Segunda JORNADA NOTARIAL DE MENDOZA
3 de noviembre / 4 de noviembre de 2022
Centro de Congresos y Exposiciones – San Martín – Mendoza.

DIRECCION ACADEMICA: *Dra. Martha Linares de Urrutigoity*
COORDINACION ACADEMICA: *Not. Claudia Torres Cavallo*

CONCLUSIONES – TEMA II

- **TEMA II:** ***Seguridad Jurídica Preventiva en los Conjuntos Inmobiliarios. Problemática notarial, registral y catastral.***

COORDINADOR
Not. Jorge Martín Villalba Welsh
Secretaria de Comisión:
Not. Mariela Robello

COMISIÓN REDACTORA
Not. Mariela Robello, Dra. Martha Linares de Urrutigoity. Ing. Agrim. Jonathan Izquierdo, Not. Sergio Miranda, Not. Karim Abu-Nassar Melchor, Not. Fernanda Fantelli, Dr. Andrea Lara, Not. Claudia Torres Cavallo, Not. María Luján Lalanne, Not. Jorge Martín Villalba Welsh,

RELATORES
Not. Claudia Torres Cavallo

Fueron presentados y expuestos un total de ocho (9) trabajos, los que se detallan a continuación, conforme el orden de su exposición:

1) ***"DEL ROL NOTARIAL EN LAS RELACIONES DE CONSUMO DEL TRÁFICO INMOBILIARIO"*** – Not. Sergio Miranda

2) ***“EL DEBER DE ADECUACIÓN LEGALMENTE IMPUESTO A LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES” –*** Not. María Luján A. LALANNE
3) ***“CONJUNTOS INMOBILIARIOS COMO OBJETOS DE REGISTRACIÓN CATASTRAL, SUS MEJORES PRÁCTICAS DE LA MANO DEL AGRIMENSOR”*** – Mgter, Ing. Agrim. Silvana Ayala de Britos.
4) ***"PROBLEMÁTICA DE LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS EN SU ITER PRE REGISTRAL. DE SI EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL ARGENTINO TIENE VIRTUALIDAD PARA SUPERARLA”*** - Dra. Martha Daniela Linares de Urrutigoity - Not. Claudia Alfonsina Torres Cavallo
5) ***"LA ADECUACIÓN A PHE DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PREEXISTENTES COMO INNOVACIÓN DEL CCCN RESPECTO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS - ¿QUÉ ES ADECUAR? ¿SE DEBEN ADECUAR? ¿LES CONVIENE? ¿CÓMO ADECUARLOS? IMPLICANCIAS INSTRUMENTALES”*** - Dra. Martha D. Linares de Urrutigoity
6) “***PROPUESTA DE REORDENAMIENTO JURÍDICO DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PARA MENDOZA”*** - Dra. Martha Daniela Linares de Urrutigoity - Not. Claudia Alfonsina Torres Cavallo
7) “***PROCEDIMIENTO DE ADECUACIÓN DESDE EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA AGRIMENSURA Y SU TRATAMIENTO CATASTRAL”*** - Ing. Agrimensor Julián M. Lucero
8) ***“PROPUESTA DE PUBLICIDAD EFICIENTE Y SUFICIENTE PARA LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS, EN BASE A LOS APORTES DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS, PARA UNA MEJOR PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES”*** - Dra. Martha D. Linares de Urrutigoity
9) ***CONJUNTOS INMOBILIARIOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN LA REGULACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PROVINCIAL Y MUNICIPAL. LOS DESAFÍOS DEL NOTARIADO. -*** Andrea Juliana Lara e Irene Pujol.

Luego de haber deliberado en Comisión cada uno de los temas propuestos en las presentes Jornadas, dentro de un clima de cordialidad, respeto y reflexión, se llegó a las siguientes conclusiones

CONCLUSIONES:

1- NECESIDAD DE TRABAJO INTERDISCIPLINARIO.

Se sugiere la realización de un programa de reuniones y trabajo conformadas por especialistas en el tema y responsables de la articulación de estos procesos (notarios, agrimensores, catastro, registro inmobiliario, cámaras, etc.) en vistas a la realización de un Protocolo de Adecuación de aplicación uniforme en todo el territorio de la Provincia de Mendoza, entendiendo que se trata de un acto jurídico notarial de tributación neutra en la medida que no sea dispositivo y que la adecuación es un acto de administración de exclusiva calificación notarial de las legitimaciones pertinentes.

