



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

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 preconceptos muy arraigados 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



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

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



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

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.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

PAUTAS

I- LAS NUEVAS FORMAS DE DOMINIO.

1. Las nuevas formas de aprovechamiento inmobiliario. Principios generales aplicables a las nuevas formas de dominio. La 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 las 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

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.

Requisitos administrativos para el emprendimiento inmobiliario. Vinculación con el derecho urbanístico. Zonas autorizadas.

Posibilidad de configurar los conjuntos inmobiliarios como derechos reales o como derechos personales.

Los conjuntos inmobiliarios sometidos a la reglamentación de la propiedad horizontal.



Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba

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.