

Comisión 7, Derechos Reales: “Propiedad Horizontal especial”

OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y RESTRICCIONES CONVENCIONALES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

Marina C. ZUVILIVIA*

SUMARIO: I-INTRODUCCIÓN -II- LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS-III-LA REGULACIÓN DADA POR EL CCCN- IV-OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y RESTRICCIONES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS: a) RÉGIMEN DE INVITADOS Y ADMISION DE USUARIOS NO PROPIETARIOS. b) LIMITACIONES A LA TRANSMISIÓN DE UNIDADES.- c) EL DERECHO DE PREFERENCIA.-V- LA POSIBILIDAD DE APLICAR SANCIONES-VI- CONCLUSIONES

I-INTRODUCCIÓN:

Al momento de pensar en el armado del presente trabajo, surgió sin dudas como temática específica el buscar analizar la normativa existente en el CCCN relativa a las obligaciones, restricciones, limitaciones , y sanciones, relativas tanto al ejercicio como a la transmisión de unidades conformates de Conjuntos Inmobiliarios.

En esta línea veremos que primera quisimos definir la conceptualización dada por el legislador a los mismos, como el correspondiente marco legal , para luego ir directamente al estudio de nuestro objeto propiamente dicho.

II-LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS:

La regulación de estos emprendimientos ha sido algo largamente deseado¹².

* Escribana titular del Registro Público n° 328-Abogada- Abogada especialista en derecho de daños. Abogada Especialista en Contratos y Daños, Universidad de Salamanca, España . Magister en Argumentación Jurídica – Universidad de Alicante, España y Universidad de Palermo, Italia. Profesora Adjunta por Concurso de las materias Derecho Civil III y Consultorio Jurídico en la Facultad de Derecho-UNR. Profesora Adjunta interina de la materia Derecho Privado en la Facultad de Ciencias Económicas. UNR.

¹ Ya en las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aies 1987, se concluyó: “De acuerdo al criterio de numerus clausus adoptado por el art. 2502 del CC en general las llamadas nuevas formas de propiedad no pueden

El art. 2073 del CCCN se ocupa de conceptualizarlos: "Son conjuntos inmobiliarios, los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, 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, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales."

Hallamos dentro de este denominador común de los clubes de campo, los barrios cerrados o privados, los parques industriales, empresariales o náuticos y en general cualquier otro emprendimiento, con un gran carácter englobador de tener usos múltiples. También, como referimos más adelante los unifica es el fin común que persiguen.³

Si bien no es el objeto principal de este trabajo, entendemos que debemos iniciar por referirnos básicamente a la conceptualización que, de cada una de estas figuras incluidas dentro del término conjuntos inmobiliarios, hace la doctrina.

Así se ha dicho que los conjuntos inmobiliarios son definidos en forma casi unánime por como situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional originadas en el aprovechamiento que hace una pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrado por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos"⁴, los clubes de campo son⁵ "un complejo recreativo (residencial o no) ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construir, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales"^{6 7} y los barrios cerrados

encuadrarse dentro de ninguno de los derechos reales permitidos, pues exceden los tipos rígidamente estructurados por la ley"

Entre otros doctrinarios: Colman Lerner, Horacio. "Clubes de Campo y barrios cerrados Ed. Cathedra Jurídica. 2004, pág. 179

²Ya desde el origen de su utilización social se les había denominado "nuevas formas de propiedad", fundándolo en que el término de propiedad era sinónimo de derecho real, más aún de derecho patrimonial y no de dominio- Tal el fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos: "Bourdieu, P c/ Municipalidad de la Capital", sentencia del 18-12-1955. fallos: 145: 307). Se ha sostenido que referirse sólo al derecho de dominio era poco preciso. (Abella, Adriana. LL 2011-B-845

Así: "Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana ° Clubes de campos y barrios cerrados. Cerramientos vías de circulación interna". LL 2005-E, pág. 1082

⁴ Lorenzetti, Ricardo L. Director. Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Tomo IX, pág. 574, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015

⁵ La Ley de Suelo de la Provincia de Buenos Aires ley 8912, en su art. 64 lo define: "Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas: 1) Está localizado en área no urbana, 2) una parte de la misma se encuentra equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, 3) La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio, 4) el área común de esparcimiento y el área de vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convite en un todo inescindible.

