

I. PONENCIAS DE LEGE LATA:

- I. Los CI preexistentes, no configurados como PH, deben adecuarse a PHE (art. 2075, 3er. párrafo CCC). Este mandato legal implica algo más que la mera adecuación operativa o funcional, la que sería predicable aún sin texto legal expreso, por la sola circunstancia de tratarse de derechos reales de estructura legal (1184 CCC). Este *opus* positivo exigido -y exigible-, debe instrumentarse válidamente bajo la forma idónea, e inscribirse en los Registros Inmobiliarios pertinentes a efectos de su oponibilidad frente a terceros.
- II. El art. 2075, tercer párrafo, establece un deber de adecuación, cuyos efectos son "*nunc pro tunc*", es decir que rige *ex nunc* (desde la vigencia del CCC) para corregir una decisión previa (*pro tunc*) de omisión o laguna legislativa y sus consecuencias antijurídicas.
- III. El deber de adecuación de los CI preexistentes es de estructura legal y operativo (arts. 1184, 1, 2, 7 CCC); además resulta conveniente su cumplimiento por las ventajas prácticas que reporta el nuevo régimen de PHE frente a los regímenes alternativos.
- IV. Además de tratarse de un deber que integra la estructura legal (es parte de su constitución) la, este deber de adecuación procede porque la plataforma jurídica del derecho real de PHE del CCC constituye un estatuto legal que en abstracto se pre concibe como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los CI.
- V. El regimen de PHE presenta ventajas que tienen la valía suficiente para incentivar la adecuación de los CI a PHE, voluntariamente asumida, antes que judicialmente impuesta.

II. FUNDAMENTACIÓN¹:

1 Adecuación a Propiedad Horizontal Especial:

El **tercero párrafo del artículo 2075 CCC²** impone a los CI preexistentes el deber jurídico de adecuarse al régimen de PHE.

Se plantea el problema en los siguientes términos:

A la hora de interpretar este imperativo legal, la doctrina se encuentra dividida:

a) Están quienes sostienen que el deber de adecuar **violenta derechos patrimoniales, constitucionalmente protegidos³, viola el principio de irretroactividad de las leyes, y se trata de un deber que no tiene plazo, ni procedimiento legalmente establecido para su cumplimiento, que no prevé sanción para su incumplimiento.** Esta postura puede considerarse mayoritariamente, o al menos, es la que se ha venido imponiendo en los hechos, teniendo en cuenta la ínfima cantidad de casos de adecuación realizados desde la sanción del Nuevo Código.

b) Otros autores postulan que la adecuación **no vulnera derechos patrimoniales, ni garantía constitucional alguna; es justamente un caso de excepción legal al principio infra-constitucional de irretroactividad de las leyes fundado en el carácter de "orden público" de los derechos reales; la dificultad de su cumplimiento no es un obstáculo insalvable, por cuanto es ella posible, aunque en forma engorrosa⁴.**

Este trabajo intentará dar una **propuesta "razonablemente fundada"⁵** (art. 3 CCCN⁶) al "**caso**" (art. 1 CCCN) de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, no configurados como propiedad horizontal (art. 2075 CCCN), siguiendo para ello las premisas y postulados del mismo legislador, sentadas en el Título Preliminar (los primeros cuatro capítulos del CCCN (arts. 1 a 18).

¹ Vid. detalle de bibliografía especial referenciado en el trabajo del mismo ponente sobre "Afectación a PHE" presentada ante la misma Comisión 7 de Derechos Reales de estas JNDC.

² "*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*". La cursiva es del autor de la ponencia.

³ MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana N.; *Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015, 1, LA LEY 2015-B, 0.

⁴ PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial*. LA LEY 04/05/2016, 1. PUJOL ZIZZIAS, Irene y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios. Barrios Privados. Con especial referencia a la Provincia de Mendoza*; LA LEY Gran Cuyo, Director Carlos A. Parellada, Año 22, Número 6 / Julio, 2017.

⁶ El último artículo del Capítulo 1 (Derecho) del Título Preliminar del CCCN dice que "*el juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada*"

1.1 Acerca de si existe – o no- un “deber de adecuación”:

A la pregunta de si el art. 2075 CCC ha introducido en nuestro derecho un deber de adecuación, se responde mediante tres razonamientos que parten del primer artículo del CCC, referido a “*Fuentes y aplicación del Derecho*”, vinculándolo con el art. 7 del mismo cuerpo sobre “*Eficacia temporal de ley*”.

