado en la escritura o documento legal en oportunidad de mutación de derechos reales.²

¹ Páginas 12 y 13 Versión Taquigráfica Diario de Sesiones Cámara de Diputados del 4 de octubre de 2006

² Artículos 11, 12 y 13 ley nacional de catastro 26209

El derecho real de Conjunto Inmobiliario nace de la afectación de un inmueble que no es más que el objeto del derecho real de dominio o condominio. Este objeto se lo somete al régimen de la propiedad horizontal especial.

OBJETO EN EL DERECHO REAL DE DOMINIO

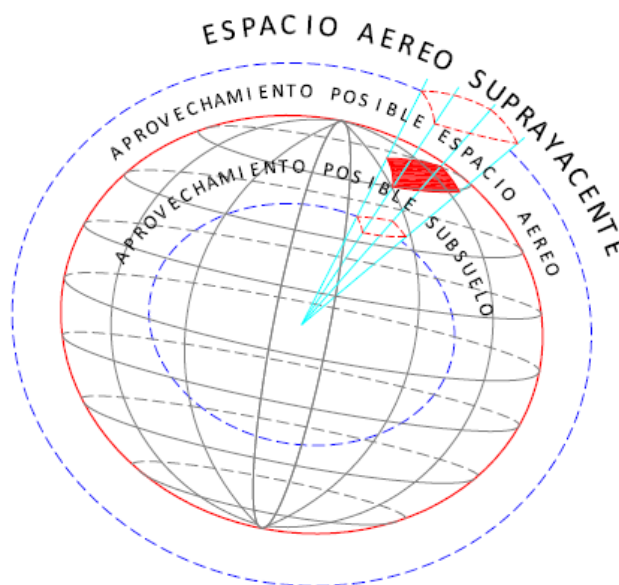
Analicemos cuál es el objeto real de dominio de un inmueble.³

El artículo 225 define a los bienes inmuebles por su naturaleza al suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.⁴ ¿Es una cosa incorporada al suelo el aire que está sobre él? Si realizo una excavación y saco unas camionadas de tierra, el inmueble en el concepto jurídico es otro? La respuesta es que no, que sigue siendo el mismo, que lo que varió en ese inmueble es la proporción de sólidos, líquidos y gaseosos que lo componían, nada más.

“El inmueble, a decir de Roca Sastre, constituye la base física o soporte material del dominio y demás derechos reales inscriptos; en tanto que el correspondiente derecho real registrado sobre aquél forma su base jurídica”

En los ciento de veces que el Código usa el término “inmueble” en general lo relaciona al derecho real de dominio, muy especialmente cuando en el artículo 1945 explicita la extensión donde se ejerce este derecho: ...” *El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales...*”

Esta descripción espacial del inmueble ya la había tenido en cuenta Vélez Sarsfield en el Art. 2.518 del Código Civil.⁵ La concepción es similar, salvo que en la nueva norma aparece

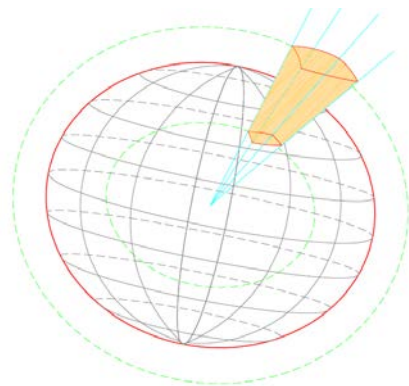


³“El Certificado catastral y los Objetos Territoriales Legales” - Norberto Frickx – XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral – Mar del Plata 2017

⁴ ARTÍCULO 225.- Inmuebles por su naturaleza. Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

⁵ Art. 2518 Cód. Civil (derogado)“La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio.”

un límite superior y otro inferior: la utilidad, el posible aprovechamiento. Es un término vago, ya que el espacio que hoy puede ser útil, mañana puede ser diferente. No obstante debe tenerse presente que la nueva codificación ha incorporado en el artículo 235 un ítem que no existía en la anterior norma respecto a los bienes públicos: “*ARTÍCULO 235.- Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales:...e. el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial;...*”



La conjunción de ambos artículos nos está expresando que al momento en que el Estado defina la altura a la cual se debe considerar que comienza el dominio público, este límite quedará fijo independientemente de la utilidad que el titular del derecho pueda darle.

Entonces el inmueble, como lugar donde se puede ejercer el derecho real de dominio (o condominio) es espacial y se lo puede representar esquemáticamente según gráfico de la derecha.

El inmueble es espacial, tridimensional, pero cómo se lo representa?

