

Comisión 7: Derechos Reales: Propiedad Horizontal Especial. Tema: "Afectación a PHE".

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, que en la realidad reúnan o pretendan prevalerse de las notas esenciales señaladas, deben someterse al régimen del derecho real de PHE -y no pueden organizarse bajo la órbita de otros derechos, ya sean reales o personales, ni como combinaciones de éstos (art. 2075, 2do. párrafo, CCC).
- II. A efectos de la constitución de la propiedad horizontal especial se requiere el otorgamiento de un título de división jurídica del suelo que contiene el Reglamento de PH, instrumentado bajo la forma de escritura pública, otorgado por sus propietarios legitimados a estos fines (mediante la unanimidad de sus titulares dominiales, o propietarios de PH o superficiarios), con capacidad suficiente y la correspondiente inscripción registral.

II. FUNDAMENTACIÓN:**1 La estructura o marco legal para los conjuntos inmobiliarios:****1.1 *Tres imperativos legales de su estructura:***

El art. 2075 CCCN que lleva por título "marco legal" ordena, en cada uno de sus tres párrafos, tres imperativos legales para los CI.

- ✓ Primer párrafo: elementos urbanísticos = deber de **regirse** por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.
- ✓ Segundo Párrafo = deber de todos los CI de **someterse** a PHE
- ✓ Tercer párrafo = deber de los CI preexistentes de **adecuarse** a PHE

Nótese que el art. 2075 CCCN utiliza tres verbos diferentes -en cada uno de sus párrafos- referidos a la estructura legal de los CI: **regirse, someterse y adecuarse**. Ello nos da una importante pauta gramatical de interpretación. Los CI se deben "**regir**" por las disposiciones del ordenamiento local, a las que no queda otra que acogerse bajo su amparo, sin posibilidad de influir o negociar sus términos, por tratarse de normas del Derecho Público Administrativo local. Los CI, se deben "**someterse**" o "**afectar**" al régimen de PEH, como régimen diagramado en líneas generales a modo de una estructura impuesta por el Nuevo Código Civil y Comercial con carácter de derecho real de PHE, y como tal de orden público, donde la autonomía de la voluntad tiene mucho que decir, siempre que se respeten los contenidos mínimos exigidos por a naturaleza del derecho. Por último los CI preexistentes, constituidos bajo el amparo de las anteriores legislaciones (de vacío legal), deben "**adecuarse**", adaptarse, o encuadrarse al nuevo molde impuesto por el CCCN, en la medida de los posible, actuando de buena fe, con la debida diligencia esperable. Por supuesto, en todos los casos, siempre que se reúnan todos los requisitos tipificantes de los conjuntos inmobiliarios de los arts. 2073, 2074 ss. y concs. del CCCN.

Esto no significa que no puedan existir fraccionamientos, con callejones en condominio de indivisión forzosa o servidumbres, pero éstos deberían afectarse o adecuarse al

régimen de propiedad horizontal especial, siempre que reúnan elementos esenciales tipificantes de los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos¹.

Nótese que la estructura legal prevista para los Conjuntos Inmobiliarios es el denominado "**derecho real de Propiedad Horizontal Especial**", con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales, en cuanto a sus elementos urbanísticos (art. 2073, 2075 CCCN).

En efecto, el artículo 1884 CCCN referido a la "estructura" de los derechos reales dispone: *"la regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura"*. Así se ha dicho que, el legislador ha entendido que la propiedad inmobiliaria involucrada en el fenómeno de los barrios que se estudia pertenece al "núcleo duro del orden público"².

El diagrama normativo -básicamente impuesto por las leyes de fondo- de los derechos reales desde la concepción de "estructura legal " está dirigido a crear las condiciones adecuadas para el desarrollo económico de un país, basado en la fácil transmisión y difusión de la propiedad inmobiliaria. El fundamento del codificador -que no han querido alterar la Comisión Unificadora- radicaba y radica en que *"el régimen de los derechos reales reviste extraordinaria trascendencia social, política y económica, pues se vincula a la dominación de los bienes materiales"*³.