El art. 1 CCC ordena que los casos que este Código rige **deben ser resueltos** según las **leyes** que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte. A tal efecto, se tendrá en cuenta la **finalidad de la norma. Los usos prácticos y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarias a derecho**”.

Para el Nuevo Código la principal fuente del Derecho sigue siendo la ley, conforme la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos. En nuestra materia, ya lo hemos dicho, la ley de fondo son las normas sobre PHE de la ley 26.994 (CCCN) y las leyes locales en cuanto a elementos urbanísticos respecta, en uso de su poder de policía del suelo.

Cualquier interpretación deber partir de lo que consagra en forma expresa la ley, y ésta ha impuesto un “**deber de adecuación**” en el art. 2075 CCC, tercer párrafo.

Este deber de adecuación, por su mismo significado, nos traslada a un momento anterior o pasado y otro futuro o posterior en el tiempo. El mismo vocablo “adecuar” nos traslada al pasado, hasta el momento de la constitución del CI, partiendo desde un momento actual en el que debería practicarse tal acto de adecuación. Esto nos lleva de la mano al artículo 7 CCCN, sobre “eficacia temporal de la ley”, pues se trata de resolver cuál debe ser la ley aplicable a aquellos CI constituidos con anterioridad a la vigencia del Nuevo Código Único y cuál es la ley actualmente aplicable para ellos. Además, se trata de responder desde cuándo tiene vigencia el supuesto deber de adecuación.

El artículo 7 dentro del Capítulo 2 (Ley), *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.*

Una primera aproximación al problema nos pareció encontrarla en el replanteo

de si la estructura legal de los derechos reales sigue siendo hoy de orden público como lo era con Vélez Sarsfield y luego de reforma de la ley 17.711, y así lo sugerimos en una reciente publicación⁷. Vemos que si bien el Nuevo Código da cabida a muchas situaciones en las que se distinguen ciertos elementos que pudieran ser disponibles por los particulares en materia de derechos reales⁸, sin embargo, el núcleo duro de ellos pensamos sigue estando impuesto imperativamente desde la norma, a tenor de los arts. 1882, 1884, 1894, 1893, 1896 CCC. Esto es todo aquello que hace a su estructura, elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción, siendo al sanción prevista por la ley para la violación de tal precepto la nulidad (ni si quiera dice que valga como derecho personal si como tal pudiese valer) .

Pero he aquí que la eficacia temporal de las leyes – que en principio son irretroactivas por el art. 7 CCCN- no está determinada por si éstas son o no de orden público. Sino por el pronunciamiento expreso en contrario a la irretroactividad a favor de la retroactividad, ya que la irretroactividad de las leyes es una característica infraconstitucional. Es decir que válidamente las leyes pueden disponer sentido contrario de la irretroactividad, disponiendo la retroactividad. Es la voluntad del legislador la que puede eximir de la irretroactividad, ordenando en forma expresa el efecto retroactivo, con el único límite de la garantía de los derechos constitucionales.

El art. 2075 impone el deber de adecuación, con efecto *ex nunc*. Es decir, que el deber de adecuación tiene efectos desde la fecha de entrada en vigencia del CCC (1 de agosto 2015), y hacia el futuro. Pero, vaya paradoja, utiliza un verbo que nos lleva irremediabilmente a una situación pasada con la finalidad de corregirla, adaptarla a la situación presente. No es que el deber de adecuación tenga efectos *ex tunc*, ya que si ello fuera, quedarían sin efecto ni valor legal alguno todos los actos otorgados durante los regímenes anteriores, como ocurre con la declaración de nulidad, o una revocación de dominio y eso no es el efecto querido por la norma ni así lo ha establecido. **La interpretación que propiciamos es la que en el Derecho inglés se domina con efectos "*nunc pro tunc*", en el sentido de tratarse de una decisión que se aplica de manera retroactiva para corregir una decisión previa (de omisión o laguna legislativa).**

⁷ LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios*; LA LEY 29/06/2017, 29/06/2017,1. Cita Online: AR/DOC/1086/2017.

⁸ Así, por ejemplo, en materia de: Dominio (arts.1972, 1078, 1979 CCC); Condominio (arts. 1995, 1997, 1999, 2000, 2004 CCC); Superficie (arts. 2120, 2122, 2126 CCC); Usufructo (arts. 2132, 2138); Servidumbres (arts. 2165, 2167 CCC); Anticresis (art. 2216 CCC); Prenda (art. 2225 CCC); Propiedad Horizontal (arts. 2037, 2038, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2046, 2048, 2049, 2056, 2058, 2068, 2069 CCC); Conjuntos Inmobiliarios (arts. 2074, 2076, 2078, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086 CCC) y Cementerios privados (art. 2105 CCC).

