

Comisiones 7 y 10: Derechos Reales y Derecho Notarial: Tema: "La adecuación a PHE como innovación del CCC respecto de instrumentos públicos y privados - ¿Qué es y cómo adecuar?."

PONENTE: Martha Daniela Linares de Urrutigoity (Prof. Tit. Derecho Notarial y Registral, Fac. Derecho, UNCuyo; Prof. Adj. Derecho Registral, Fac. Cs. Jcas. y Soc., U.M.)
mlu@urrutigoity-linares.com +54 9 261 5581949/ 261 4204416

I. PONENCIAS DE LEGE LATA:

- I. Los CI preexistentes, no configurados como PH, deben adecuarse a PHE (2075,3ºp. CCC).
- II. "Adecuar" implica algún quehacer positivo, aunque de menor envergadura que "reconstituir" y que "someter" a PHE. El Código ha respetado la libertad de procedimientos y de formas respecto al modo de practicar la adecuación a PHE, siendo los operadores jurídicos quienes deben optar por la vía y forma idónea, según cada caso particular en concreto.
- III. Por estrictas razones de seguridad jurídica, se propone entender el deber de adecuación como una "cuasi adecuación" o "adecuación sui generis", a efectos de permitir el acceso al folio real de los Registros Inmobiliarios de una atestación concerniente a este dato individualizante -la característica de pertenecer a determinado CI, a tenor del art. 12 LRI, como una especificación ésta que resulta necesaria para la completa individualización de inmueble y del derecho inscripto. Ello con más la su remisión registral a la publicidad cartular de sus Reglamentos, otorgados por escritura pública. Este proceder facilitaría a los CI las mentadas adecuaciones funcionales u operativas
- IV. Los notarios, pueden ser profesionales jurídicos apropiados para instrumentar estas adecuaciones, por sus naturales incumbencias y competencias profesionales y funcionales, con compromiso social y como colaboradores del Estado, conforme las leyes locales de organización de los notariados y los Registros Inmobiliarios.
- V. Adecuar implica el otorgamiento de algún acto jurídico con fines de adecuación o adaptación a la normativa de PHE, propendiendo a la conformación de sus elementos esenciales tipificantes faltantes, que se hayan omitido, resulten defectuosos, o no cuenten con oponibilidad o publicidad suficiente, tendiendo a la mayor similitud posible con su derecho real más próximo legalmente establecido, el derecho real de propiedad horizontal especial, a efectos de beneficiarse de las bondades que este régimen reporta (Consortio, carácter ejecutivo y privilegiado de las expensas, inescindibilidad, responsabilidad, etc.), con el único límite legalmente establecido de la salvaguarda de los derechos constitucionalmente protegidos (arts. 7 y 2075 CCC).
- VI. Así entendida, la adecuación no es un acto de disposición sino meramente conservatorio y de cumplimiento de un deber jurídico, por lo que no resulta procedente la exigencia de asentimientos conyugales, ni convivenciales, ni la libertad de disposición de sus otorgantes.
- VII. La adecuación del art. 2075 CCC implica una doble adaptación de los CI: en primer lugar hacia el derecho real de PHE, la que conlleva una adecuación societaria hacia la persona jurídica privada denominada "Consortio" del art. 148 inc. h) CCC.
- VIII. La adecuación no requiere de un procedimiento de origen legal adicional que lo haga operativo, vigente o viable, sino de un acto jurídico o título de adecuación. Ante la falta de un procedimiento legalmente impuesto, rige el principio de libertad, por lo cual es de estricta calificación notarial la instrumentación del mismo en forma idónea, mediante un título con finalidad de adecuación, otorgado por quienes son capaces y estén legitimados a estos efectos, conforme calificación exclusivamente notarial, con el debido soporte documental y cartográfico, en cumplimiento de mandato legal, con intereses legítimos y colectivos involucrados, en aras a la efectiva vigencia del orden público comprometido. No obstante, siempre será necesario el otorgamiento de algún título de adecuación, no siendo procedente una adecuación en sede meramente administrativa. El más mínimo intento de adecuación autorizado por notario -o por el juez en caso de conflictos - debe evaluarse con largueza, y merecer el emplazamiento registral que le otorgue la oponibilidad *erga omnes* que exige de suyo el régimen de PHE o de cualquier derecho real o personal que lo haya precedido en su conformación.
- IX. Quien se oponga a un mecanismo de adecuación, fundado en un interés legítimo o un derecho constitucionalmente protegido, deberá acreditar y hacer valer sus derechos en sede judicial. En virtud del principio de ponderación de los bienes protegidos (propiedad y seguridad jurídica) la

decisión razonablemente fundada que implica el acto de adecuación en sede notarial (art. 3 CCC) conlleva la inversión de la carga probatoria a favor de la finalidad de unificación de las normas de orden público que reportan seguridad jurídica al derecho inmobiliario registral.

