

XVII JORNADA NOTARIAL CORDOBESA

Córdoba, 15 al 17 de agosto de 2013

PAUTAS DE TRABAJO DEL TEMA 2

**Tema 2 – “Propiedades especiales. Conjuntos inmobiliarios.
Distintos supuestos. La escritura de afectación: su registración”**

Coordinador: Gabriel B. Ventura - Domicilio: Corrientes 5, 4to. “A”

– Córdoba, Tel (0351) 4255715

E-mail: gabventura@arnet.com.ar

INTRODUCCIÓN A LAS PAUTAS DE TRABAJO

Mediante las presentes pautas de trabajo sólo pretendemos proporcionar un camino o guía para la confección de ponencias y para el desarrollo de los debates en la comisión respectiva. Pueden resultar una herramienta para ordenar por temas el tratamiento de los puntos que la integran. Por ello creemos que no deben tomarse como un trazado forzoso que rigurosamente deba respetarse, tanto en sus temas concretos como en el orden expositivo. Son tan sólo sugerencias.

Hemos tratado de ser lo más objetivos posible en la presente elaboración, sin embargo no sería raro que por preconcepciones muy arraigadas y la consabida ecuación personal que todo lo tiñe, se hayan incluido algunos puntos que sólo contemplan una opinión nuestra. Igualmente y por idénticos motivos, podría ocurrir que,

involuntariamente, algunos temas o situaciones importantes hubieren quedado fuera del esquema. En tal caso ofrecemos desde ya las correspondientes disculpas y deseamos que no sea obstáculo para el debate de los mismos y de las ponencias que los hubieren abordado.

Siempre con el único fin de procurar ordenación y profundidad en los pronunciamientos, estimamos que no es conveniente que la ponencia abarque la totalidad del esquema planteado (situación que hemos advertido en algunos encuentros); esa circunstancia suele restar enjundia y originalidad al aporte, al diluirse el esfuerzo intelectual en la extensión de la propuesta.

Si bien es cierto que al elaborar el esquema tuvimos especialmente en cuenta la propuesta de incorporación de “los conjuntos inmobiliarios”, como derecho real, que hace el proyecto de Código Civil y Comercial del 2012, en su art. 1887, inc. e), ello en nada obstará el tratamiento de la figura que ya viene produciéndose en la vida jurídica espontánea, desde hace un largo tiempo.

En la ciudad de Córdoba, por ejemplo, tenemos la Ordenanza 8606/91 de “Urbanizaciones residenciales especiales”, cuyo principal objetivo es el mejor aprovechamiento de las tierras en los loteos y fraccionamientos, al igual que el menor impacto ambiental. Esta ordenanza, con algunas modificaciones producidas en 2004, juega en armonía con la vieja 8060/85. Nos referimos a la ciudad de Córdoba por ser la que más conocemos a través del ejercicio profesional; pero se ha planteado similar situación en otros municipios y provincias argentinas. Pues bien, en todo este entorno jurídico ya aparecen, por la elaboración doctrinaria, por la labor de los operadores concretos del derecho, los titulares de los emprendimientos inmobiliarios y por el fruto de la experiencia, conceptos como los de “inescindibilidad”, que vemos luego reflejados en la norma del art. 2074 “in fine” del Proyecto 2012.

Resultan también interesantes los elementos característicos que enumera la misma norma del 2074, generando una serie de interrogantes que, a no dudarlo, serán objeto de planteamientos sea en las tratativas contractuales, sea en los pleitos concretos en caso de controversias ¿Estos elementos enumerados en la norma proyectada, deben exigirse todos en conjunto para suponer cumplida la norma y permitir el nacimiento del derecho real?

En fin, estimamos que toda la incertidumbre que puede traer para el ejercicio notarial en su tarea de instrumentar, con acierto y seguridad, la documentación que hace a los nuevos derechos, hace que el tema sea de un interés extraordinario, teórico y práctico para el notariado. Para más debe tenerse en cuenta de manera especial el orden público imperante en todo régimen dirigido a regular los derechos reales, ya que esta circunstancia impone al intérprete, una restricción a la interpretación de la ley de manera estricta, ciñéndose a su letra, salvo cuando el mismo legislador libere a los operadores de dicha sumisión. Recordemos que, siguiendo la regla del sabio jurisconsulto romano Papiniano, los particulares no pueden dejar sin efecto normas en las que esté interesado el orden público. Para esto conviene tener presente la norma del art. 21 del Código Civil, y los arts. 12 y 1884 del Proyecto 2012.

No hemos podido dejar fuera de nuestro esquema la inquietud puramente práctica, referida a la elaboración concreta de la escritura respectiva; esto es tanto la escritura de afectación, por el titular del emprendimiento, como las sucesivas transmisiones o constituciones que puedan producirse en la vida jurídica de los negocios inmobiliarios. Creemos que en esta praxis bien puede ocurrir que, por prejuicios o preconceptos, pretendamos aplicar la figura ateniéndonos a las costumbres adquiridas mientras ésta no tenía respaldo legal, por

ejemplo, o recogiendo experiencias en base a ordenanzas municipales que daban cabida parcial al fenómeno.

