

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquisición de bienes inmuebles los recaudos exigidos por el art. 1246 del Cód. Civil, puede subsanarse a posteriori en sede notarial, mediante el otorgamiento de una escritura complementaria.

INCONGRUENCIAS DEL DOMINIO HORIZONTAL CON LOS CEMENTERIOS PRIVADOS(*) (348)

CARLOS ISMAEL WEXLER

SUMARIO

I. Nueva realidad. II. Perpetuidad. III. Propiedad y posesión. IV. Mantenimiento del cementerio. V. Retribución de servicios. VI. Asambleas. VII. Erogaciones extraordinarias. VIII. Consideraciones finales.

I. NUEVA REALIDAD

EL desmesurado crecimiento de las principales concentraciones urbanas del país, entre múltiples problemas, ha generado un desarrollo de sus cementerios públicos de tal magnitud que mantenerlos en las condiciones de higiene y salubridad requeribles demanda ingentes erogaciones que cada vez más difícilmente pueden atender los respectivos municipios, cuyas conocidas penurias financieras les impiden rodear aquellos servicios de un marco de respeto y dignidad que, en memoria de los difuntos, desean sus deudos.

La ley 9094, sancionada el 26 de junio de 1978 por la provincia de Buenos Aires, abre las puertas para que la iniciativa privada concorra a satisfacer esas necesidades, permite que empresas particulares ofrezcan, a cambio de un precio cierto, espacios ubicados en predios de su propiedad, perpetuamente destinados a sepulturas, acondicionados a tales fines y habilitados por la autoridad competente; faculta a esas entidades para que, además, se comprometan a prestar servicios de conservación y mantenimiento permanentes del lugar, contra el pago periódico de otras retribuciones dinerarias.

II. PERPETUIDAD

Las trabas catastrales, los gastos y honorarios profesionales, y los diversos problemas jurídicos que supone garantizar la perpetuidad de este derecho de sepultura, transmitiéndolo de la única manera que la ley prevé al respecto, es decir, constituyendo al adquirente en titular de dominio (art. 2510, Cód. Civil), han llevado al uso de otros institutos que, por ser notoriamente insuficientes, provocan justificada inquietud en la doctrina nacional.

La atención se ha centrado en este problema, y la tendencia mayoritaria entiende que sólo se obtiene la perpetuidad buscada con el sometimiento de los cementerios privados al régimen del dominio horizontal, alegando que, de ese modo, los espacios destinados a sepulturas pueden ser considerados como unidades independientes y, sin dificultades catastrales,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

transferirse a los adquirentes en propiedad exclusiva.

Tal alternativa, recogida en el Proyecto de unificación de la legislación civil y comercial (art. 2617), fue recomendada por las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Buenos Aires, 1987) y por el V Encuentro de Abogados Civilistas (Santa Fe, 1991).

Sin embargo, el sistema presenta múltiples inconvenientes al tiempo de la afectación del cementerio al régimen susodicho y aun antes, y con posterioridad a tal evento.

III. PROPIEDAD Y POSESIÓN

Si bien la perpetuidad es de la naturaleza del derecho de sepultura en cementerios privados, ella se encuentra indisolublemente ligada con los aspectos posesorios de la cuestión.

En efecto, durante el lapso que media entre el otorgamiento del título de dominio y el uso del sepulcro para el fin al que está destinado, el adquirente queda expuesto a la eventual insolvencia de la empresa que explota el cementerio, toda vez que la incorporación de este derecho al patrimonio de aquél sólo tendrá lugar con el ejercicio de los actos posesorios respectivos (arts. 577, 2379, 2380 y concs., Cód. Civil).

Para las llamadas "entidades intermedias", los riesgos se ahondan en la medida en que ellas no ejercen los actos posesorios simultáneamente sobre todos los espacios de sepultura adquiridos sino con el paulatino deceso de aquellos afiliados cuyos restos fueren a inhumarse allí.

Es obvio que, de no reglarse convenientemente este punto del problema, la perpetuidad que, a través del dominio del espacio de sepultura, se trata de acordar al adquirente, puede desbaratarse, quedando para él sólo un derecho vacío y de efímera duración.

IV. MANTENIMIENTO DEL CEMENTERIO

La entrega de la posesión del espacio de sepultura y el pago de su precio respectivo, contrariamente a lo que ocurre con la compraventa inmobiliaria, no agota las obligaciones de las partes pues, con posterioridad, subsisten la de conservar el cementerio, a cargo del enajenante, y la correlativa contraprestación dineraria que debe abonarle el adquirente.

EL origen común de estas prestaciones, al radicar en el mismo contrato por el cual se constituye el derecho de sepultura, también evidencia la diferencia entre este acto y el de la compraventa de bienes raíces, e implica la necesidad de regulaciones jurídicas distintas.