No es que el deber de adecuación tengo efecto retroactivo –lo que sería un ilógico jurídico-, sino que se impone para el futuro, desde la entrada en vigencia del código. Antes de la vigencia del Código no hubo necesidad ni deber de adecuar. Desde la vigencia del Código los CI que no se hubieran constituido como PH, deben adecuarse, es decir acomodarse a sus disposiciones, corregirse en la medida de sus desviaciones respecto a la norma actual.

Además el art. 7 CCCN dispone que las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, "con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo", las que son *a contrario sensu* aplicables a las relaciones de consumo. Prima facie las normas de PHE son más favorables al consumidor, por cuanto se trata de un estatuto legal conocido que ha pasado el filtro de la legalidad; extremo que no necesariamente cumplen todos los Reglamentos que perfilan los distintos CI.

Es decir, que además de tratarse de normas de orden público se trata de un estatuto legal que en abstracto se pre constituye como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los CI.

Lo cierto es que sea cual fuere la forma de organización y comercialización de los CI, estamos en presencia de una **relación de consumo**, regida por la ley de defensa del consumidor 24.240, el artículo 42 de la Constitución Nacional y por los artículos 1092 y concordantes del CCCN. Hoy la relación de consumo trasciende la órbita contractual y se extiende más allá, incluso al ámbito de los derechos reales, ya que lo que se protege es el **hecho de consumir un bien o servicio en provecho personal, familiar y social**. De allí que cuando están en juego los conjuntos urbanísticos no quepa ninguna duda de su encuadre jurídico dentro del derecho y garantías debidas a los consumidores. En efecto, el art. 1092 CCCN equipara al consumidor "*quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.*"

En materia de constitución o modificación de los derechos reales, como pareciera ser la adecuación, es dable pensar que se trata de un elemento que hace a la estructura del derecho real ordenada, de origen legal por el 1184 CCCN.

Por lo tanto, las nuevas leyes imperativas son aplicables a los CI preexistentes y en especial a sus consecuencias: como lo es la necesidad y deber de adecuación a PHE, cuando no se hubieran constituido como PH.

Por último, siguiendo este otro razonamiento, también se llega a idéntico postulado: Respecto de los **usos, prácticas y costumbres** como fuente del Derecho, el artículo 1 CCCN dice que "*... son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en*

situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho".

Aplicando este precepto legal a los conjuntos inmobiliarios, ellos históricamente se han configurado de diversas formas, a la hora de estructurar la ingeniería jurídica de los mismos, hoy todas ya superadas por el mandato expreso de la ley nacional de fondo que ha impuesto la propiedad horizontal especial, se adhiera o no a esta decisión legal. No cabe lugar, por tanto, a dar paso jurídico a las costumbres *contra legem* que se ven en las distintas jurisdicciones, por imperio del mismo artículo 1 CCCN, ya que **ellas sólo pueden tener valor jurídico siempre que no sean contrarios a derecho, y en esta materia aquellas viejas costumbres parecen violentar hoy el deber de adecuación.** Cuando los usos, costumbres y prácticas hubieran utilizado la configuración del CI pre existente como PH, se está ante un caso de costumbre *secundum legem* y por lo tanto tal costumbre o práctica sería jurídica, o -lo que es lo mismo- vinculante. Pero nunca cuando tales usos sean contrarios a Derecho (cuando se hubieran constituido de cualquier otra forma distinta a PHE), hoy consideradas contrarias a derecho por el mismo 2075 CCCN.

1.2 Acerca del porqué y para qué del deber de adecuación:

La cuestión es determinar si -más allá del imperativo legal- esta decisión responde a un puro voluntarismo político, o si por el contrario la decisión tomada es mejor para el bien común que se persigue. Se trata por preguntarse acerca de los bienes que están en juego.

Se responde este interrogante con la herramienta de interpretación que nos proporciona el mismo art. 2 CCCN, es decir teniendo en cuenta la **finalidad** del art. 2075 CCCN.

La norma obligatoria sobre adecuación de los CI es el resultado de intentar homogeneizar desde el derecho de fondo, de carácter nacional, la diversidad de regímenes jurídicos que a nivel local habían proliferado, configurando estos fenómenos de las urbanizaciones especiales bajo diferentes derechos reales y personales, o mediante su combinación, no sin violentar el carácter de orden público de los derechos escogidos, ni su *numerus clausus* vigente, cuestiones éstas que habían sido ampliamente criticadas desde la doctrina y clamaba su reparación.