Dentro de la estructura legal de la propiedad horizontal especial, debemos distinguir dos aspectos, según cuál sea la jurisdicción competente para regularla, conforme nuestro sistema de distribución de competencias legislativas. Así, diferenciamos los aspectos propios de los derechos locales -que son los elementos urbanísticos específicos para cada jurisdicción-, de los aspectos propios del derecho de fondo único para todo el país - que es el derecho real de propiedad horizontal especial.- Ambos elementos, en forma complementaria, y cada uno en su ámbito, conforman el estatuto legal de los CI.

¹ Cfr: LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; *"Conjuntos Inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes"*, Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016. Publicado en *Revista Notarial*. Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357. 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.

² 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.

³ ACQUARONE, María T., Directora, y Autores: Acquarone, Muntaner, Otero, Cosola y Pano. *Derecho Inmobiliario. Teoría y Práctica*. Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2010, p.89.

1.2 Elementos propios del derecho local:

El **primer párrafo del art. 2075 CCC** dispone un primer imperativo legal a los conjuntos inmobiliarios: *que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción*. En el mismo sentido el art. 2073 establece que los CI serán tales, *con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales*.

A su turno, el art. 1970 CCCN en igual sentido pero referido a límites al dominio, dice *que las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre los inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción*".

El artículo 14 de la Constitución Nacional garantiza al titular de dominio (aplicable al propietario de PHE) *"el derecho de usar y disponer de su propiedad, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio"*. Por imperio de lo establecido en el artículo 2611 del Código Civil derogado cuando la regulación apuntaba a la "sola" defensa del interés general resultaba aplicable el Derecho Administrativo y, por principio, la referencia supletoria de la legislación civil. El actual artículo 1970 del CCyC ha ampliado la prelación normativa pública a todos los casos. Desde luego que cuando la limitación descripta genéricamente en el nuevo Código resulta modificada en su esencia por las autoridades locales competentes para generar el Derecho Administrativo positivo, la norma provincial o municipal será contraria a la Constitución Nacional (art. 75 inc. 22º). Esta es la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa Las Mañanitas S.A.⁴. En ese fallo el Superior Tribunal declaró la inconstitucionalidad de la ley neuquina que impuso un camino de sirga a lo largo de toda la ribera de un río de 53 km. de extensión, desentendiéndose de la efectiva navegabilidad o flotabilidad de la totalidad de su curso y autorizando actividades ajenas a la navegación: *"Si bien es indiscutible que los estados provinciales han conservado las facultades atinentes a la determinación de los fines de interés público que justifican la sanción de sus leyes (artículos 121, 122 y 124 de la Constitución Nacional), y que las restricciones que se imponen al dominio privado sólo en base a ese interés general son regidas por el derecho administrativo (artículo 2611 del Código Civil), también lo es que las provincias, bajo la invocación del ejercicio de esas facultades, no pueden alterar la esencia de los institutos regulados por los*

⁴ CSJN, L. 314. XL. ORIGINARIO. Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia de s/ acción declarativa de certeza. SENTENCIA 4 de Agosto de 2009. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACION. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Magistrados: Mayoría: Fayt, Petracchi, Maqueda, Zaffaroni Voto: Disidencia: Highton de Nolasco, Argibay Abstención: Lorenzetti. Id SAIJ: FA09000080

códigos de fondo estableciendo exigencias que los desnaturalizan... El derecho de propiedad, la regulación del dominio, no es un instituto propio del derecho público local, sino un derecho tan general que ha justificado su regulación desde la Nación mediante la atribución que al efecto le fue conferida al legislador nacional por medio del artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional”.

Consideramos que esta doctrina no ha sido modificada por los cambios introducidos por el Código Civil y Comercial vigente desde el 1º de agosto de 2015. Entendemos que el camino que debe seguir el intérprete debe comenzar por desentrañar las particularidades de cada limitación en concreto. Determinada su naturaleza (restricción, servidumbre, requisa, etc.) cabe atender en forma primigenia a la regulación administrativa, y solo en su defecto acudir al CCC. Sin embargo, la constitucionalidad de la normativa local quedará afectada en el caso de que su régimen alterara la esencia de la limitación. El Derecho Administrativo aplicable debe quedar acotado a reglar el funcionamiento puntual de la limitación en análisis, sin que resulte tolerable la mutación de su naturaleza jurídica, intentándose convertir –como lo señalara la Corte en Las Mañanitas - una servidumbre de sirga en una “expropiación encubierta”.