⁶ Lorenzetti, Ricardo L. Director. Código Civil y Comercial de la Nación. Conectado Tomo IX pág. 574. Santa Fe, 2015

son " un complejo urbanístico particularizado, destinado a asentamiento permanente de sus habitantes, en el que coexisten parcelas individuales destinadas a viviendas, y otras de propiedad comunitaria o de una entidad jurídica, cuyo fin es oficiar como lugar de esparcimiento, recreación, práctica de deportes o actividades culturales para beneficio de todos los habitantes, y en consecuencia, con una necesaria e insensible relación unas con otras, con calles internas de uso particular de aquéllas y con cerco perimetral en toda su extensión, generalmente son un sistema de vigilancia y seguridad que impide el acceso a extraños.⁸ Los parques industriales fueron definidos como :”un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general , dado de carreteras, medios de transporte y servicios públicos, que cuenta con fábricas construidas (por adelantado) que a veces tiene servicios e instalaciones comunes y a veces no, y está destinado par el uso de una comunidad de industriales⁹

III-LA REGULACION DADA POR EL CCCN :

Preceptuados en el art. 1187 inc d como un derecho real, los conjuntos inmobiliarios, deberán ser organizados bajo el sistema de la propiedad horizontal, conforme determina el art. 2075 .

El CCCN se ocupa también de caracterizarlos en el art. 2074: “..son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes, y conforman un todo no escindible.”

Hoy a tenor del art. 2075 se establece como derecho real la propiedad horizontal especial., en una quizá no tan clara estructura metodológica: esto porque regula primeramente a los conjuntos inmobiliarios como derechos dentro del numerus clausus, como derechos reales

⁷ El club de campo es " Un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre si, contando con una entrada común y dotados de espacios destinados a actividades deportivas, culturales, sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de vivienda y la de esparcimiento una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo inescindible." Olivé , Rodolfo " Expresiones jurídicas de los clubes de campo " Rev. Del Notariado 759-pág. 681

⁸ Idem, pág. 576

⁹ Idem, pág. 577

sobre cosa propia, con la aplicación específica de la propiedad horizontal, al ser considerados una propiedad horizontal especial, y luego, en cambio, dice la norma “cuando se configuren derechos reales”.¹⁰

Detalladamente la norma establece que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Libro Cuarto Derechos Reales, pero ello, CON LAS MODIFICACIONES que se establecen en el Título VI Conjuntos Inmobiliarios, conforme largamente lo había postulado la doctrina.^{11 12}

Entre los fundamentos dados para esta elección , la de la propiedad horizontal especial, ha sido que numerosamente la doctrina se ha inclinado a considerar que la forma más adecuada (y de hecho esto ha ocurrido en la praxis) para estructurar estos emprendimientos era la propiedad horizontal, pero como ella no sea adecuada exactamente a su formato, se creó la figura de la propiedad horizontal especial.¹³

La elección del legislador respecto a la forma de propiedad horizontal establecida para la figura, no deviene ni casual ni deja de tener sus consecuencias.

De la imposición de esta figura, surgen inevitablemente las consecuencias en cuanto a las limitaciones que analizaremos más adelante.

Es propio de la misma naturaleza de la propiedad horizontal que quien es propietario, poseedor u ocupante a cualquier título de unidades bajo dicho régimen, tenga limitaciones en el ejercicio de sus derechos sobre las propiedades horizontales especiales, en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios, pero, también es cierto, que las mismas se desprenden de esta figura elegida para su estructuración.