La respuesta la encontramos en el artículo cuarto de la ley complementaria al código:

ARTICULO 4º — A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Si la representación del inmueble que la ley llama “parcela” se realiza sobre un documento cartográfico, podemos afirmar que la parcela es bidimensional, porque se representa en un plano, el cual necesariamente debe estar inscripto en el organismo catastral y en él deben constar los elementos esenciales.

OBJETO DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL⁶

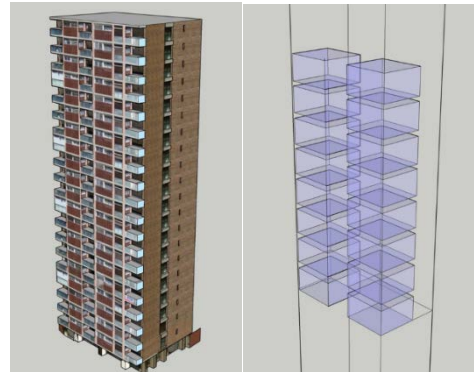
Un inmueble afectado a propiedad horizontal contendrá espacios de propiedad privativa y de propiedad común, siendo inescindibles unos de otros. El derecho real de propiedad horizontal

⁶ “El Certificado catastral y los Objetos Territoriales Legales” - Norberto Frickx – XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral – Mar del Plata 2017

se ejerce sobre la Unidad Funcional⁷, la cual estará formada por el espacio de propiedad exclusiva y el de las cosas o partes de uso común, comprendiendo también la parte indivisa del terreno. Pero ¿Qué es el terreno?

Evidentemente el terreno no sólo puede ser el piso de planta baja. La propiedad del espacio aéreo que se extiende por sobre el edificio, como el subsuelo más allá debajo de los cimientos, también es común. Por ello, se concluye que el concepto de terreno del artículo 2039 del derecho de propiedad horizontal, es equivalente al concepto de la cosa inmueble donde se extiende el dominio según el artículo 1945.

Es que no puede existir un objeto de derecho real de propiedad horizontal si previamente no existe un inmueble cuyo titular de derecho real de dominio, o condominio, lo afecta a este régimen. Y lo que afecta es ese inmueble que se extiende en profundidad hasta donde sea útil y hacia arriba hasta el espacio aéreo suprayacente definido como bien público.

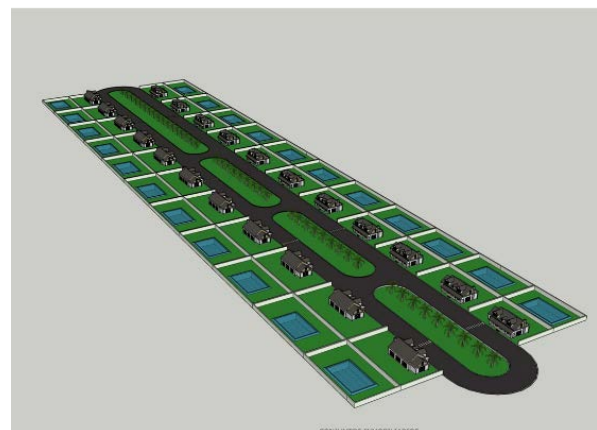


Y por ello podríamos ensayar una definición ajustada a la realidad espacial del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal, diciendo que se trata de un conjunto de pequeños volúmenes de propiedad exclusiva distribuidos dentro de un volumen mayor de propiedad común que el código llama “terreno”.

Lo expresado se encuentra reafirmado por el artículo 2040 cuando expresa que todo lo que no es exclusivo, es común.

EL OBJETO DEL DERECHO REAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

El Código Civil y Comercial unificado agrupa, en el Título VI del Libro Cuarto, bajo la denominación de “Conjuntos Inmobiliarios”, a los Conjuntos Inmobiliarios en el capítulo uno, al Tiempo Compartido en el capítulo dos y a los Cementerios Privados en el capítulo tres. De allí que Marina Mariani

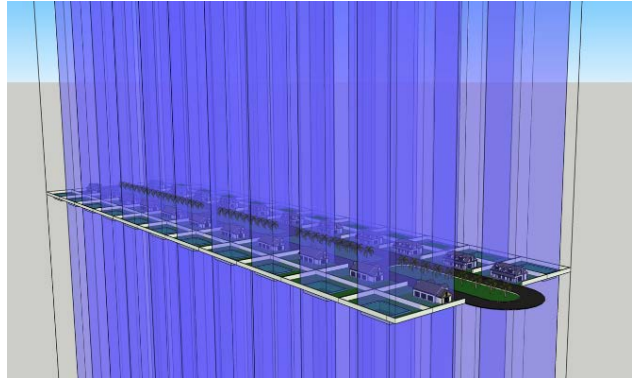


de Vidal llame “Conjuntos Inmobiliarios propiamente dichos” a todos aquellos que no se definan como Tiempo Compartido ni Cementerios Privados.⁸