La aplicación lisa y llana de las disposiciones del dominio horizontal desnaturalizaría el contrato de sepultura porque la afectación a ese régimen importa la inmediata formación del consorcio de copropietarios (art. 9º, ley 13512) y el desplazamiento, hacia éste, de la administración del inmueble común que, hasta ese acto, correspondía al empresario (art. 8º, ley 13512); obligando al adquirente a que asuma una responsabilidad - por la prestación de los servicios susodichos - que comienza a correr a cargo de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tal consorcio, y de la que inicialmente aquél se ha querido desligar.

V. RETRIBUCIÓN DE SERVICIOS

La parte empresarial, contrariamente a lo que ocurre con la venta de inmuebles en mensualidades, no obtiene beneficios apreciables de los precios con los que coloca los espacios de sepultura, dado que, al ser percibidos a medida en que ellos son enajenados, es decir, durante el primer período de funcionamiento del cementerio, resultan insumidos por los costos de conservación y mantenimiento del predio común.

La utilidad sólo surge cuando un ponderable número de adquirentes sufraga los honorarios de administración de un modo tal que cubren holgadamente los gastos respectivos.

De allí que, trasladando la responsabilidad de tales servicios al consorcio de propietarios, esos beneficios pasan a este último, extinguiéndose - así - todo interés en este tipo de emprendimientos.

VI. ASAMBLEAS

El elevado número de integrantes de consorcistas de cementerios privados impediría que, en la práctica, se celebrasen las asambleas previstas por la ley (arts. 9° y 10, ley 13512).

En efecto, a más de la escasez de lugares apropiados para reuniones multitudinarias de esta naturaleza, la verificación de los títulos, el modo de contar los votos, los medios técnicos para difundir lo que cada orador expresare en las asambleas y las demás dificultades técnicas que son dables de imaginar hablan por sí mismas de la inconveniencia del sistema en los cementerios privados.

VII. EROGACIONES EXTRAORDINARIAS

Los costos de los planos de subdivisión se hallan en relación directa con las áreas mensuradas; y, por ello, los de propiedad horizontal, al incluir no sólo la superficie del terreno sino también las de las múltiples unidades, insumirían gastos tan elevados que, en algunas demarcaciones, alcanzarían cifras cercanas a las que demanda la construcción de todo el cementerio.

Si se agrega que "los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose, a la vez, la parte proporcional indivisa de los bienes comunes" (art. 13, ley 13512), se tienen, como consecuencias indeseadas: para los propietarios de unidades cargas fiscales adicionales que se podrían evitar concediéndoles otro tipo de derecho real que mantenga indiviso el terreno general; y, para la parte empresarial, gravámenes de igual especie que estarían vigentes aun antes de la habilitación del cementerio, gravámenes que, sumados a los costos de mensura, ya mencionados, requerirán ingentes inversiones, de lenta recuperación y que, trasladadas a los precios de las unidades, aumentarían

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sus valores de enajenación sin mayor necesidad.

VIII. CONSIDERACIONES FINALES

Sentado que el cobro de las expensas de conservación y mantenimiento del predio general es una condición necesaria para la existencia y subsistencia de las empresas respectivas, resulta imprescindible que ellas queden dotadas de la facultad de revocar el derecho de los adquirentes que incurrieren en mora; así como de la de exhumar los restos que les correspondan y de la libre disposición de los espacios que aquéllos ocuparen.

De allí que, de insistirse en proteger a los adquirentes de esos espacios, adjudicándoles el carácter de titulares del dominio, la revocabilidad de éste, por la causa apuntada, también tendría que ser debidamente consagrada.

De otro modo, y dado que la memoria de los antepasados y el interés en conservar sus restos se diluyen con el correr de los tiempos, en un plazo no muy lejano, una contagiosa morosidad en el pago de las referidas expensas habrá de llevar a la desaparición de estos cementerios; trayendo, para la sociedad, nefastas consecuencias que una legislación previsora bien puede evitar.

Es necesaria una regulación que tipifique la concesión de espacios de sepulturas en cementerios privados, como un nuevo derecho real, y que determine con claridad las causas y condiciones de su nacimiento y extinción.

CONFLICTOS DOCTRINARIOS

ULTERIORES COPIAS CON ACUERDO DEL ACREEDOR, ARTÍCULO 1007 DEL CÓDIGO CIVIL, Y OTROS CONFLICTOS CON EL REGISTRADOR (*) (349)

CARLOS MARÍA GATTARI

EL trabajo que presento tiene dos vertientes: una de cuño civilista dio origen a una segunda de carácter administrativo - registral.

Las resoluciones administrativo - registrales han sido poco afortunadas en sus fundamentos y a mi entender erradas en sus conclusiones. Por ahora en recurso de reconsideración (art. 45, dec. ley 11643/63), y con altas probabilidades de un telón final judicial hasta cuya instancia lo llevaré por apelación de ser necesario a modo de leading case, la especie en estudio, basada en hechos reales ocurridos ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPI,PBA), demuestra acabadamente la escasa propiedad y profundidad de las arguciones esgrimidas. No mejor suerte corren similares situaciones en el Registro de la Capital Federal (RPI,CF).

A su turno, la jurisprudencia judicial no se abocó sino ocasionalmente y nunca llegando al fondo de la cuestión desde ninguno de ambos ángulos comprometidos.