IV-OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y RESTRICCIONES EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

¹⁰ Así: “ De Hoz, Marcelo- “ Conjuntos inmobiliarios, cementerios privados y tiempo compartido “. Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012”. Director Julio C. Rivera, Ed. Abeledo Perrot,2012, pág. 1038,

¹¹ Esto ya lo había recomendado el XXII Congreso de Derecho Civil , de Córdoba 2009.“De lege lata: El régimen legal de la propiedad horizontal es que guarda mayor afinidad para las formas coparticipativas de propiedad” clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, enteros de compra, clubes náuticos , pueblos de chacras, y demás urbanizaciones privadas. Debe propinarse una interpretación funcional y “ dinámica de la ley 13,512 adaptada a los nuevos tiempos, que posibilite su aplicación a las mismas..”

¹² Zuvilivia, Marina C.. “Los gastos comunes en los Clubes de Campo “ Rev, del Notariado n 898 pág. 212 y siguientes

¹³ Las Jornadas Nacionales de Derecho Civil de San Miguel de Tucumán 1993, recomendaba ya la modificación de la ley 13.512 para su mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias, Y La Comisión V despacho B en el XXIII Congreso Nacional de Derecho Civil de Córdoba 2009 concluyó: “A los fines de regular esta nuevas manifestaciones de propiedades coparticipativas, es menester el dictado de una ley especial que, incluyendo el derecho real de propiedad horizontal, las contemple con una tipificado genérica, precisando en capítulos las particularidades de cada una” .

Sin dudas hay una realidad confrontativa entre el ejercicio de la autonomía de la voluntad por un lado, que el actual texto normativo parece defender denodadamente, en la regulación interna de esta figura hoy en estudio, con los derechos individuales de los sujetos propietarios ocupantes o utilizadores de estos emprendimientos, que parecen en muchos casos “ser situados” en el extremo opuesto.. Esa autonomía es la que se refleja en la creación de normas propias, y el poder de aplicarlo orgánicamente, y son esas reglas las que limitan (o pretenden hacerlo) los derechos de los sujetos individuales y, de un modo último, el derecho de propiedad.

Es eje de las obligaciones, limitaciones y restricciones a los integrantes de los conjuntos inmobiliarios (incluida la transmisibilidad y el cómo de ésta) el reglamento de propiedad horizontal.

Con los caracteres propios de esta propiedad horizontal especial, como ya expresáramos, parece el reglamento convertirse en la estrella (y así es en realidad) de la cual todo emana.

El CCCN principia estableciendo, respecto a los propietarios de los conjuntos inmobiliarios, en el art. 2078 la obligación de ejercer su derecho dentro del marco establecido en el código con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

A su vez, el art. 2080 del CCCN establece que el reglamento, siempre en cumplimiento de las normas administrativas existentes puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole , crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares como así también fijar reglas de convivencia, todo ello con miras al beneficio de la comunidad urbanística. Este artículo también establece que toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslaticias del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario

Es entonces el notario el que debe transcribir en los títulos de que se trate, transcribir estas limitaciones.

Claro está, que, como siempre referimos, que si el reglamento de propiedad horizontal es un contrato, el adquirente al firmar la escritura de adquisición estará aceptando las limitaciones impuestas por el respectivo reglamento.

Cabe en este punto interrogarnos sobre cuál es el límite legal al establecimiento de las mismas.

a) RÉGIMEN DE INVITADOS Y ADMISION DE USUARIOS NO PROPIETARIOS.

La normativa del código de referencia, regula en el art. 2083 que el Reglamento (de propiedad horizontal) puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional, y asimismo prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios

Y en el segundo párrafo se encarga de aclarar que el uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente o transitoria, y ni por actos entre vivos ni motriz causa, y que los no propietarios se encuentran obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto termine la normativa interna el conjunto del edificio.¹⁴

“Esto denota, por tanto, que el poder disciplinario del Consorcio de los conjuntos inmobiliarios se aplica no sólo respecto de los propietarios de las unidades funcionales, sino aún sobre los usuarios no propietarios y cualquier otra persona que pueda acceder por distintas circunstancias a las instalaciones y bienes de uso común”¹⁵

Como vemos el legislador estructura los supuestos en los cuales terceros no titulares el derecho real en los conjuntos inmobiliarios, puedan acceder al uso de las partes comunes, sean usufructuarios, invitados, etc. Y acá, en este caso, es tan lógico que existan normas internas regulatoria a tales fines como también la existencia de una “comisión de admisión” que verifique las circunstancias y condiciones en las que serán admitidos.