⁷ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL, ARTÍCULO 2039.- Unidad funcional

El marco legal establecido por el Código para todos los Conjuntos Inmobiliarios, incluso los existentes, obliga al sometimiento a la normativa de la propiedad horizontal, que para estos casos conformarán un derecho de propiedad horizontal especial.⁹ Si bien para las relaciones de convivencia existen mayores diferencias entre la propiedad horizontal y la propiedad horizontal especial, en relación al objeto

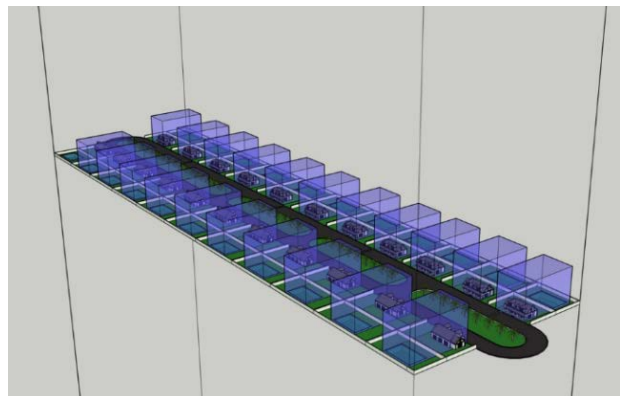
son muy escasas. La más importante se refiere a los bienes comunes, en donde establece que *“son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de*



*actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes...”*¹⁰

Préstese especial atención que el Código expresa que “partes del terreno” deben ser necesariamente comunes, lo cual nos lleva a concluir que otras partes “pueden” ser privadas.

Y por ello resulta erróneo pensar que las partes privadas se transforman en lotes independientes. El terreno total es único, y partes de él deben estar en propiedad común y partes pueden ser privadas. Sigue, al igual que en la propiedad horizontal, siendo un inmueble objeto de dominio que se somete al régimen de propiedad horizontal especial para Barrio Cerrado u otro destino similar.



Nada impediría, no lo hace el Código, a que la parte privada sea limitada en altura. De esta manera el emprendimiento se aseguraría de que las alturas máximas de las edificaciones no supere el valor del proyecto del emprendimiento: quien edifique más allá de la altura fijada como fin de la parte privada estaría edificando en la parte común.

La otra diferencia catastral respecto al objeto del derecho real es que la parte privada puede estar edificada o en proceso de edificación. Se interpreta que la dotación de servicios al emprendimiento y el amojonamiento que separa partes privadas de comunes, marca el comienzo del proceso de edificación.

⁸ Marina Mariani de Vidal, Adriana Abella “Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes” La Ley 08/04/2015

⁹ Artículo 2075 Código Civil y Comercial

¹⁰ Artículo 2076 Código Civil y Comercial

REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. PLANOS SEGÚN DECRETO 1309/2017 SANTA FE

Según la norma santafecina, el plano de mensura de propiedad horizontal debe distinguir los volúmenes privativos de los comunes, y dentro de estos últimos los de uso común de los de uso exclusivo, de una o de varias unidades. A esta calificación de espacios según la calidad del tipo de derecho a ejercer, se debe discriminar si es cubierto, semicubierto o descubierto, con finalidad fundamentalmente catastral y valuatoria.

La representación debe ser espacial, es decir proyecciones horizontales en plantas y alturas mediante cortes esquemáticos.

Debe incluirse la planilla de porcentajes de copropiedad sobre los bienes comunes y pone especial énfasis que en el plano se indique el destino de la unidad. No se puede cambiar en el Reglamento la vinculación de unidad complementaria a otra que no sea la que el plano brinda, ni mucho menos el destino de las unidades, dado que ambos aspectos se desprenden de la potestad urbanística que poseen los municipios en la provincia.

La representación de las unidades debe relacionarse a los límites del inmueble afectado a la propiedad horizontal, esto es a los límites parcelarios y marcar los polígonos afectados por servidumbres administrativas y aquellos sobre los cuales se establecerán servidumbres reales.

Los espacios descubiertos pueden permanecer como parte privativa, e incluso conformar una unidad independiente si el destino resulta compatible como es el caso de cocheras sin techo. El carácter privativo del patio podrá limitarse en altura y profundidad, quedando de suyo que más allá de dichos límites el espacio es común y no privativo.

