

Derechos reales

Algunas reflexiones en torno a los denominados conjuntos inmobiliarios por el pretendido Proyecto de unificación Civil y Comercial*

Domingo C. Cura Grassi

El número de símbolos ortográficos es veinticinco...

La puntuación ha sido limitada a la coma y al punto. Esos dos signos, el espacio y las veintidós letras del alfabeto son los veinticinco símbolos suficientes que enumera el desconocido...

BORGES, Jorge L., *Ficciones*, p. 87 y nota 1.

Sumario: 1. Acerca del lenguaje jurídico en general. 2. Acerca del lenguaje jurídico con especial referencia a los denominados conjuntos inmobiliarios por el pretendido Proyecto de unificación Civil y Comercial. 3. Acerca del principio de *númerus clausus*.

1. Acerca del lenguaje jurídico en general

En algún trabajo anterior de nuestra autoría¹ hicimos referencia a que, al ser herederos de un sistema de derecho denominado continental europeo, imbuido de la idea de codificación, debemos tener un respeto superior por el contenido de los ordenamientos a los fines de evitar lo que Genaro Carrió calificaba como “seudo disputas originadas en equívocos verbales”². En esa inteligencia –decíamos– las palabras, las definiciones,³ es dable destacar, cobran un significado muy especial.

Y en algún otro trabajo anterior⁴ dijimos, siguiendo a Manuel García Morente, que “definir implica reducir algo a elementos de carácter más general todavía que él”⁵.

De ahí la importancia del lenguaje jurídico en general.

* La versión original de este artículo fue publicada en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, n° 13351, 28/10/2013. El autor realizó modificaciones para su publicación en la *Revista del Notariado*.

1. Ver nota extendida en p. 277.

2. Ver nota extendida en p. 277.

3. Ver nota extendida en p. 277.

4. Ver nota extendida en p. 277.

5. Ver nota extendida en p. 277.

2. Acerca del lenguaje jurídico con especial referencia a los denominados conjuntos inmobiliarios por el pretendido Proyecto de unificación Civil y Comercial

Del artículo 2073 del Proyecto surge el concepto: son *conjuntos inmobiliarios* los barrios cerrados o privados, clubes de campo, parques industriales, empresariales o náuticos, barrios de chacras, ciudades pueblo o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos. Y previamente, del artículo 1887 del Proyecto, que enumera los derechos reales, de su inciso e surge que los conjuntos inmobiliarios en sí son tratados como derechos reales autónomos.

Debemos confesar nuestra sorpresa no sin antes dejar aclarada nuestra postura.⁶ Pensamos, entonces, que la redacción del Proyecto confunde objeto de los derechos reales con otras nuevas realidades que de ninguna manera pueden recepcionarse como nuevos derechos reales, distintos –se insiste– al dominio, condominio, propiedad horizontal y hasta el mismísimo tiempo compartido (figura esta última que siempre vimos como nuevo derecho real, distinta a todos los demás conocidos y fuera del alcance de los derechos personales). Ahora bien, y volviendo a los denominados conjuntos inmobiliarios, advertimos la falta de objeto y consecuente confusión con otras nuevas realidades o ciertas descripciones de los elementos perceptibles que los caracterizan.⁷

Más desconcertante aún nos parece la posibilidad de encuadrar estos conjuntos inmobiliarios como una propiedad horizontal, de acuerdo a lo prescripto por el artículo 2075 del Proyecto: “cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal”. ¿En qué quedamos? ¿Primero, se lo enumera como derecho real autónomo,⁸ luego, se lo regula como tal⁹ y, finalmente, se lo somete a la propiedad horizontal¹⁰?

3. Acerca del principio de *númerus clausus*

Finalmente, nuestra propuesta de *lege ferenda*, respetando la estructura y la característica precisamente diferenciadora entre

6. Ver nota extendida en p. 277.

7. Como bien lo señala TRANCHINI, Marcela, “Comentarios a la regulación de los conjuntos inmobiliarios”, [s/e?], p. 16.

8. Se lo enumera como nuevo derecho real en el art. 1887, inc. e.

9. Se lo regula en los arts. 2073-2086.

10. Se lo somete a la propiedad horizontal en el art. 2075.

los derechos reales¹¹ y los derechos personales, referida al *numerus clausus* que hace a los primeros, es reconocer en nuestro derecho solamente los siguientes derechos reales¹²: 1) dominio, 2) condominio, 3) propiedades especiales¹³ (propiedad horizontal, barrios cerrados, clubes de campo, centros de compra, parques industriales, cementerios privados o cualquier otro emprendimiento urbanístico que pueda surgir en un futuro, que exceda la estructura de los derechos reales existentes),¹⁴ 4) tiempo compartido,¹⁵ 5) superficie,¹⁶ 6) usufructo, 7) uso, 8) habitación, 9) servidumbre, 10) hipoteca, 11) prenda, 12) anticresis.

Notas extendidas

1. CURA GRASSI, Domingo C., "Preferencia, prioridad o privilegio. ¿Son sinónimos?", en *Derechos reales*, Buenos Aires, Depalma, 2000, tomo 6, "Protección de los derechos reales. Acciones reales. Publicidad", pp. 117 y ss.

2. Y, con ello, tener igualmente presente, continuando con Carrió, que la "mayor parte de las agudas controversias que sin mayor beneficio agitan el campo de la teoría jurídica deben su origen a ciertas peculiaridades del lenguaje". CARRIÓ, Genaro R., *Notas sobre el derecho y el lenguaje*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1972.