Desde ya, que esto no puede derivar en discriminaciones de ningún tipo.

b) LIMITACIONES A LA TRANSMISIÓN DE UNIDADES:

¹⁴ Saucedo, Ricardo J. en: Gurfinkel de Guendy, Lilian N. Derechos Reales, Tomo II, pág. 818 Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2015.

¹⁵ Idem

Parece que la mayor limitación no está dada por el uso conforme las reglamentaciones, aún las internas establecidas de los bienes conformantes de estos emprendimientos, sino por la posibilidad legal de establecer reglamentariamente limitaciones a la transmisión de unidades,

De la transmisión de unidades se ocupa el art. 2085 al establecer que el reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, permitiendo que se establezca un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del esto de propietarios de las unidades privativas.

Aquí nos preguntamos si este tipo de cláusulas más allá de tener recepción legal son justas. Al respecto se ha dicho "son legítimas en tanto y en cuanto no impliquen tratos discriminatorios hacia los particulares (fundados en razones de raza, religión, ideas políticas, orientación sexual, la posición económica o el ejercicio de determinadas profesiones u ocupaciones), o que en los hechos estén reñidas con la moral y las buenas costumbres"¹⁶

La norma que como podemos apreciar comienza con un enunciado general o principio que está dado por la posibilidad de regular en un reglamento de propiedad horizontal respecto a estos bienes, limitaciones, recalca que no debe impedirse la libre transmisión de las unidades, lo que constituiría la parte en la que excepciona ese principio general .¹⁷

Del texto, y a nuestro criterio, no surge tan claro, como pueden establecerse limitaciones a la transmisión de unidades pero que ello no conlleve caer en el impedimento de la libre transmisión de la misma.

Estas limitaciones que pueden regularse en el reglamento ¿no llegan en la praxis a establecer un verdadero derecho de admisión que tanta tinta doctrinaria ha generado?

Cuando buscamos sus razones, encontramos que se ha fundamentado el establecimiento de este artículo en la posibilidad de ejercer un derecho de control por parte de la urbanización basado "en la necesidad de asegurar que las reglas impuestas sean obedecidas, anticipándose a posibles conductas incompatibles con la organización."¹⁸

Nosotros pensamos, que el ejercicio arbitrario de tales derechos podría derivar en la aplicación de la ley 23592 de "Actos discriminatorios": "Quien arbitrariamente impida,

¹⁶ Gurfinkel de Wendu, Lilian N. Derechos REales, Tomo II, Ab. Peerot, Buena Aires, 2015, pág. 819.

¹⁷ No consideramos que la redacción del art. 2085 sea contradictoria, como se afirmara en las VIII Jornadas Notariales Cordobesas, sí, consideramos, que es insuficiente.

¹⁸ Lorenzetti, Ricardo L. Director."Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Tomo IX . Ed. Rubinzal-Culzoni. Editores. Santa Fe, 2015 .pág. 621.

obstruya, restrinja o de algún modo menoscabe el pleno ejercicio sobre bases igualitarias de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la Constitución Nacional, será obligado, a pedido del damnificado, a dejar sin efecto el acto discriminatorio o esa en su realización y a reparar el daño moral y material ocasionados. A los efectos del presente artículo se considerará particularmente los actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos reales como raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica, condición social o caracteres físicos” y también en la aplicación los pactos internacionales con jerarquía constitucional por el art. 75 inc 22 de la CN, como el caso de San José de Costa Rica.¹⁹