Deseamos que la siguiente propuesta contribuya realmente a encauzar los diversos intereses e inquietudes de los participantes y ponentes en este encuentro.

PAUTAS

I- LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO.

1. Las nuevas formas de aprovechamiento inmobiliario. Principios generales aplicables a las nuevas formas de dominio. Las necesidades sociales, económicas que motivaron su aparición.
2. Multipropiedad. Tiempo compartido; Parques Industriales; Cementerios Privados; Centros de Compras, etc.
3. Adecuación de las nuevas figuras a la legislación actual.
4. El *numerus clausus* en el Código Civil y en el Proyecto de 2012. La incorporación de nuevas figuras de derechos reales. Posiciones doctrinarias y propuestas legislativas.

II- LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1. Concepto. Elementos característicos. Cerramiento, partes comunes y privativas, indivisión forzosa y perpetua, reglamento. Unidades en proceso de construcción. La entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. La inescindibilidad.

2. Requisitos administrativos para el emprendimiento inmobiliario. Vinculación con el derecho urbanístico. Zonas autorizadas.
3. Posibilidad de configurar los conjuntos inmobiliarios como derechos reales o como derechos personales.
4. Los conjuntos inmobiliarios sometidos a la reglamentación de la propiedad horizontal.
5. Los espacios e instalaciones comunes. Uso por terceros no propietarios. Invitados. Obligación de transcribir en las escrituras traslativas toda limitación o restricción. Limitaciones a la libre transferencia. El derecho de preferencia.

III- LA ESCRITURA DE AFECTACIÓN

1. Requisitos administrativos para el emprendimiento inmobiliario. Vinculación con el derecho urbanístico. Zonas autorizadas.
2. Elementos requeridos para la escritura de afectación. Contenido obligatorio de la escritura de afectación.
3. Escrituras traslativas. Contenido obligatorio. Obligación de transcribir toda limitación o restricción, para afianzar el efecto “erga omnes”.
4. La registración de estos derechos. Límites a la función calificadora en materia de contenido de la escritura. La Matrícula, el asiento, contenido obligatorio.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

XVII JORNADA NOTARIAL CORDOBESA

Córdoba, 15 al 17 de agosto 2013.

BIBLIOGRAFÍA TEMA 2:

“Propiedades especiales. Conjuntos inmobiliarios. Distintos supuestos. La escritura de afectación: su registración”

Coordinador: Gabriel B. Ventura - Domicilio: Corrientes 5, 4to. “A”

– Córdoba, Tel (0351) 4255715

E-mail: gabventura@arnet.com.ar

ABELLA, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios: instituciones jurídicas relevantes”, en Revista Notarial N° 963, pág. 941 y ss.

- “Sistemas turísticos de tiempo compartido”, Revista Notarial N° 960. pág. 855 y ss.

- “Ley 26.356. Sistemas turísticos de tiempo compartido”, en Revista del Notariado N° 904, pág. 141 y ss.

ACQUARONE, María T. “Los emprendimientos inmobiliarios...”, Ed. Ad-Hoc, Bs. As., 2005.

-“Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”, Ed. Abaco, Bs. As., 1998.

ADROGUÉ, Manuel I. “El derecho de propiedad en la actualidad”; Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 1991.

AHUMADA, Daniel y VENTURA, Gabriel, “Compraventa en condominios cerrados”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario t. 2004-1, pág. 123 y ss.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

ANDORNO, Luis O. "Clubes de campo. Countries", Ed. Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2002.

BELLOTTI, Mirta L. "Urbanizaciones cerradas residenciales", Ed. Advocatus, Córdoba, 2006.

BERCAITZ, Miguel A.; "Régimen jurídico del planeamiento urbano", en "Derecho de Planeamiento Urbano", Ed. Universidad, Bs. As. 1983.

-"Problemas jurídicos del urbanismo", Ed. Abeledo Perrot, Bs.As. 1972.

BERUTE, Elisa G . y Otras, "Con o sin ley. Formas modernas de propiedad inmobiliaria", en revista Notarial N° 963, pág. 749 y ss.

BONETTO de CIMA, Ángela V. "Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad de tiempo compartido", J.A. 1989-I-1064.

BRANDALISE, Carolina; "Nuevas formas de dominio: Multipropiedad y tiempo compartido", en la Web de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Monografía que obtuvo el Primer premio en el concurso de monografías 2008 por dicha Academia. <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/nuevas-formas-de-dominio-multipropiedad-y-tiempo>.

CALÓ, Emanuele; CORDA, Tommaso A; "La multipropiedad. Principios teóricos. Precedentes doctrinales y jurisprudenciales. Legislaciones extranjeras", Editoriales de Derecho Reunidas. EDERSA, Madrid, 1985.