Los emprendimientos inmobiliarios configurados previamente al Nuevo Código, se encaminaron básicamente de dos formas: a) O bien se aplicaba el régimen de Propiedad Horizontal de ley 13.512 -haciendo una interpretación analógica y extensiva a un fenómeno impensado para la época de su sanción mediante concesiones en materia de dogmática jurídica, como el problema de las exigencias legales del carácter común del terreno y de la existencia del edificio y su estado constructivo-; b) O bien se otorgaban otros derechos reales

como el dominio, condominio, servidumbres, usufructos, igualmente haciendo concesiones o "la vista gorda" a sus apartamentos a sus tipificaciones normativas, superpuestos entre sí o con otros derechos personales vía reglamentaria (Reglamentos). Esta forma de configurar los barrios privados, en lugar de convertirse en una ventaja para los adquirentes -que mediante estas vías lograban el acceso a alguna forma legal de protección- produjo serios trastornos en las negociaciones inmobiliarias por la necesidad de analizar la casuística de las limitaciones individuales a los derechos reales convenidas, desdibujando sus lineamientos legales de fondo⁹, vacilaciones jurisprudenciales producto de la disparidad de criterios doctrinarios, etc.. Incluso en algunos emprendimientos privados quedaban las vías de acceso y circulación configurados como dominios públicos del Estado, con el carácter provisorio que reportaban tales convenios administrativos de cerramientos o controles de accesos (¿barrios privados con calles públicas?, o ¿barrios cerrados abiertos?). También debemos mencionar el forceps interpretativo de las normas sobre condominio con indivisión perpetua, violando la necesaria divisibilidad del condominio querida por Veléz Sarsfield, sus problemas en la administración y el grave problema del cobro de las expensas que pone en jaque la viabilidad del mismo conjunto inmobiliario. Todo ello sumado a la falta de oponibilidad *erga omnes* de los Reglamentos sin acceso registral¹⁰ y tortuosas transcripciones, al igual que transcripciones de los límites y medidas de callejones y servidumbres, etc., y la falta de persona jurídica adecuada a los fines del conjunto inmobiliario. Todos estos factores creaban un caldo de cultivo proclive a la inseguridad jurídica.

La explicación que ha fundamentado siempre la aplicación del sistema de propiedad horizontal ante el vacío legal específico para los complejos inmobiliarios es que esta ley tiene la gran virtud de haber introducido en nuestro Derecho un derecho real autónomo, que combina armoniosamente –y en forma inescindible- un derecho privativo de aprovechamiento independiente juntamente con la cotitularidad sobre las partes comunes, afectadas a un

⁹ Por caso, se denomina "dominio", que es el derecho real que más facultades brinda a su titular, pero se cercenan convencionalmente una gran cantidad de facultades propias de este derecho real, limitándose fuertemente sus facultades por medio de prohibiciones reglamentarias (restricciones edilicias), estableciéndose muchas veces cláusulas abusivas, poderes irrevocables, imposibilidad de revisión de cuentas, sometimiento inconsulto a decisiones unilaterales del órgano administrador o emprendedor, renunciaciones o aceptación de cláusulas reglamentarias, revocaciones de dominio por falta de pago de expensas, cláusulas penales abusivas, etc.. Este tipo de barrios privados es común encontrarlos en todo el país y en particular en Provincias como Mendoza, donde el Decreto 3300 prohibió la utilización de la Propiedad Horizontal de la ley 13.512 para los barrios privados y otras especies de loteos o fraccionamientos.

¹⁰ Y por otro lado estas restricciones convencionales no tienen oponibilidad *erga omnes* porque sólo rigen para las partes que lo pactaron, lo que ocasiona que un mismo complejo no exista un mismo reglamento que regule a todos los adquirentes y futuros adquirentes, ya que con algunos se pacta una cosa y con otros no, hasta existen casos de ciertos subadquirentes que no suscribieron nada. Esta problemática no se da en la propiedad horizontal, ya que los reglamentos regulan todo el haz de derechos y obligaciones de los adquirentes y tienen oponibilidad *erga omnes* inscribiéndose en el Registro

condominio de indivisión forzosa, bajo las condiciones de ejercicio establecidas en el reglamento de copropiedad y administración dictado al momento de su afectación bajo este régimen, que goza de oponibilidad *erga omnes*, que crea la figura del consorcio y de su administrador en beneficio de los copropietarios, bajo un modelo “democrático” de administración y que genera un título privilegiado y ejecutivo para el cobro de sus gastos de conservación y mantenimiento (crédito por expensas comunes)¹¹.