En nuestra postura, no resulta acorde entonces al ordenamiento brevemente referido, la regulación de un verdadero derecho de admisión tal cual regula el art. 2085 del CCCN. La única forma que a nuestro criterio deviene acorde al ordenamiento, y además justo es enunciando taxativa y detalladamente la forma y procedimiento de admisión o de ejercicio de ese derecho ante la transferencia de una unidad determinada.

c) EL DERECHO DE PREFERENCIA:

El artículo regula específicamente la posibilidad de establecerse en el reglamento un derecho de preferencia en la adquisición de las unidades funcionales a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

El derecho de preferencia tiene especial regulación en el art. 1182 del mismo plexo normativo, que le define como “aquél por el cual el vendedor tiene derecho a recuperar la cosa con prelación a cualquier otra adquirente si el comprador decide enajenarla.” La norma aclara que es un derecho personal y establece todo un procedimiento de comunicación previa cuando ha tomado el “comprador” hoy titular su decisión de enajenar la cosa.

Como vemos, en nuestra problemática en estudio, se efectúa por el legislador una aplicación más amplia de la conceptualización del art. 1165, al no ser seguramente los “posibles preferidos” en el caso de los conjuntos inmobiliarios los vendedores de la unidad hoy a venderse nuevamente.

En la regulación de este derecho omite el legislador considerar cuál será a su vez, la preferencia o la jerarquía entre ambos, esto es, entre el consorcio y el resto de los propietarios individuales.- ¿Dependerá ello del tipo de unidades que sean puestas a la venta ?

¹⁹ Baste citar al respecto el tan mencionado caso: “Castro, Francisco c. . Altos e los Polcoines SA “CNac Civ, sala D, 30-6-1999, JA 2000, III-864

Consideramos que el legislador dejó demasiado librado a la voluntad de los copropietarios de las unidades el establecimiento de normas o criterios al respecto, los cuales, a menudo, al momento de afectarse los emprendimientos al régimen de la propiedad horizontal, no siempre tenidos en cuenta.

Ahora bien, ¿cuál es la consecuencia de no cumplir el enajenante con el derecho de preferencia.?

La nulidad del acto? No, realidad pensamos que el caso planteado sólo podrá resolverse con el pago de un resarcimiento por ello.²⁰

V-LA POSIBILIDAD DE APLICAR SANCIONES

Específicamente ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios, por el art. 2086 del CCCN podrá aplicar las sanciones previstas en el mismo.

Esta previsión del art. 2086 ya era aplicado por la mayoría de los ordenamientos preexistentes a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial ya.-.

Desde ya, que en este "sistema de justicia autoimpuesta por los reglamentos"²¹ que consideramos oportuna y adecuada su regulación, porque éstas son entendible con miras a los fines comunes tan propios de los mismos, y en realidad de cualquier complejo con gran número de sujetos.²²

Sin dudas entendemos que las sanciones a imponer o mejor dicho a ser regladas podrían consistir básicamente en multas, en suspensiones, etc. Cabe, no obstante, preguntarnos aquí si podría llegar a imponerse o establecerse en un reglamento de estos emprendimientos una sanción más gravosa, como sería la exclusión del propietario. Desde ya que no lo consideramos pertinente. Es así, que en todo alguna las sanciones que imponga el órgano del emperramiento no podrán, aunque se funden en reglamentaciones preexistentes al momento de adquisición de la unidad por el infractor implicar sanciones tan gravosas que lesionen la esencia misma del derecho real de propiedad de conjunto inmobiliario²³. Y se afirmado que el

²⁰ en igual sentido: Saucedo, Ricardo J. en ob. cit. pág. 820

²¹ Idem.9

²² Así : idem, pág. 624

²³ Así: "debe priorizarse la condición de propietario del lote de propiedad individual y copropietario de bienes comunes, respecto de la mera calidad de asociado Cam. Nac. de Apelaciones en lo Civil, sala A, 02/06/1989. apuche, Country Club c. López de Marsetti, Heble . LL 1990-C, 375.