Queda así sintetizado lo que se había expresado en los fundamentos del Proyecto luego sancionado como Ley 26.994: *“La mayoría de los códigos existentes se basan en una división tajante entre el derecho público y privado. El Anteproyecto, en cambio, toma muy en cuenta los tratados en general, en particular de los Derechos Humanos, y los derechos reconocidos en todo el bloque de constitucionalidad. En este aspecto innova profundamente al receptar la constitucionalización del derecho privado, y establece una comunidad de principios entre la Constitución, el derecho público y el derecho privado, ampliamente reclamada por la mayoría de la doctrina jurídica argentina. Esta decisión se ve claramente en casi todos los campos: la protección de la persona humana a través de los derechos fundamentales, los derechos de incidencia colectiva, la tutela del niño, de las personas con capacidades diferentes, de la mujer, de los consumidores, de los bienes ambientales y muchos otros”.*

La buena fe en la interpretación de las leyes -y en la interpretación y ejecución de los contratos- constituye un principio esencial del Derecho, tanto Público como Privado⁵.

Consideramos que la legislación local no puede interferir de manera alguna en cuanto respecta a la propia definición de los conjuntos inmobiliarios y sus caracteres y notas

⁵ Ver GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús; *El principio general de la buena fe en el Derecho Administrativo*, Civitas, Madrid, 1983; GORDILLO, Agustín, *Tratado de Derecho Administrativo*, F.D.A., Buenos Aires, 10ª ed., 2009, t. 1 p. X-28.

esenciales (arts. 2073, 2087 y 2103) y, por ello, no resultaría legítima la creación de otras figuras afines para someterlas al mismo régimen establecido por el legislador nacional ni la exigencia de otras recaudos más allá de los previstos por la ley de fondo para la configuración de los CI, y su regulación bajo el paraguas de la PHE. Tampoco nos parece constitucionalmente válido que las provincias y municipalidades alteren lo regulado en el CCCN en materia de sometimiento al régimen de la propiedad horizontal (art. 2075); la calificación de las cosas y partes comunes y privativas (arts. 2076 y 2077); el contenido del reglamento de copropiedad o, en su caso de administración y uso, sin perjuicio de poder complementarlo con disposiciones reglamentarias (arts. 2081, 2085, 2086 y 2105). Asimismo entendemos de exclusivo resorte del nuevo Código lo atinente al empleo de la forma de escritura pública y obligación de inscripción en los Registros de la Propiedad (arts. 2089 y 2092); los deberes del emprendedor, de los usuarios y de los administradores (arts. 2094 a 2098, 2108 y 2109) al igual que la determinación del carácter ejecutivo del certificado de deuda por expensas comunes (art. 2098)⁶.

Pensamos, en cambio, que constituyen atribuciones de las autoridades locales regular lo atinente a la extensión de las áreas a ocupar por el emprendimiento; las dimensiones de las parcelas, retiros y espacios comunes; las obligaciones del desarrollador respecto de los servicios esenciales a proveer "y demás elementos urbanísticos" exclusivamente.

A contrario sensu, los ordenamientos de cada jurisdicción, no pueden avanzar sobre la tipificación de la materia de fondo, impuesta el párrafo siguiente del 2075: esto es el derecho real de propiedad horizontal especial.

Haciendo una interpretación racional y en forma coherente de todo nuestro plexo normativo, partiendo de nuestra Constitución Nacional, mal podríamos concluir que la ley nacional delegó en las legislaciones locales la delimitación esencial de los conjuntos inmobiliarios, o la tipificación jurídica, o la conceptualización, o la captación intelectual de la esencia predicable al universo posible de conjuntos inmobiliarios. Ello vulneraría la jerarquía constitucional de la pirámide normativa (arts. 31, 75 inc. 12 y 126 CN **CN**). Jamás podrían las normas provinciales locales (generalmente reglamentos emanados de oficinas municipales o catastrales), so pretexto del ejercicio de su poder de policía sobre el suelo, delinear derechos reales privados, pues son de estricto resorte –regulación– nacional. Tal es el caso de los derechos reales en trato. De ahí nuestra negativa a reconocer que la materia delegada por las

⁶ Cfr. BOTASSI, Carlos; LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS A LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.; Revista del Colegio de Abogados de La Plata edición especial dedicada al Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Septiembre 2016. Año LVIII, n°81 Director Felipe Pedro Villaro.

provincias a la Nación en el derecho de fondo, como lo son los derechos reales, pueda quedar a merced de la regulación dispar en el ámbito local.