- X. Es conveniente instar a la adecuación voluntaria, preventiva de daños y litigios (art. 1710 CCC), en sede extrajudicial, en la medida de lo posible, velando por el ejercicio de buena fe de los derechos involucrados (art. 9 CCC), dentro de un marco de buena fe diligencia, por parte de sus responsables y de todos los operadores del derecho involucrados, sin abusos de derechos ni de posiciones dominantes (arts. 10 y 11 CCC), respetando y propendiendo a la vigencia del orden público en materia de derechos reales (art. 1884 CCC) evitando siempre el fraude a la ley (art. 12 CCC), de forma tal de lograr la finalidad de seguridad jurídica y unificación del régimen de fondo de la ley (arts. 2, 2075 CCC), la plena vigencia del CCCN, proveyendo de los remedios o paliativos a las situaciones patológicas preexistentes, producidas por la omisión estatal pertinente consistente en la falta de legislación nacional de fondo y el avance inconstitucional de las legislaciones locales durante muchos años.
- XI. El deber de adecuación incide de manera diferente según cuál sea el molde previo adoptado por cada conjunto inmobiliario en particular conforme a una casuística inagotable.
- XII. En las legitimaciones notariales a practicar para el otorgamiento de estos títulos de adecuación cabe advertir el nuevo paradigma de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva (arts. 240 y 241 CCCN). El ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva.
- XIII. No se pueden imponer a los procedimientos de adecuación más exigencias de fondo que las impuestas por el CCCN; los notarios deben cumplir su labor de adecuación conforme criterios de prudencia notarial, en pos de la justicia y equidad en cada caso.
- XIV. No es necesario ni exigible en sede notarial ni registral la conformidad de los acreedores (hipotecarios ni embargantes) ni de usufructuarios ni usuarios de los lotes anteriores a la adecuación, para el otorgamiento ni para la inscripción con plenos efectos de los títulos de adecuación.
- XV. El CCC constituye un desafío para reivindicar la función notarial, como el escenario postergado; revitalizando este sector del derecho en un momento privilegiado, el de la máxima concreción del derecho en el logro de lo justo en un "caso"; junto con su función social de prevenir el daño y el litigio. De esta forma se habrá recuperado el sentido del derecho, capaz de resolver los problemas jurídicos concretos en favor de personas individuales o de los miembros de la sociedad. Es de esperar la vigencia del Derecho.

II. PONENCIAS DE LEGE FERENDA:

I. El deber de adecuación del tercer párrafo del art. 2075 está dirigido a todos los operadores de Derecho involucrados: notarios, catastros, Registros, Municipios, cajas previsionales, administraciones tributarias, etc.; quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos mediante políticas tributarias y gestiones administrativas acordes con la finalidad de enmendar irregularidades jurídicas del pasado en protección de la seguridad jurídica del presente y futuro.

III. FUNDAMENTACIÓN¹:

1.1 Acerca de qué es adecuar:

El art. 2 CCCN que dispone que las leyes deben ser interpretadas teniendo en cuenta sus **palabras**. Así, "adecuar es adecuar; es hacer algo (adecuar) y no es no hacer nada". Aunque parezca una verdad de Perogrullo si el legislador hubiera querido permitir que los CI preexistentes nada hiciesen, hubiera bastado con no legislar al respecto; principio de autonomía de la voluntad y de libertad. Pero no, optó por imponer un deber que consiste en "adecuar".

Adecuar viene del latín *adaequare* que significa, según el Diccionario de la Real Academia Española, "adaptar algo a las necesidades y condiciones de una cosa; acomodar, ajustar algo a una cosa; modificar una obra, darle una forma diferente a la original". El nuevo Código no usa las palabras "rehacer" ni "transformar", que bien podría haber elegido. Usa adecuar, que es "adaptar" o "acomodar", términos con un alcance distinto y de menor envergadura.

