

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONCLUSIONES

En virtud de lo expuesto precedentemente, resulta clara la necesidad de adoptar la figura de la sociedad unipersonal aggiornando así, en el caso de la Argentina la legislación vigente, lo que permitirá un más fluido desarrollo de la actividad económica y el blanqueo y sinceramiento de situaciones perfectamente justificables que hoy, por una mala y desactualizada política legislativa, aparecen como contrarias a la ley y son pasibles de sanción (disolución de la sociedad e ilimitación de la responsabilidad).

En el vetado Proyecto de Ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial y en el proyecto de reforma de la Ley de Sociedades actualmente en el Congreso, si bien se incluye este instituto, no se advierte una adecuación de las normas vigentes, lo cual es importante para el buen funcionamiento de aquél. Es de esperar que esa adecuación se produzca simultáneamente con la incorporación de la sociedad unipersonal, aprovechando la experiencia de países en los que ella está vigente y funciona satisfactoriamente.

EL NUMERUS CLAUSUS EN LOS DERECHOS REALES Y LAS NUEVAS FORMAS DE MANIFESTACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD (*) (472)

MARCELO DE HOZ

Es nuestra intención analizar en el presente trabajo, la relación que existe entre el principio regulador en materia de derechos reales: numerus clausus y la aparición de nuevas formas de comercializar la propiedad inmobiliaria, por lo que abocaremos nuestra tarea a tres de ellas: cementerios privados, clubes de campo y multipropiedad.

La problemática en este punto, reflejada en numerosos congresos, encuentros y simposios y proyectada en propuestas legislativas, a las que más adelante haremos referencia, se centra en determinar si la consagración legislativa autónoma de estas nuevas manifestaciones es contraria al "espíritu" de nuestro Código en la afirmación del principio del número cerrado como pauta en materia de derechos reales.

Remarcamos "espíritu" de nuestro Codificador, ya que la posible contrariedad planteada no surge de la letra expresa de la ley, pues para cumplir con ella bastará el origen legal en la creación del nuevo derecho real, normativa a la que adherimos profundamente convencidos de sus ventajas (art. 2502 del Cód. Civil).

A su vez conviene aclarar que esta problemática se plantea desde el momento en que creemos posible encuadrar estas nuevas manifestaciones del derecho de propiedad (clubes de campo, cementerios privados, multipropiedad) dentro del campo de los derechos reales.

Si bien en la nota al art. 2502 nuestro Codificador, citando el derecho romano, afirma que no se reconocían al lado del derecho de propiedad (entiéndase derecho real de dominio), sino un número pequeño de derechos reales especialmente determinados, establece luego la prohibición "arbitraria" de la creación de nuevos derechos reales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En esta última afirmación acerca de la "arbitrariedad" en la creación de nuevos derechos reales, radica la problemática aquí planteada.

Tal "arbitrariedad" la consideramos totalmente ajena frente a la "necesidad" de brindar a estas nuevas formas de manifestación del derecho de propiedad un marco regulatorio propio que pueda captar sus modalidades y particularidades. Sólo nos bastaría con recorrer la provincia de Buenos Aires, para observar la gran cantidad de clubes de campo y cementerios privados en pleno funcionamiento, y en un recorrido geográfico más amplio ver los complejos turísticos sometidos al régimen del "tiempo compartido" en su más creciente desarrollo, para descartar la supuesta "arbitrariedad" en la creación de nuevos derechos reales, ante esta realidad social que reclama un estatuto jurídico propio.

Una vez superado este escollo, reconocemos la necesidad de regular estas nuevas relaciones comerciales, no para limitarlas, restringirlas, o ponerles trabas a su comercialización, como erróneamente algunos creen, sino para hacerlas más claras, transparentes y precisas, tanto para aquél que las comercializa como para los consumidores.

La nueva problemática que se nos presenta es la de establecer si los derechos reales existentes son capaces de captar en su marco regulatorio la naturaleza jurídica y el dinamismo o la funcionalidad de estos nuevos derechos.

No es nuestra intención analizar todas y cada una de las figuras para juzgar la posibilidad que cada una presenta para captar las nuevas modalidades en cuestión. Sin embargo y luego de haber realizado esta tarea con anterioridad, llegamos a la conclusión de que ninguno de los derechos reales existentes tiene la posibilidad de regular a través de sus normativas las complejas relaciones que emanan de estas nuevas formas de comercializar la propiedad.

Por otro lado, entendemos que pretender regularlas de esa forma implicaría la transgresión del principio jurídico del *numerus clausus*, ya que el adaptar las nuevas figuras a los moldes jurídicos existentes traería como consecuencia, indefectiblemente, la modificación del contenido de ellos, violando por lo tanto la disposición del art. 2502 del Cód. Civil.

Al respecto el doctor Edmundo Gatti expresa en su Tratado sobre los derechos reales que la incidencia del orden público en la organización de los derechos reales hace que a los particulares les esté vedado no sólo constituir otros derechos reales, sino también "modificarlos", ya que ello implicaría la intención de constituir nuevos derechos reales, no admitidos por la ley.