2- INCORPORAR NUEVAS TECNOLOGÍAS

Se propone articular la publicidad registral de los negocios inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales, mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas, para garantizar en forma segura la publicidad eficiente en cuanto al objeto, a los sujetos y a los derechos. Estas tecnologías pueden ser aplicaciones digitales especialmente desarrolladas al efecto, o la Blockchain, desarrolladas con fines de publicidad registral.

Asimismo, es imprescindible asegurar la intervención notarial en estas plataformas digitales para garantizar la seguridad jurídica en forma complementaria con la seguridad informática y seguridad económica.

3- INCENTIVOS PARA LA ADECUACIÓN:

El Estado debe facilitar e incentivar la adecuación de los Conjuntos inmobiliarios para conducir a la sociedad al efectivo cumplimiento de la manda del artículo

2075 del CCCN. Para ello se debe facilitar el acceso registral de los reglamentos de adecuación, los cuales deben instrumentarse en escritura pública

Asimismo, se pueden incentivar la adecuación por medio de la implementación de beneficios impositivos, exención de pagos de tasas de inscripción de planos y títulos, tasas municipales diferencias, etc. Estos beneficios pueden ser permanentes o temporales (atendiendo las necesidades del Estado).

Establecer beneficios temporales e incluso agravamiento progresivo impositivo, pueden ser herramientas eficaces para hacer efectivo el cumplimiento de lo ordenado por el CCCN.

4- PROTECCION DEL DERECHO DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

Para proteger el consumidor inmobiliario se sugiere incorporar una cláusula de estilo, en las escrituras y en los contratos privados, respecto del cumplimiento del deber del proveedor de brindar información clara, precisa y veraz del negocio inmobiliario.

5- **LEY PROVINCIAL 9414: SU IMPACTO EN LA FUNCION NOTARIAL Y EN TRAFICO INMOBILIARIO.**

Analizar y estudiar en general el impacto de la nueva Ley de Pedemonte en la función notarial y en el tráfico inmobiliario, y en particular la modificación del artículo 29 que reforma la ley de loteo en sus artículos 11, 12 y 13.

6.- **NUEVOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Los CI se deben configurar como PHE, siempre que presenten las notas características de los mismos; debe evitarse su regulación bajo regímenes jurídicos distintos al que normativa del CCCN prevé para los emprendimientos urbanístico (art 2073, 2074, 2075 y conc CCCN).

Finalmente se procede a dar lectura las conclusiones de la Primera Jornada Notarial de Mendoza de 2019, en su punto E) CONJUNTOS INMOBILIARIOS, ADECUACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL E INTERACCIÓN DE NORMAS ADMINISTRATIVAS Y DE DERECHO PRIVADO, las que son ratificadas por esta comisión:

“**E.-) CONJUNTOS INMOBILIARIOS, ADECUACIÓN A PROPIEDAD HORIZONTAL E INTERACCIÓN DE NORMAS ADMINISTRATIVAS Y DE DERECHO PRIVADO.-**

El abordaje transversal del territorio determina la necesaria y adecuada interrelación de normas y resoluciones administrativas en vías de armonizar la aplicación de derechos y obligaciones, especialmente en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios.-

Las autoridades locales, en ejercicio del poder de policía no deben alterar la esencia de los derechos reales regulados por la ley de fondo, estableciendo exigencias que los desnaturalicen.-

El deber de adecuación contenido en el art. 2075 CCYC, respecto a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, es de estructura legal y operativo, y resulta conveniente por las ventajas que ello trae aparejado.-

No es procedente la adecuación dada en sede meramente administrativa.- Necesita un título juridico de adecuación, cuya calificación e instrumentación es de estricta incumbencia notarial.-

La adecuación, no es un acto de disposición sino meramente conservatorio; por lo que no resulta procedente la exigencia de asentimientos conyugales ni convivenciales, ni la libertad de disposición de sus otorgantes.- Tampoco es exigible la conformidad de acreedores (hipotecarios/ embargantes) usufructuarios, o usuarios.-

Es conveniente instar a la adecuación como herramienta preventiva de daños y litigios; instando a los notarios el cumplimiento de su labor conforme criterios de prudencia notarial, en pos de la justicia y equidad en cada caso.-

De lege ferenda:

Se sugiere articular todos los medios conducentes en sede notarial, catastral y registral para evitar la proliferación de nuevos conjuntos inmobiliarios bajo una estructura legal distinta al Derecho real de Propiedad Horizontal Especial.-

Se promueve un pronunciamiento tendiente a la implementación de políticas conjuntas de todos los actores: agentes y organismos involucrados, evitando la imposición de costes, y trámites, a efectos de propiciar y agilizar este tipo de trámite”.

Ciudad de San Martín, Mendoza, 04 de noviembre de 2022.