Respeto a la aporía **adecuación operativa – adecuación estructural de que habla la doctrina en un intento de relativizar el deber de adecuación**, se advierte que el 2075 tercer párrafo CCC, al imponer que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real (propiedad horizontal especial), no está sólo diciendo que tales previsiones normativas tienen vigencia *ipso iure*, lo cual es una consecuencia lógica del carácter de orden público de los derechos reales; está manifestando más que eso (ya que ello hubiera sido predicable, aún sin mención expresa). Establece que esos "conjuntos inmobiliarios" se deben adecuar a las nuevas normas de orden público; siendo también de orden público este deber de adecuación legalmente impuesto.

Desde esta ponencia se sostiene que el tercer párrafo del artículo 2075 CCC, al imponer el deber de adecuar, quiere decir algo más que la simple adecuación operativa o funcional, pues ésta sería predicable aún sin texto expreso, por la sola circunstancia de tratarse de contenidos legales de derechos reales (1884 CCC).

En efecto, la doctrina² ha distinguido dentro de las normas que regulan el derecho real de Propiedad Horizontal Especial, aquellas que tienen carácter "**operativo**", que son aplicables *per se* (en virtud de una interpretación armónica y orgánica de las reglas sobre eficacia temporal de las leyes, art. 7 CCCN), que dispone que las leyes son aplicables a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, más aún si se tiene en cuenta que las normas acerca del régimen

¹ Vid. detalle de bibliografía especial referenciado en el trabajo del mismo ponente sobre "Afectación a PHE" presentada ante la misma Comisión 7 de Derechos Reales de estas JNDC.

² FAVIER DUBOIS, Eduardo M. y SPAGNOLO, Lucía; Ponencia presentada en este mismo XIII Congreso de Derecho Societario, Mendoza, 2016. PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial*, LA LEY 04/05/2016, 1.

de propiedad horizontal son de orden público, no supletorias y generalmente más favorables al consumidor inmobiliario, última parte del art. 7 del CCCN)³ de aquellas que requieren de la formalización de alguna "adecuación" estructural para su vigencia. El hecho de que dentro del régimen jurídico de la propiedad horizontal especial existan normas operativas –aplicables per se o exime del deber de adecuación, el que voluntariamente se puede asumir y judicialmente se puede imponer, para evitar y/o solucionar conflictos, según sea el caso.

Lo que está claro es que este deber de adecuación impuesto por el 2075 CCC constituye en sí mismo una norma operativa que no requiere inexorablemente de un procedimiento especial –por no haber sido impuesto por la ley de fondo en la materia. Ellos de que ya se hayan realizado algunas, si bien no muchas, adecuaciones, es prueba acabada de la operatividad de la norma, sin un procedimiento legal que regule el cómo proceder a practicar la misma.

Mientras algún procedimiento de adecuación no esté impuesto –ni a nivel nacional ni a nivel local- el carácter operativo de esta disposición hace que cualquier intento válido y digno dentro de un marco legal de buena fe diligencia, deba ser tenido en cuenta por los organismos administrativos competentes como válido (catastros, Registros, bancos, etc.), ya que se trata de una materia de estricta competencia y responsabilidad notarial.

Desde aquí nos pronunciamos por la operatividad del deber de adecuación, haciendo una opción preferencial por no reglar tal procedimiento frente a la sola posibilidad de reglamentarlo de forma tal que se vuelva inoperativo en la práctica por las dificultades y obstáculos que podría imponer un legislador imprudente, o no acorde con la finalidad de la norma que reglamente.

La aplicación operativa del deber de adecuación, aún ante la falta de procedimiento y sanción expresa, se justifica porque así lo ha dispuesto la ley, fuente primera del derecho, que para su entrada en vigencia destaca como hito no su carácter de orden público sino la simple declaración legal de la retroactividad, con el único límite de salvaguardar garantías constitucionales (art. 7 y 2075 CCCN). Mientras ello no suceda, el deber de adecuación debe operar. Quien alegue una afectación constitucional a sus derechos deberá probarla. Está en juego estrictas razones de seguridad jurídica en materia de derechos reales.