Define a los patios solares, que sí deben ser espacios comunes de uso común o exclusivo, como aquellos “destinados a proporcionar aire y luz a las construcciones de otras unidades cuyas ventanas y demás aberturas ventilen a éstos”¹¹

Si bien el Código, a diferencia de la ley 13512, no establece que los porcentajes de copropiedad deban ser asignados en función al valor de cada unidad, la normativa invita a que así se lo haga y el agrimensor acompañe una justificación técnica del cálculo. No obstante, por nota firmada por el titular dominial, se pueden incorporar porcentajes no relacionados al valor de cada unidad.

Las proyecciones de las edificaciones que caigan fuera de los límites de la parcela dominial que se desea someter a propiedad horizontal, como son los balcones que vuelan en el espacio del dominio público o cualquier ocupación de terreno del lindero, deben ser dimensionadas pero no conforman parte de la “propiedad horizontal”. El concepto es que sólo se puede someter a este régimen el inmueble dominial y no el que se ocupa de hecho.

¹¹Art. 64 Decreto 1309/2017 Santa Fe

Al momento de la inscripción de los planos en el Catastro, se le da un número definitivo, pero el desglose en unidades se la realiza en estado preparatorio, es decir no tiene consecuencias catastrales. Esto no era así anteriormente, pero el Código Civil y Comercial es extremadamente claro en el artículo 2038 que establece que *“A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario”*. Por lo tanto dado que el objeto del derecho de propiedad horizontal se determina en la “unidad funcional”, no existe el objeto territorial legal antes del Reglamento. El Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe sobre un plano de propiedad horizontal emite un Certificado Catastral sólo para inscripción de Reglamento, el que puede incluir la primera adjudicación.

El conocimiento que, a través de la publicidad registral, o personal que el interesado haga en las oficinas catastrales, de que el Reglamento ha nacido a través de la escritura pública, determinarán el nacimiento de las unidades y sus consecuencias catastrales y tributarias.

PLANOS DE MENSURA DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Tal como se expresara anteriormente, desde lo catastral dos son las diferencias entre propiedad horizontal y propiedad horizontal especial.

Por ello, el artículo 66 del Decreto 1309/2017 establece que *serán de aplicación los artículos anteriores referidos a Propiedad Horizontal y a Pre-horizontalidad, con las siguientes diferencias:*

- 1. No se distinguirá en la Parte Privativa ni en las Comunes superficies cubiertas, semi-cubiertas o descubiertas.*
- 2. Se podrán fijar altura y profundidad máximas de la parte privativa.* Esto reafirma el concepto de que no son lotes de terreno sino partes del terreno, que es único y es el terreno dominial afectado a propiedad horizontal, en este caso especial.
- 3. Se verificará la dimensión mínima de unidades establecidas por normativas locales adicionando la parte privativa más la parte común de uso exclusivo.* Las ordenanzas municipales o comunales generalmente fijan superficies mínimas según el destino, por lo que resulta razonable incluir no sólo la parte privativa sino la común de uso exclusivo.
- 4. La visación municipal o comunal implicará que el Conjunto Inmobiliario está en proceso de construcción.*

En este tipo de urbanización, suelen reservarse unidades para posteriores proyectos ampliatorios. En defensa preventiva del derecho del consumidor –futuro adquirente- se establecen condicionantes para que sean incorporadas al reglamento. El artículo 66 inciso

siete dice: *“En el supuesto que se previeran unidades destinadas a desarrollos posteriores, deberá puntualizarse en el plano, en Observaciones, tal situación, especificando su destino y si ello implicara variación en el número de unidades, beneficiarios o usuarios del uso y goce de bienes comunes, deberá indicarse el número máximo de unidades o beneficiarios que accederán al uso y goce de las partes comunes. El SCIT publicitará en forma destacada esta situación en el Certificado Catastral a efectos de su incorporación al Reglamento”*.

Es común que las ordenanzas urbanísticas locales establezcan porcentajes mínimo respecto a espacios de circulación, recreación, campos deportivos, etc. De allí que en los planos de mensura de propiedad horizontal especial de Conjuntos Inmobiliarios, deban discriminarse esos usos distintivos de los bienes comunes.