Algunos autores, como bien lo señala Manuel I. Adrogué en su libro *El derecho de propiedad en la actualidad*, distinguen entre el *numerus clausus*, que se relaciona con la fuente normativa legal de los derechos reales y el principio de tipicidad de los mismos que hace a la determinación imperativa y legal del contenido de aquéllos. Adrogué afirma que tal distinción carece de relevancia en nuestro derecho por cuanto la norma del art. 2502 comprende a ambos en su contenido. A su vez concluye que las "nuevas expresiones de la propiedad privada, especialmente las que presentan una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

estructura colectiva, no encuadran en los moldes clásicos del derecho tradicional de dominio; de ahí la alternativa de hierro: o desinterpretamos la realidad llevando estas formas plurales al terreno del condominio (al que concluimos desnaturalizándolo) o replanteamos la concepción del derecho de propiedad..."

Tanto es así, que enmarcar estas nuevas figuras dentro de los moldes clásicos implica un doble riesgo: fáctico y jurídico. Fáctico por llegar a "desinterpretar la realidad" y jurídico por "desnaturalizar" el principio de tipicidad comprendido dentro de la conceptualización del numerus clausus en los derechos reales.

Desde el punto de vista legislativo han existido dos intentos concretos en posibilitar el encuadre de estas nuevas modalidades en la figura de la propiedad horizontal, sin que ninguna de ellas haya obtenido resultados favorables. Una de ellas es el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial que en su art. 2617, cuarto párrafo, preveía: "En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido con sus accesorios. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole." A su vez en dicho proyecto se preveía incluir "la multipropiedad o tiempo compartido" como modalidad del derecho real de condominio en estado de indivisión forzosa, al prever en su art. 2715 in fine: La indivisión forzosa perdurará mientras subsista el sistema en el supuesto de constitución de condominios sobre un conjunto de cosas, con asignación a los condóminos de usos y goces sucesivos y alternados por períodos determinados." Esta propuesta legislativa se halla actualmente vetada, existiendo una intención legislativa de replantear y actualizar su contenido.

La otra propuesta legislativa la constituye el proyecto original de modificación del régimen de la propiedad horizontal, que con un texto similar en su art. 5º (bienes necesariamente comunes) expresaba: "En los clubes de campo, parques industriales, cementerios privados u organizaciones similares, que sean sometidos al régimen de la propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las vías de acceso y comunicación e instalaciones perimetrales, de seguridad, y de uso compartido, con sus accesorios." Actualmente la presentación del proyecto de revisión sobre el régimen de propiedad horizontal, en el diario de asuntos entrados en la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación (año VIII, N° 135, martes 13 de octubre de 1992), elimina directamente dicho párrafo, además de introducirle otras modificaciones al proyecto original.

Al presente se hallan en estado parlamentario tres proyectos de ley que consagran la autonomía de la multipropiedad como derecho real, a saber: a) el proyecto presentado por el diputado Alberto Natale (Trámite Parlamentario, año 90, expediente 0829 - D - 90, pág. 1503), b) el proyecto presentado por el diputado Luis F. Bianciotto (Trámite Parlamentario, año 87, expediente 1268 - D - 89, pág. 1509) y c) el proyecto presentado por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

diputado Rodolfo M. Parente, que es una reformulación del presentado por los diputados Terrile - Allegrone de Fonte (Trámite Parlamentario, año 90, expediente 456 - D - 90, pág. 797).

Por su parte se hallan en estado parlamentario tres proyectos de ley regulatorios de los cementerios privados, que también pretenden otorgarle un marco jurídico propio, a saber: a) el proyecto presentado por la diputada Florentina Gómez Miranda (Trámite Parlamentario, año 89, expediente 63D - 89), b) el proyecto presentado por el diputado Soria Archa (Trámite Parlamentario, año 91, publicado con fecha 22 de mayo de 1991) y c) el proyecto presentado por el senador Carlos A. Juárez (Trámite Parlamentario, número 122, año 1990, presentado con fecha 10 de octubre de 1990) y que actualmente cuenta con la aprobación de dicha Cámara.

En la actualidad no se han presentado proyectos de ley sobre la regulación de los clubes de campo.

En virtud de lo establecido podemos afirmar las siguientes conclusiones:

a) La consagración legislativa autónoma de estas manifestaciones del derecho de propiedad como nuevos derechos reales es el camino más idóneo para enmarcar sus múltiples particularidades.

b) Dicha creación legal es absolutamente respetuosa del principio del numerus clausus que impera en nuestro régimen jurídico.

c) La pretensión de enmarcar estas nuevas figuras dentro del contenido de los derechos reales ya tipificados provoca la desnaturalización de dicho principio o, lo que es peor para nosotros los juristas, la desinterpretación de la realidad social.

PRÁCTICA NOTARIAL

FORMULARIOS DE PRÁCTICA NOTARIAL. RESUMEN ALFABÉTICO SISTEMÁTICO

Tema	RdN	Pág.
1. Acta de subsanación de datos personales	807	2337
2. Bonificación de títulos en la escritura	814	899
3. Cesiones, certificado de inhabilitación	824	181
4. DI Privado: ayuda a menor extranjero de 18 años	801	537
5. Declaratoria inscrita como título art.23, 17801	826	766
6. Divorcio en trámite: constancias en escritura	826	765
7. Donación, a nietos menores	825	440
8. - a tercero: recibo de precio por donante	825	443
9. - subsanación	820	87
10. - y testamento	825	441
11. - para remediar otra donación	825	446
12. - por instrumento separado	797	1295
13. Facturas notariales	829	245
14. Hipoteca, en dólares	816	171
15. - en dos escrituras	819	1281
16. - nueva cláusula	817	413