Es adecuar no rehacer, no solucionar otros problemas, no

³ Si se puede visualizar la relación de consumo entre el emprendedor que vende las unidades e impone el reglamento con cláusulas que le favorecen en perjuicio del adquirente que sólo se adhiere a ellas. Ver: REPUN, Alicia Mabel, *El reglamento de copropiedad y administración. La defensa del consumidor*. Publicado en: DJ 15/07/2009, 1909. Por otro lado debe tenerse en cuenta que se ha considerado que el reglamento de propiedad horizontal, es un contrato de adhesión que conforma el estatuto del consorcio (ver RACCIATTI, Hernán, en Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, T. 11, dirigido por Zannoni y coord. por Kemelmajer de Carlucci, Ed. Astrea, Bs., As., 2007, págs. 655 a 667), por lo que es plenamente aplicable también, el art. 7 del CCCN último párrafo a contrario sensu, porque las normas de PH no son supletorias.

El imperativo de "adecuar" constituye un deber legalmente impuesto, dirigido a todos los operadores inmobiliarios (particulares, consorcios, sociedades, notarios, jueces, catastros, registros, etc.), en una materia de derechos reales, cuyas normas son de orden público. Por ello, no puede pensarse que este deber jurídico de "adecuar" pueda ser libremente dispuesto por los alcanzados por la norma.

Sí se observa, que no tiene que aprovecharse el trámite de adecuación formal para introducirse más limitaciones, quitarle derechos a los consorcistas ni solucionar otros problemas extra adecuación.

1.2 Acerca de cómo adecuar:

Si la ley de fondo no ha previsto un procedimiento particular para adecuar no puede significar otra cosa que lo ha dejado librado a cada "adecuator" el mecanismo a implementar. Pensamos que no podría predicarse, ante la falta de procedimiento y de sanción, que el este deber legalmente impuesto se haya tornado abstracto.

Pasaremos a exponer lo que hemos pensado de cómo podría implementarse estas adecuaciones, partiendo de la base de que al no haber un procedimiento determinado legalmente impuesto, cualquiera sea éste debe tomarse como idóneo y válido, siempre que se respeten las garantías constitucionales, único límite legal que rige sobre el particular, y que tanto la decisión de adecuar como el mecanismo acorde a alcanzar dicho fin sea "razonable", en cumplimiento del **art. 3 que ordena que toda decisión deba ser "razonablemente fundada"; exhortación que no sólo compete a los jueces sino a todos los operadores del Derecho.**

1.2.1 Quién/es podrían ser los "adecuadores":

La respuesta a este interrogante dependerá de la conformación anterior del CI. Según sea la forma que hubiere asumido anteriormente, será la forma legalmente impuesta como accesoria del derecho principal que está adecuando.

Cabe acotar solamente que el agente de natural para efectuar estas adecuaciones pensamos que podría ser el notario. En efecto, las leyes notariales de todas las jurisdicciones del país -cada cual en sus propios términos- disponen que *"compete al notario la función de recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las exteriorizaciones de voluntad de quienes en cumplimiento de un precepto legal o de estipulación contractual o por otra causa lícita, requieran su ministerio para la instrumentación fehaciente de hechos, actos y negocios jurídicos; la autenticación de hechos de cualquier naturaleza y origen previa ejecución en su caso, de las diligencias necesarias a tal objeto; la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales hayan de*

*fundarse o declararse derechos con ulterioridad; la redacción de los documentos receptivos de su actuación ..."*⁴.

El notariado cuenta con principios, herramientas, deberes funcionales, operaciones notariales de ejercicio y una organización que lo vuelven el instituto más adecuado para operar estas adecuaciones. Así como en otras épocas tuvo que ocupar su creatividad para dar marco legal ante el vacío legal en materia de countries, hoy debe ser igualmente creativo para dar marco legal a aquellas viejos moldes, conformandolos al derecho vigente.

En efecto, el notario cuenta para ello con los principios de intermediación, subsunción, autoría; calificación; prevención de litigios y daños, colaborador del Estado para reparar los problemas consecuencia de sus omisiones legislativas, dar oponibilidad cuando ella falta o es insuficiente, aplicando siempre la prudencia notarial al caso que autoriza.