VALUACION FISCAL

Las normas catastrales valuatorias establecen que para determinar el valor de un inmueble debe sumarse el del terreno y el de la edificación. Las ponderaciones se hacen por separado y simplemente se suman para obtener el valor fiscal. La regla está pensada para inmuebles del derecho real de dominio o condominio. Para el caso de la propiedad horizontal, la valuación del terreno que es único, se distribuye entre las unidades en función al porcentaje de copropiedad fijadas en el plano y por ende en el reglamento. De igual manera se distribuye el valor de las edificaciones de propiedad común. A este valor se le suma el de la edificación de la propia unidad, obteniendo así el valor fiscal de la unidad funcional.

Para el conjunto inmobiliario resulta idéntico el cálculo, ya que no es más que una propiedad horizontal donde el terreno es único y al valor del porcentaje se le agregará el de la edificación correspondiente a la unidad. En el cálculo de porcentaje del valor del terreno, no sólo interviene la dimensión de la parte exclusiva sino distancias a puntos de interés dentro del Conjunto (a los accesos, a los espacios deportivos y recreativos, a los servicios particulares, etc). También interviene la dimensión de los espacios comunes de uso exclusivo.

MIGRACIÓN A CONJUNTO INMOBILIARIO

Al igual que en la mayoría de las provincias salvo Buenos Aires, los Barrios Cerrados, Clubes de Campo, Parques Industriales, se han organizado bajo formas jurídicas distintas a la propiedad horizontal. Santa Fe no escapa a la regla y numerosos emprendimientos se han constituido usando derechos reales de dominio, condominio y servidumbres, y derechos personales.

El decreto 1309/2017 diferencia lo que es “migración” de lo que es “adecuación”. La última se refiere a aquellos pocos que se hubieren organizado bajo la propiedad horizontal, mientras que la migración se extiende a todos los demás. La necesidad impuesta por el artículo 2075

del Código Civil y Comercial llevó a normar las formalidades de los planos base del reglamento.

El plano para migración a Conjunto Inmobiliario es un plano similar a lo establecido para los nuevos que se proyecten, tal lo explicado en párrafos anteriores. En el plano debe darse detalle de los titulares de derechos reales con los datos de registración, aunque la inscripción del mismo pueda ser solicitado por uno sólo de dichos titulares. Esto es así porque la migración no tiene efectos catastrales sino hasta después que el Reglamento haya sido instrumentado, en línea con lo dispuesto para la propiedad horizontal. Mientras esto no ocurra, en catastro seguirá vigente el empadronamiento anterior. Uno de los inconvenientes aparentemente obvios en los procesos de migración es lograr la unidad de voluntades de los actuales titulares. Inteligentemente la norma deja para el momento del Reglamento ese consenso y no para la inscripción del plano de mensura.

Existen Barrios Cerrados en que las reglamentaciones internas disponen cuestiones edilicias como por ejemplo retiros de los límites del lote. En base a esa realidad que surge de los acuerdos personales, la normativa santafecina permite que en el proceso de migración estos espacios puedan calificarse con parte común de uso exclusivo, lo cual solidifica la exigencia de cumplimiento al incorporarse al Reglamento de la propiedad horizontal especial.

Lo que específicamente no permite en los procesos de migración es el cambio de destino original de las unidades ni la conformación distinta de trazados, o medidas de unidades respecto de las originales, salvo el ajuste por mensura o la unificación cuando el titular es el mismo. Una modificación a lo enunciado implica considerar al plano como un nuevo conjunto inmobiliario el que deberá contar con las gestiones urbanísticas correspondientes.

Los pocos que en Santa Fe oportunamente se hubieren organizado bajo el régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal, no necesitan migrar. Los planos para modificar el Reglamento ya no poseen representación de edificaciones y las planillas no deben discriminar superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas. Sólo espacios privativos y espacios comunes.

En el ámbito nacional han surgido opiniones de la no necesidad de plano previo para los casos de migración y que bastaría con incorporar una planilla de superficies y porcentajes en el Reglamento. Si bien la intención es simplificadora, no resulta a fines catastrales y valuatorios la más conveniente.

En Santa Fe ya el Colegio de Profesionales de la Agrimensura ha establecido un honorario de tabla especial y muy bajo en relación a cualquier plano de mensura y el Colegio de Escribanos está estudiando medidas similares. También a nivel oficial se analiza la posibilidad de tratamiento diferencial de tasas y sellados catastrales y registrales para la migración.

El Código estableció la obligatoriedad de que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se adecúen a la norma de la propiedad horizontal especial. Esto brinda seguridad jurídica en las relaciones de convivencia, y fundadamente a quien en el futuro ingrese al sistema. El poder administrativo debe asegurar simpleza y bajo costo sin descuidar aspectos inherentes al Catastro y al Registro, en esta coordinación de publicidad de objetos y de títulos de derechos que el régimen argentino estableció en su legislación de fondo.