En síntesis, las ventajas prácticas que reporta la aplicación del régimen de PHE son:

- a) Ser un estatuto legal conocido predecible, ideado bajo un esquema con aptitud para aprobar los estándares del Derecho protectorio del consumidor, evitando abusos de derecho y de posiciones dominantes, gobiernos hegemónicos perpetuos, restricciones o límites arbitrarios o irracionales a la propiedad, con oponibilidad *erga omnes* vía publicidad cartular y registral en forma complementaria, y que no atenta contra la tipicidad de los otros derechos reales utilizados,
- b) Garantiza los controles de legalidad y seguridad jurídica que requiere el Derecho Inmobiliario (garantías y principios del Derecho Notarial, Registral, Inmobiliario, regímenes catastrales, normas de policía local sobre el suelo, etc..)
- c) Concepto de “Unidad Funcional”: sobre la que se tiene un derecho exclusivo y perpetuo de uso, goce y disposición; al que se le suma un derecho de copropiedad de indivisión forzosa perpetua (porcentaje indiviso) sobre las partes de uso común,
- d) Inescindibilidad entre lo privativo y lo común,
- e) Condominio de indivisión forzosa *sine die* sobre las partes comunes,
- f) Asegura el destino de las áreas comunes,
- g) Consorcio, con capacidad suficiente para administrar el complejo y representación
- h) Reglamento equitativo de derechos o obligaciones de los consorcistas,
- i) Oponibilidad del reglamento,
- j) Administración democrática, participativa y flexible.
- k) Crédito por Expensas Comunes, *propter rem*, privilegiado y con carácter de título ejecutivo para su cobro.

La última de las ventajas apuntadas es tan relevante que muchas veces ha constituido la razón suficiente por la cual muchas urbanizaciones especiales han optado por someterse al régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal para su regulación, cuando tal posibilidad no les estaba prohibida desde los derechos locales, ya que en algunas jurisdicciones sólo

¹¹ PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio, DILLON, Gregorio y CAUSSE, Jorge; “*Derechos Reales*”, T. II, Ed. Depalma, Bs.As., 1990, pág- 16.

reconocen carácter ejecutivo al certificado de deudas por expensas comunes del régimen de propiedad horizontal y tal carácter no puede ser consentido y acordado vía contractual por tratarse de normas procesales aplicables.

Las razones apuntadas tienen la valía suficiente para incentivar la adecuación de los CI a PHE, voluntariamente asumida, antes que judicialmente impuesta. Si el deber de adecuación tiene entidad suficiente como para ser exigido su cumplimiento en sede judicial, debe tener igualmente valía para prevenir la judicialización de los conflictos y los índices de litigiosidad. Estas adecuaciones no deben ser rígidamente interpretadas ni exigidas, sino prudencialmente ejecutadas, siguiendo los estándares de buena fe y debida diligencia.

Teniendo en consideración los antecedentes doctrinarios, jurisprudenciales, normativos, incluso de proyectos de reforma anteriores o de leyes especiales que incorporaran –ante el vacío legal- un estatuto legal para los emprendimientos urbanísticos, resulta claro que el propósito del art. 2075 CCCN ha sido **dar uniformidad** dentro de un marco de derechos reales en la ley de fondo, tan reclamada en aras a la seguridad jurídica en materia de conjuntos inmobiliarios; de forma tal de unificar el régimen jurídico de todos ellos, bajo un único régimen legal de fondo –PHE. Para ello se establecieron los dos imperativos legales que hemos señalado (afectar y adecuar a PH) según sea un CI preexistente o a constituirse *ex novo*, antes o después de la vigencia del CCCN.

Nótese que en este punto tan relevante la versión del Proyecto redactado por la Comisión de Reformas designada por Dec. 191/2011 (Lorenzetti, Highton y Kemelmajer)¹² difería del texto que finalmente quedó sancionado como ley. En efecto, el Proyecto originario permitía como marco legal para los conjuntos inmobiliarios tanto los derechos reales como los personales, y la combinación de ellos, con la única limitación de que cuando se opten por los primeros debían hacerlo bajo el marco legal de la propiedad horizontal; además aquel Proyecto no hacía mención alguna al deber de adecuación. Este cambio sustancial en el texto no puede pasar desapercibido ni traducirse como un inocente cambio sin sentido ni trascendencia bajo el manto de la “adecuación operativa”, habiendo texto expreso y claro de la ley en sentido distinto.