Existe un antecedente asimilable en alguna medida, la ley 24.374 de Regularización dominial. Ella reconoció a los notarios un rol específico en esta área análoga de titulaciones. Allí se trataba de dar títulos de dominio a poseedores sin titulaciones dominiales o titulaciones defectuosas, para ello debió organizar un procedimiento en salvaguarda de los derechos individuales para evitar los efectos confiscatorios de aquellas regularizaciones dominiales efectuadas contra o a pesar de los propietarios, sin previa indemnización. En cambio, estas adecuaciones que analizamos a PHE, se tratan solamente de adecuar títulos de propiedad válidos para las adquisiciones patrimoniales, aunque susceptibles de merecer algunos reparos técnicos desde la dogmática de los derechos protegidos, sean reales o personales, sin estar en juego derechos patrimoniales que en nada se afectan tras estas adecuaciones, ya que se tratan de un cambio del mero nombre jurídico, sin afectar su contenido económico. **De allí la innecesidad de idear un procedimiento *ad hoc*.**

Se trata de otorgar un acto jurídico de "adecuación a PHE" en cumplimiento de un precepto legal (2075 CCC), cuya causa es lícita, mediante la forma instrumental idónea (instrumentos privados o escrituras públicas según sea conveniente y pertinente en Derecho), cumpliendo los actos pre escriturarios (planos o planillas cartográficas debidamente aprobados por los organismos competentes) y post escriturarios (inscripciones ante Registros Inmobiliarios) que correspondan.

Tales actos, pre y post adecuaciones no podrían ser idénticos para los procesos de adecuación que para las afectaciones ex novo, cor cuanto se trata de actos con alcances y ulterioridades diferentes.

⁴ Art. 1, Ley 3058 orgánica del Notariado de Mendoza.

Bastaría el requerimiento formulado por persona interesada o por titulares de derechos de inidencia colectiva (el cual no necesariamente debe constar mediante la comparecencia de estos sujetos al otorgamiento) para habilitar al notario en esta actuación, ya que sabido es que el notario sólo puede actuar a requerimiento de parte y sólo excepcionalmente de oficio cuando se trate de subsanar errores materiales u omisiones de los textos escriturarios (art. 44 ley 3058), como igualmente podrían encuadrarse algunos casos, siempre que no se pusieran en juego cuestiones de índole patrimonial bajo ninguna forma de menoscabo a la propiedad privada.

Integran la actividad notarial el asesoramiento jurídico notarial en general y la redacción de documentos de toda índole, la relación y estudio de antecedentes de dominio, las gestiones requeridas por los interesados, cuyo cometido sea aceptado y que no fueren privativas de otras profesiones; la facción de otras diligencias encomendadas por autoridades judiciales y administrativas que no correspondan en forma exclusiva a funcionarios públicos o a otros profesionales (art. 2, ley 3058, de Mendoza).

Los notarios están facultados para realizar ante los jueces de cualquier fuero o jurisdicción y ante los organismos nacionales, provinciales y municipales, todas las gestiones y trámites necesarios para el cumplimiento de sus funciones, incluso las de inscripciones en los registros públicos de los actos otorgados ante ellos sin necesidad de más requisito que el de acreditar su investidura. Los funcionarios y empleados públicos presarán la colaboración que los notarios les requieran en el ejercicio de los deberes a su cargo (art. 3, ley 3058 de Mendoza).

Claro está que el notario podrá actuar en jurisdicción voluntaria, es decir, ante la ausencia de conflictos. En situaciones de paz, y /o para evitar conflictos estaría habilitado para intervenir como "adecuador". Ante la presencia de conflictos, queda claro que se hará necesaria la vía judicial, y serán los jueces quienes dirimirán los conflictos suscitados y ordenarán el título de adecuación suficiente.

Se propicia esta adecuación, voluntariamente decidida, entendida como se ha dicho, con los alcances de "*cuasi adecuación*" o "*adecuación sui generis*" (oponibilidad registral en el folio real y remisión a publicidad cartular de los Reglamentos), por las ventajas que reporta el régimen del derecho real de propiedad horizontal especial, teniendo como meta prevenir daños y litigios (art. 1710 CCC), máxime cuando no se tiene certeza sobre las posibles decisiones jurisprudenciales. En efecto, sus fortalezas más importantes son: el gobierno democrático del conjunto, evitando el control hegemónico de algunos, la certeza del carácter ejecutivo y privilegiado del crédito por expensas, la relación no escindible entre las partes privativas y las comunes, el mantenimiento en el tiempo del destino asignado al inmueble, la simplificación de trámites y costos de transferencias e inscripciones, la publicidad de los Reglamentos, etc..