CARBONNIER, Jean; "Derecho Civil, Situaciones jurídico-reales", Ed. Bosch, Barcelona, 1960.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

CAUSSE, Jorge R. “ Ley 26.356. Sistemas turísticos de tiempo compartido”, en Revista Notarial Córdoba N° 90, pág. 31 y ss.

- “Urbanizaciones privadas: barrios cerrados...” Ed. Ad-Hoc, Bs. As., 1998.

COLIN SÁNCHEZ, Guillermo; “Reglamento de la Prestación del Servicio de Tiempo Compartido Comentado”, Ed. Porrúa, México 1990.

COLMAN LERNER, Horacio; “Clubes de campo y barrios cerrados”, Ed. del Autor, Bs. As., 2004.

- “Clubes de campo y barrios cerrados”, en Revista del Notariado N° 908, pág. 71 y ss.

- “Nuevas formas de contratación. Clubes de campo (country clubs)”, en Revista del Notariado, N° 801, pág. 471 y ss.

COSSARI, Nelson G. A., “Tiempo compartido. Impacto de la ley 26.356 sobre el sistema de derechos reales”, en La Ley, t. 2008-F, pág. 1266 y ss.

DÍAZ-AMBRONA, Ma. D. “Apuntes sobre multipropiedad”, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 658, pág. 1429 y ss.

DUPRAT, Juan E. M.; “Las concepciones urbanísticas: aspectos del cambio y avance”, en Derecho y Planeamiento urbano, Ed. Universidad, Bs.As. 1983.

FONTBONA, Francisco y VITABER, Benjamín; “La propiedad horizontal, los clubes de campo y las unidades a construir”, en Revista del Notariado, Bs.As. N° 761, pág. 1594 y ss.

GIACOMASO, Paula c. Y laurenti, Ma. Del P., “Urbanizaciones privadas: ¿nuevo derecho real?”, en Revista Notarial N° 962, pág. 453 y ss.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

GRINBERG, Liliana; “Los clubes de campo como urbanización privada especial en la Argentina”, en Revista Notarial de La Plata, N° 852, pág. 1508 y ss.

- “Régimen jurídico de los conjuntos inmobiliarios: urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos”, en Derecho y Planeamiento urbano, Ed. Universidad, Bs.As. 1983.

HIGHTON, Elena I., “Reforma al Código Civil y Comercial: principios y disposiciones generales en materia de derecho reales”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario t. 2012-2, pág. 575 y ss.

HIGHTON, Elena I.; ALVAREZ JULIÁ, Luis; LAMBOIS, Susana; WIERZBA, Sandra M. y DE HOZ, Marcelo; “Nuevas formas de dominio”, 2da. Ed. Ad Hoc, Bs.As. 1993.

LAMBOIS, Susana E. “Los clubes de campo y su implementación jurídica”, ED, 134-314.

MARIANI DE VIDAL, Marina, “Club de campo y barrios cerrados...”, en La Ley t. 2000-E, pág. 1082.

MARTINEZ HELGUERO, Ma. B. “Urbanizaciones especiales. Clubes de campo y barrios cerrados”, en Revista Notarial Córdoba N° 89, pág. 77 y ss.

MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, Luis; “La multipropiedad Inmobiliaria”, Reus S.A, Madrid, 1989.

MOLINA QUIROGA, Eduardo, “Los nuevos derechos reales”, en Revista de Derecho privado y Comunitario t. 2012-3, pág. 489 y ss.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

MUNAR BERNAT, Pedro A. “El derecho real de aprovechamiento por turno, la nueva opción legislativa en materia de multipropiedad”, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 647, pág. 1209 y ss.

MUNAR BERNAT, Pedro A.; “Presente y Futuro de la Multipropiedad”, Ed. Tecnos, Madrid, 1992.

SCOTTI, Edgardo O.; “Contenido, caracteres y principios del derecho urbanístico”, en “Derecho y Planeamiento Urbano”, Ed. Universidad, Bs.As. 1983.

SEMINARIO sobre la estructura jurídica de los clubes de campo y barrios cerrados, En Revista del Notariado N° 903, pág. 137 y ss.

TORRES, Carlos y TORRES, Lara; “La Multipropiedad, Turismo, Recreación y Descanso, Revista Peruana de Derecho de la Empresa, Asesorandina S. R. L Editores, Lima, 1988.

TRANCHINI, Marcela H., “Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356”, en La Ley t. 2008-C, pág. 1171 y ss.

URTUBI, Victoria, “Terminología y marco jurídico de los barrios cerrados”, en Revista Notarial N° 961, pág. 55 y ss.

VENTURA, Gabriel B.; “Algunas propuestas de reforma a los Códigos Civil y Comercial en torno al régimen de los Derechos Reales”, J.A., 1988-II-595.