Si la finalidad del 2075 en su redacción definitiva es la de dar uniformidad y seguridad al marco legal de lo CI, tal objetivo no puede de buena fe desdibujarse, vía interpretativa, de forma tal que deje al texto vacío de significado positivo.

¹² LORENZETTI, Ricardo; HIGHTON DE NOLASCO, Elena y KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída; *Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación*, Talleres Gráficos LA LEY S.A.E. e I., Buenos Aires, 2012. Vid. Fundamentos p. 589 y art. 2075 p. 318,

Debemos presumir que si la decisión de política legislativa fue imponer un único estatuto legal a los CI, incluso para los preexistentes, tal decisión no ha sido meramente voluntarista, sino por la convicción jurídica de que esa era la mejor forma de dar marco legal al fenómeno de los CI, por las ventajas que la propiedad horizontal reporta a los involucrados, tanto los propietarios como los terceros, proporcionando un menú conocido de soluciones a problemas ya analizados por la doctrina y jurisprudencia, evitando ejercicios abusivos del poder o de posiciones dominantes y respetando los derechos de los consumidores inmobiliarios en este tema.

La aplicación de la norma de la forma más amplia posible, incluso imponiendo efectos *nunc pro tunc*, es decir en forma retroactiva para corregir una situación previa se justifica, porque el régimen jurídico de la propiedad horizontal que resulta aplicable es más beneficioso para el interés general y el particular del consumidor inmobiliario¹³ (arts. 7, 1092, 1093, 1094, 1095 CCC). Quien se oponga a la adecuación debería acreditar la afectación de derechos protegidos por la Constitución Nacional (art. 7 CCCN); lo que no se puede predicar *a priori* para todos los casos, porque generalmente el nuevo régimen es más beneficioso y el que quiera sostener lo contrario lo debe acreditar.

Debe advertirse que muchas veces el interés en sostener la no adecuación es de los emprendedores; que pretenden que se mantengan cláusulas abusivas que liberan de la obligación de pagar expensas a algunas unidades que mantienen en su propiedad o que le otorgan más votos a sus unidades para mantener el gobierno hegemónico del conjunto, etc., las que ya han sido observadas por la jurisprudencia y que el derecho no puede amparar¹⁴.

¹³ABELLA, Adriana N; MARIANI DE VIDAL MARINA, en su artículo titulado "La ley 26.356 sobre Tiempo Compartido y el acreedor hipotecario", publicado en LA LEY 2009-B, 889, dijeron -comentado la regulación sobre STTC- que: "en efecto, son éstas normas imperativas que conforman el estatuto legal de la relación jurídica; bajo ellas deben ser juzgados las consecuencias futuras de esa relación preexistente y en curso de ejecución, sin por ello pecar de retroactividad (en la inteligencia del art. 3 del Código Civil), y sin que aparezca afectada la garantía de la propiedad, puesto que se trata de efectos futuros que no habían alcanzado a convertirse en propiedad de nadie y que el legislador, en vista el bien común, puede modificar. En todo caso, como la nueva regulación se considera mejor debe admitirse su efecto inmediato y su aplicación —aunque entrañe una cierta retroactividad— a las consecuencias posteriores del contrato en curso de ejecución, pues en este caso prevalece el interés público. (Ver también ALLENDE, G., "Artículo 3 del Código Civil, volver al Código Civil", LA LEY, 1977-A, 707; y "El contrato en el derecho transitorio", en "La contratación en el tráfico contemporáneo", en Anuario 1979 —volumen II— del Instituto de Derecho Privado, Editorial de Belgrano, Buenos Aires, setiembre 1980).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha decidido que han de aplicarse las leyes nuevas con efecto inmediato a partir de la entrada en vigencia del nuevo texto legal, cuando tan sólo se alteren los efectos en curso de una relación nacida bajo el imperio de la ley antigua (CSJN, 21.5.76, ED-67-412; 22.3.77, ED, 75-597). No obstante, dichas autoras en su artículo; *Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015, 1, LA LEY 2015-B, 0, frente a la obligatoriedad de la adecuación impuesta para estos sistemas, parecen tener una postura más reticente.

¹⁴REPUN, Alicia Mabel, El reglamento de copropiedad y administración. La defensa del consumidor. Publicado en: DJ 15/07/2009, 1909.