1.2.2 ¿Cuál es el instrumento de adecuación?

A la hora de realizar una adecuación estructural de un CI -ya sea en forma voluntaria o impuesta en sede judicial- se debe otorgar un "instrumento o título de adecuación". Como se está en materia de derechos reales sobre inmuebles el instrumento de adecuación que contiene el reglamento de PHE deberá reunir los requisitos de capacidad y legitimación - de calificación notarial-, escritura pública y la finalidad de adecuación al régimen de propiedad horizontal especial del conjunto inmobiliario, cuando el precedente sujeto a adecuación hubiere sido otorgado mediante escritura pública.

Los títulos de adecuación así otorgados en sede notarial deberán ser inscriptos en los Registros Inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda a los inmuebles.

Por otra parte, **el deber de adecuación está dirigido a todos los operadores del derecho involucrados en esta materia: notarios, jueces, catastros, registros. Si bien será el notario, como hemos dicho, el funcionario natural para el otorgamiento de los títulos de adecuación, éstos deberán conformarse de acuerdo a trámites pre y post escriturarios, ante las oficinas administrativas, catastrales y registrales competentes, quienes igualmente deberán cumplir con su deber de adecuación con los alcances de "adaptación" y no de "transformación" o "re constitución" al que ya se ha referido.**

En efecto, el art. 4 CCCN establece que las leyes son obligatorias para todos los que habitan el territorio de la República. Por su parte, el art. 228 del CCCN dice que en materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.

A la hora de las legitimaciones notariales a practicar para el otorgamiento de estos títulos de adecuación cabe advertir el nuevo paradigma de los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva. Los arts. 240 y 241 CCCN son elocuentes al respecto, imponiendo que el ejercicio de los derechos individuales sobre los bienes debe ser compatible con los derechos de incidencia colectiva. Debe conformarse a las normas del derecho administrativo nacional y local dictadas en el interés público y no debe afectar el funcionamiento ni la sustentabilidad de los ecosistemas de la flora, la fauna, la biodiversidad, el agua, los valores culturales, el paisaje, entre otros, según los criterios previstos en la ley especial. Cualquiera sea la jurisdicción en que se ejerzan los derechos, debe respetarse la normativa sobre presupuestos mínimos que resulte aplicable.

1.2.3 Se trata de una doble adecuación:

Se observa, que **el acto de adecuación legalmente exigido implica una doble adecuación de los CI a las nuevas normas. 1) Por una parte, implica una adecuación hacia el derecho real de PHE, desde el ámbito de los derechos previos (sea reales y/o personales)**

hacia el derecho real de PHE. Y 2) Por otra parte, implica una adecuación hacia la figura del Consorcio de PHE como persona jurídica privada, desde el ámbito del derecho societario.

Aún en el caso que se opte por mantener la sociedad creada anteriormente como administradora del CI -puesto que el administrador en la propiedad horizontal puede ser una persona humana y/o jurídica, art. 2065 del CCCN-, cabrían ambas especies de adecuaciones, perfectamente diferenciables, aunque sea en un mismo instrumento de adecuación. Resulta importante aquí no confundir las incumbencias, asambleas para una u otra, entre otras previsiones.

Además, debe recordarse que el Derecho se reputa conocido, y no requiere por tanto más publicidad que su publicación en el Boletín Oficial para su eficacia. Como la operatividad de tales normas se predica por el sólo hecho de derivarse de ser un conjunto inmobiliario preexistente, cabe plantearse si sería conveniente publicitar como elemento de individualización del inmueble -además de su ubicación, superficie, límites, linderos, medidas perimetrales, nomenclatura catastral, etc- el dato de que éste integra un especial conjunto inmobiliario, siempre que éste reúna las características esenciales tipificantes predicadas (arts. 2073, 2074 CCCN). Pensamos que se trataría de una especificación que resulta necesaria determinar y plasmar en el folio real (art. 12 ley 17.801), independientemente de la publicidad -cartular o registral- de sus Reglamentos.

1.2.4 Los diversos casos de adecuación:

1.2.4.1 Adecuación "sui generis" o "cuasi adecuación":

Se debe distinguir -como hemos hecho- entre "someter" y "adecuar" a PHE. Cada uno de estos otorgamientos tiene diversos antecedentes, requisitos, legitimaciones, capacidades, formas legales, trámites previos y posteriores y ulterioridades legales. El primero de ellos con mucho más alcance, emvergadura, rigor, recados, exigencias que el segundo.