Las provincias no pueden ya ejercer las facultades que delegaron. Ello llevaría al absurdo constitucional (art. 28) de que existieran tantas clases de conjuntos inmobiliarios cuantas regulaciones establecieran las veinticuatro jurisdicciones locales. ¿Sería compatible con las referidas normas constitucionales que una misma realidad fáctica y jurídica fuera considerada “conjunto inmobiliario” en una provincia, o en la Ciudad de Buenos Aires, y se la desconociera en otras? El sistema constitucional repele tal hipótesis. **Lo que es conjunto inmobiliario en Argentina lo es en virtud del Código de fondo.** No depende de la regulación local ni puede quedar a merced de ella. Si así fuera, se habría enervado el fin constitucional de mantener la unidad del derecho común en todo el territorio nacional, conforme la idea fundacional de su principal inspirador⁷. El Nuevo Código no tendría virtualidad para superar la situación previa a su vigencia, que tanto la doctrina como la jurisprudencia se encargaron de criticar, bregando, con razón, por una ley de fondo –de derecho común– específica y que abordara en forma uniforme este fenómeno –post Ley 13512– tan divulgado en nuestro país. Es ese viejo principio de que una institución o cuestión de ámbito nacional requiere de una regulación unitaria para todo el territorio nacional.

Resulta importante resaltar la importancia de que los ordenamientos locales no avances con exigencias propias del derecho de fondo, como ha sucedido en la Provincia de Mendoza, donde la Resolución 59/2016 de ATM, exige para la aprobación de planos de los CI como PHE la existencia de cerramientos (perímetros cerrados) y determinados estados constructivo de sus unidades funcionales, al menos como "unidades construidas o en construcción", "edificados o a edificar".

Por último, resta decir que los ordenamientos locales deberán regular los elementos urbanísticos de los CI, tanto para someterse como para adecuarse a PHE. Evidentemente no podrán ser idénticos recaudos y exigencias administrativas en uno y otro caso, ya que uno de ellos se trata de un hecho consumado, configurado al amparo del anterior derecho vigente (o de su vacío legal) hoy devenido en costumbre *contra legem*, que se debe regularizar; y en el otro ante una construcción *ex novo*, la que puede nacer desde sus inicios sin falencias técnicas ni jurídicas.

2 Elementos esenciales del derecho real de PHE propios del derecho de fondo:

El **segundo párrafo del art. 2075 CCC** ordena a todos los conjuntos inmobiliarios el

⁷ ALVERDI, Juan Bautista; BASES, Capítulo XIV, Ediciones Ciudad Argentina, Bs. As., 1998, p. 129 y ss..

deber de someterse al derecho real de propiedad horizontal especial. Por imperativo legal, cuando en la realidad fenoménica se da el objeto “conjunto inmobiliario” -con sus notas típicas esenciales que hemos apuntado- esa realidad debe ser estructurada, desde lo técnico – jurídico, conforme el régimen de la propiedad horizontal especial, para ser merecedora de la protección legal prevista con todas las garantías legales y constitucionales que merece.

No cabe más, por lo tanto seguir echando mano a otros derechos reales ni personales ni a la combinación de ellos, aunque ellos estén previstos en el Nuevo Código, aunque sea con la intención de llegar a igual o similares resultados que la PHE. El legislador se ha pronunciado expresamente por la conveniencia de legislar y establecer un único régimen de fondo (PHE) que de seguridad y garantías a todos los involucrados en estos fenómenos y a los terceros. Por el segundo párrafo del 2075 CCC ha quedado vedada toda posibilidad de acudir a otros derechos distintos de la PHE, para dar formato jurídico a los conjuntos inmobiliarios, por más disvaliosas que puedan resultar sus derivaciones para algún desarrollador en particular.