3. Mal que le pesara al propio redactor de nuestro Código Civil, Vélez Sarsfield, cuando manifestara en la nota al art. 495: "Nos abstenemos de definir, porque, como dice Freitas, las definiciones son impropias de un código de leyes, y no porque haya peligro en hacerlo, pues mayor peligro hay en la ley que en la doctrina [...] La definición es del dominio del gramático y de literato si la expresión corresponde al lenguaje ordinario, y es de la atribución del profesor cuando la expresión es técnica". Y expresamos "mal que le pesara" ya que si nos atenemos al contenido del propio Código Civil, nos encontramos, ciertamente, con abundantes definiciones. Y nos preguntamos si acaso un código en sí no es una definición. Igualmente, queremos señalar que, para estas reflexiones, tuvimos en cuenta los fundamentos del propio anteproyecto de Código Civil y Comercial, cuando refiere, en lo pertinente, que la comisión ha puesto "especial dedicación para que la redacción de las normas sea lo más clara posible a fin de facilitar su entendimiento por parte de los profesionales y de las personas que no lo son".

4. CURA GRASSI, Domingo C., *Contratos en moneda extranjera*, Buenos Aires, Universidad, 1992.

5. GARCÍA MORENTE, Manuel, *Lecciones preliminares de filosofía*, México, Editores Mexicanos Unidos, 1985.

6. Nuestra sorpresa referida a los conjuntos inmobiliarios, no así respecto del tiempo compartido, habida cuenta reconocer desde un primer momento que estábamos frente a algo nuevo. Ahora bien, en relación a nuestra última obra (*Propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y tiempo compartido*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2012, p. 73), al abordar el tema referido a los conjuntos inmobiliarios, comenzamos haciendo referencia a que "en nuestro sistema de derecho rige el principio de *numerus clausus*, motivo por el cual la recepción de los denominados por el Proyecto 2012 conjuntos inmobiliarios debe hacerse con excesiva prudencia". Y, ¿por qué manifestamos ser *prudentes*? Porque, precisamente, la denominación, la definición conjuntos inmobiliarios no nos cerraba, nos preguntábamos y preguntamos cuál es el objeto de este nuevo derecho real. Y, francamente, conjuntos inmobiliarios como nuevo derecho real, al lado del dominio, del condominio, de la propiedad horizontal y hasta del mismísimo tiempo compartido,

11. Ver nota extendida en p. 278.

12. Los tres primeros, sobre cosa propia; cuarto y quinto, sobre cosa parcialmente propia (admitimos su discusión); sexto, séptimo, octavo y noveno, sobre cosa ajena de disfrute; y décimo, decimoprimer y decimosegundo, sobre cosa ajena de garantía.

13. Término o expresión utilizada no como sinónimo de derecho real sino como simple descripción de los objetos sobre los que esos derechos reales mencionados (propiedad horizontal, barrios cerrados, clubes de campo, centros de compra, parques industriales, cementerios privados) recaen.

14. Y a los efectos de su operatividad en el comercio, distinguir entre este tipo de propiedades especiales y/o conjuntos inmobiliarios que tengan cinco o menos unidades o seis o más y, en ese sentido, exigir menos o más requisitos a los fines de su funcionamiento.

15. Ver nota extendida en p. 278.

16. No sólo limitado a lo forestal sino en toda su extensión: plantar, forestar o construir.

no lo vemos. Creemos que la redacción del Proyecto confunde objeto de los derechos reales con otra realidad, dada por los nuevos hechos, pero que de ninguna manera pueda justificar enumerarla como nuevo derecho real. Si reconocemos que, a partir de la existencia de nuevas realidades (p. ej., megaconsorcios), el derecho deba darle un marco legal, de ahí que habláramos de conjuntos inmobiliarios reducidos (cinco o menos unidades) y conjuntos inmobiliarios complejos (seis o más unidades), y, pensando en la operatividad de los mismos, exigir menos requisitos de funcionamiento para los primeros y mayores para los segundos. Pero, insistimos, no como nuevos derechos reales, sino como simple denominación y descripción de los objetos sobre los que esos derechos reales (p. ej., barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales, centros de compra) puedan recaer.

11. Aquí vale recordar las aleccionadoras palabras de Cicu, en el sentido de que los titulares de derechos reales “sólo pueden hacer lo que puedan” mientras que los titulares de derechos personales “pueden hacer lo que quieran”, palabras mencionadas por el doctor Jorge Alterini en oportunidad de celebrarse las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil en la Ciudad de Buenos Aires, en la conferencia dictada el día 26/9/2013. Para aquellos que quieran profundizar la diferenciación entre los derechos reales y personales, remitimos a las cincuenta diferencias expresadas alfabéticamente y a manera de vademécum en nuestra obra *Derechos reales*, Buenos Aires, Depalma, 1998, tomo I “Parte general”, pp. 43-52.

15. Si bien admitimos que esta figura pueda llegar a subsumirse dentro del concepto de propiedades especiales, no obstante lo cual, consecuente y congruentemente con nuestra idea esbozada desde hace muchos años atrás en el sentido de ver desde un principio en ella algo nuevo, distinto a los demás derechos reales conocidos, dado principalmente y precisamente por el objeto de este nuevo derecho real. Y ello es así porque su titular, entre otras características, es dueño del tiempo; hoy tiene quince días de uso y goce en un determinado complejo, ubicado en un lugar que inclusive el año subsiguiente puede hacer uso y goce de esos quince días en otro lugar y país y ni siquiera puede, ese titular, poner “un clavo en la pared”, para graficar de alguna manera como se encuentra limitado en su uso. Para los que quieran profundizar remitimos a CURA GRASSI, Domingo C., “Un nuevo derecho real. Tiempo compartido”, en Buenos Aires, La Ley, tomo 1993-C, pp. 676-685.