ejercicio de ese poder disciplinario debe ser “regular y correcto”²⁴. Pero sí entendemos que la norma debió circunscribir ese poder de regulación del reglamento, para evitar, supuestos como éste, que aunque habiliten la vía judicial, no dejen de generar, per se, conflictividad social.²⁵

Entonces desde ya, que dichas sanciones disciplinarias deben ser revisadas en sede judicial, posibilitando de este modo, una revisión amplia de las mismas y no limitada a cuestiones de legitimadas sino también al merito (oportunidad y conveniencia)

V-CONCLUSIONES

Conforme lo visto y vertido en las notas precedentes, compartimos la utilización del marco legal de la propiedad horizontal especial para los conjuntos inmobiliarios, que es eco en

²⁴ “El ejercicio del poder disciplinario por parte de las asociaciones a cargo de un club de campo, para ser legítimo, tiene que ser regular y correcto, al punto de que corresponde una eventual revisión judicial de lo achura por organismos corporativos, bien se trate de los aspectos meramente formales que condujeron a la decisión o bien sobre el fondo mismo de la decisión, cuando ésta resulta inmotivada arbitraria e irrazonablemente impuesta CNVIV, sala A, del 1-04-2005, LL 2005-D, pág. 153.

²⁵ No obstante lo expuesto, esta cuestión durante la vigencia de la ley 13512 ha generado posturas a favor de la posibilidad de exclusión (De Hoz) y en contra de la misma (Vila. Ana M. y otros) citado por Lorenzetti, Ricardo L. ob. cit. pág. 626.

realidad de lo que buena parte de la doctrina (y me incluyo) venía peticionando con tanta antelación. Comparto los caracteres dados a las figuras y el desarrollo especial de las mismas. No nos parece en cambio, adecuada la metodología utilizada para su tratamiento, que en varias ocasiones, lejos de aclarar y dar seguridad jurídica, confunde y genera dudas.

Si bien somos partidarios del ejercicio de la autonomía de la voluntad, no avalamos su aplicación sin límites ni sobre todo otro derecho, menos aún sobre el derecho de propiedad. El ejercicio de un derecho nunca debe ser abusivo. Entender y más, regular como viable la posibilidad que vía reglamentaria se establezcan limitaciones en la transferencia de las unidades funcionales de los conjuntos inmobiliarios, constituye, a nuestro criterio, el ejercicio abusivo de un derecho. Consideramos plausible reglamentar y hasta limitar el ingreso de invitados a los emprendimientos y también el de usuarios no propietarios, pero no la existencia de limitaciones a la transferencia (excepción hecha del derecho de preferencia) ni tampoco la imposición de sanciones que puedan llevar a la exclusión de un propietario de los conjuntos en sí mismos. Entendemos que para la evitación de conflictos, no debe delegarse la función legislativa en el juez, por lo tanto deben darse normas que ciñan el ejercicio del derecho a reglamentar las limitaciones al derecho de propiedad por parte de los conjuntos inmobiliarios..

Por ello postulamos:

- 1- Es adecuada la regulación de propiedad horizontal especial que da el CCCN para el ejercicio de los derechos sobre los conjuntos inmobiliarios. De la misma naturaleza jurídica del reglamento emanan las limitaciones de los propietarios.
- 2-Debe reformularse el texto del art. 2075 a fin de darle claridad en cuanto a su marco legal.
- 3-En el derecho de preferencia, debe regularse si hay preferencia entre el consorcio o los propietarios individuales para su ejercicio.
- 4-Se deben regular taxativamente la creación de normas o criterios a fin del ejercicio de las limitaciones existentes para la libre transmisión del bien
- 5-La norma regulatoria de las sanciones que pueden ser aplicadas en el marco de los conjuntos inmobiliarios debe circunscribir ese poder de reglamentación para evitar abusos.