La estructura legal de este nuevo derecho llamado de PHE está delineada por la estructura básica del derecho real de propiedad horizontal del Título V, con las especificaciones propias del Título VI. Más allá de alguna crítica doctrinaria puntual, lo cierto es que ha quedado dibujado desde la norma de fondo, el régimen jurídico propio que corresponde a la ingeniería jurídica básica de los conjuntos inmobiliarios, sin perjuicio de las especificaciones propias de cada emprendimiento en particular, siempre que se respeten los lineamientos del CCCN. Excede los alcances de este trabajo el tratamiento en detalle de este nuevo viejo régimen estatutario.

3 La afectación de los Conjuntos Inmobiliarios a Propiedad Horizontal Especial

Los CI, que en la realidad reúnan -o pretendan prevalerse de- las notas esenciales señaladas, **deben someterse al régimen del derecho real de PHE** -y no pueden organizarse bajo la órbita de otros derechos, ya sean reales y/o personales, ni como combinaciones de éstos (art. 2075, 2do. párrafo, CCC).

En efecto, el artículo 2075 CCC, en concordancia con los arts. 1184 CCC y todos los que hacen a la estructura legal de la dogmática de los derechos reales (arts. 1882,1883,1884, 1886, 1887, 1888, 1890, 1891, 1892, 1893 y conc. CCC) ordena por razones de bien u orden público el deber de afectación a un único derecho real legalmente ordenado para la configuración de los CI, la PHE.

A esta conclusión se llega siguiendo las pautas del Título Preliminar del CCC, por lo que prima facie se presenta como una propuesta "razonablemente fundada" en:

- 1) Art. 1: Fuentes y aplicación del Derecho: Constitución Nacional (garantía de la propiedad, igualdad, derechos colectivos, división de competencias legislativas);
- 2) Art. 2: Interpretación (teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, leyes análogas, tratados sobre derechos humanos, principios y valores jurídicos (protección y defensa de la igualdad y la eliminación de toda discriminación arbitraria), de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico.
- 3) Art. 3: Deber de resolver el "caso" de los CI mediante una decisión razonablemente fundada, dirigido a todos los operadores del Derecho;
- 4) Art. 7: Eficacia temporal de las leyes;
- 5) Art. 8: Principio de inexcusabilidad;
- 6) Art. 9: Principio de buena fe;
- 7) Art. 10: Abuso del derecho;
- 8) Art. 11. Abuso de posición dominante.
- 9) Art. 12: Orden Público y Fraude a la ley
- 10) Art. 13: Prohibición de la renuncia general de las leyes
- 11) Art. 14: Derechos individuales y de incidencia colectiva
- 12) Art. 15: Titularidad de derechos
- 13) Art. 16: Bienes y cosas

Los centros de compras no responden al concepto de CI por no tratarse de "*emprendimientos urbanísticos*" que impliquen la división jurídica del suelo con vocación de pertenecer en propiedad a diversos titulares (art. 2073, 2074 CCC), sino que su destino comercial específico implica una forma de organización singular, incompatible con los derechos reales. Los centros de compra no están alcanzados por los deberes de afectar -ni de adecuar- a PHE.

A efectos de la constitución de la PHE se requiere el otorgamiento de un título de división jurídica del suelo que consiste y contiene el Reglamento de PH del CI, instrumentado bajo la forma de escritura pública, otorgado por sus propietarios legitimados a estos fines (mediante la unanimidad de sus titulares dominiales, o propietarios de PH o superficiarios), con capacidad suficiente el que debe inscribirse en el Registro Inmobiliario competente. Estos Reglamentos integran los títulos de propiedad de los bienes que componen el CI.