Si de "adecuar" se trata, nos hemos pronunciado por una "cuasi adecuación" o "adecuación sui generis", laxa en sus requisitos, legitimaciones, capacidades, recaudos legales, tributarios, etc., pero eficiente para aventar todo riesgo de observabilidad de los títulos de CI preexistentes que no hayan adecuado, por parte de los bancos y otros operadores jurídicos, así como para aventar cualquier exigencia judicial por mala administración o falta de cumplimiento de la ley⁵.

⁵ En efecto, ya existen algunas publicaciones que alarman sobre la falta de adecuación de los countries que resta ventajas a ellos provocando la negación de los bancos al otorgamiento de créditos hipotecarios sobre inmueble de countries sin adecuar a PHE. Vid. OLVEIRA, Dolores; *Mientras los bancos ya les niegan préstamos, los countries no logran adecuarse al Código*, Cronista Comercial, 10 de julio de 2017. Cita On line: <https://www.cronista.com/economiapolitica/Mientras-los-bancos-ya-les-niegan-prestamos-los-countries-no-logran-adecuarse-al-Codigo-20170710-0051.html>

Además, cabe considerar que el CI que estuviere en condiciones de adecuarse bien podría también voluntariamente optar por una "reconstitución", sometiendo a PHE lo que no estaba ya afectado a ese régimen. En este caso regirán los mecanismos tradicionales de legitimaciones notariales. No siendo ellos los únicos admisibles por cuanto será ello materia de calificación notarial, según estándares de prudencia notarial.

Para profundizar en esta adecuación estructural, en el sentido práctico de "re constituirse" se debe analizar cada caso en particular, distinguiendo dentro del amplio espectro de regímenes jurídicos bajo los cuales se organizaron el universo de conjuntos inmobiliarios preexistentes, ante la falta de ley especial de fondo. Sobre los modos de lograr esta adecuación formal, mediante el otorgamiento del título jurídico de adecuación a PH Especial correspondiente, se debe analizar en forma pormenorizada y con avocación especial, la casuística que presenta la realidad. Para ello nada mejor que recurrir al notario, quien por profesión, tiene la intermediación con los involucrados tan necesaria en estos casos. Nadie como él estará en condiciones de emprender mejor la adecuación, encuadrar las manifestaciones de voluntad en derecho y calificar la suficiencia de facultades a estos efectos.

Así, en la práctica se suelen observar subtipos de conjuntos inmobiliarios según sea el régimen jurídico que han utilizado para constituirse, sin perjuicio de la infinitud que implica la rica casuística en estos casos, la adecuación variará según los diversos supuestos de conjuntos inmobiliarios preexistentes, lo que deberá calificar el notario adecuador, siendo su *opus* una cuestión de prudencia notarial, la que deberá estar **razonablemente fundada**⁶.

Se sostiene que para la formalización de los títulos de adecuación a PH Especial, los notarios, jueces y los organismos registrales y/o catastrales podrán establecer recaudos dentro de los ámbitos específicos de sus incumbencias, siempre teniendo en miras la facilitación de la adecuación -y no a su obstaculización o trabazón- porque se trata de adaptar la realidad registral a la extra-registral, con fines de seguridad jurídica, protección del consumidor inmobiliario, teniendo en cuenta la opción preferencial por el régimen de propiedad horizontal que ha efectuado el legislador y la garantía constitucional de los derechos de propiedad y de asociación.

⁶ Remitimos en este tema a nuestra ponencia presentada ante el XIII Congreso Argentino de Derecho Societario y IX Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa, Mendoza, septiembre 2016. Ver: LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; "*CONSORCIOS DE PROPIETARIOS DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES -con especial referencia a su adecuación y a la inscripción de sus Reglamentos-*". -"El Derecho Societario y de la Empresa en el Nuevo Sistema del Derecho Privado", Tomo 1, Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho y Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Mendoza, septiembre de 2016, p. 175. No obstante, debe observarse que la enumeración de subtipos de acuerdo a su configuración, no es taxativa, porque al no haber existido regulación de fondo al respecto, estos conjuntos pueden haberse configurado de otras formas, y queda bajo el paraguas de la "prudencia notarial" en la autorización de los actos de adecuación.