4 Bibliografía:

- ABELLA, Adriana; Derecho Inmobiliario Registral, Zavallía, Bs.As., 2008.
- ABELLA, Adriana; *Propiedad Horizontal. Código Civil y Comercial de la Nación*. Exposición ante la Academia Nacional del Notariado.
- ACQUARONE, María T., Directora, y Autores:, María T. Acquarone., M. Fernanda Muntaner, Esteban Otero, Sebastián Justo Cosola y Santiago Pano. *Derecho Inmobiliario. Teoría y Práctica*. Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2010.
- ALTERINI, Jorge Horacio, VAZQUEZ, Gabriela A.; *Propiedad Horizontal. Consorcio de Propietarios. Administrador del Consorcio de Propietarios. Representante Legal. Personalidad Jurídica. Capacidad de Derecho. Mayoría. Derecho Comparado*; LA LEY 2007-C, 1076.
- ALTERINI, Jorge Horacio; *Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios*; Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As., 27/06/2016, LA LEY 16-D.
- BOTASSI, Carlos; LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS A LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.; Revista del Colegio de Abogados de La Plata edición especial dedicada al Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Septiembre 2016. Año LVIII, n°81 Director Felipe Pedro Villaro.
- ARENAS, Pablo; *Concursabilidad del consorcio de propietarios a la luz del nuevo Código Unificado*; MJ-DOC/7246-AR/MJD7246, 2 de junio de 2015.
- BERMUDEZ, Fernando A.; *Los Principios Generales del Derecho en el Título Preliminar del Código Civil Argentino*; Revista de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Instituto de Derecho Civil Región Cuyo, en prensa, 2017.
- CAMPAGNUCCI de CASO, Rubén H., *Negocio de apoderamiento, facultades y límites. Las potestades del administrador de un consorcio de copropietarios*; DJ 24/02/2016, 17. AR/DOC/4536/2015.
- CAMPAGNUCCI de CASO, Rubén H., *Conjuntos inmobiliarios. Previsiones del Código Civil y Comercial*; LA LEY, 27/03/2017, 1. Cita on line: AR/DOC/772/2017.
- CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R. en "Incidencias del Código Civil y Comercial – Derechos Reales", t. 8, dir. Por BUERES Alberto J., Ed. Hammurabi, 2015, Bs. As..
- CAUSSE, Jorge Raúl, "Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios" en Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial, dir. KIPER, Claudio y coord. DAGUERRE, Luis O., t. II., Rubinzal- Culzoni Editores, Santa Fé, 2015, p.853 ss.
- CAUSSE, Jorge Raúl y PUJOL de ZIZZIAS, Irene; *"Afectación al régimen de propiedad horizontal. Inscripción autónoma del reglamento de copropiedad y administración. Procedencia de su registración definitiva sin certificados de dominio ni de anotaciones personales"*. Publicado en el libro de ponencias del XVI Congreso Nacional de Derecho Registral- Jujuy 2011 organizado por la Universidad Notarial Argentina. Cita on line: http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistral2011/documentos/tema02_causse_pujol.pdf
- CAUSSE, Jorge Raúl, *"El Reglamento de Propiedad Horizontal otorgado antes de la sanción del Código Civil y Comercial"*; LA LEY 15/03/2017, 1. Cita Online: AR/DOC/584/2017.
- COLMAN LERNER, Horacio; *Clubes de campo y barrios cerrados en el proyecto de unificación del Código Civil y Comercial. Eliminación de la bolilla negra*, Fecha: 26-jul-2012. MJ-DOC-5890-AR | MJD5890.
- COLMAN LERNER, Horacio, "Propiedad Horizontal Especial, countries y barrios cerrados, conjuntos inmobiliarios preexistentes. Código Civil y Comercial de la Nación. Retroactividad de la ley. Di Lalla Ediciones, 2.016.
- COLMAN LERNER, Horacio, "Conjuntos Inmobiliarios. Countries y barrios cerrados. Código Civil y Comercial de la Nación. Derecho de admisión. Adecuación. Justicia privada. Di Lalla Ediciones, 2.016
- CÓRDOBA, Lucila Inés; *La personalidad del consorcio en el Proyecto de Código Civil y Comercial*"; AR/DOC/3726/2012.
- COSSARI, Nelson G.A. y COSSARI, Leandro R.N.; *Orden Público en los derechos reales*; LA LEY 13/11/2015, 13/11/2015,P - LA LEY2016-F, 845. Cita Online:AR/DOC/3989/2015.
- CROVI, Luis Daniel. "La parte general de las personas jurídicas en el código civil y comercial de la Nación", pub. En Revista de Derecho Privado y Comunitario", 2015-2-11 y ss.
- DE HOZ, Marcelo; *Conjuntos Inmobiliarios*; XII Seminario Teórico Práctico Laureano A. Moreira, Academia Nacional del Notariado - Colegio Notarial de Mendoza, mayo 2016.
- FAVIER DUBOIS, Eduardo M. y SPAGNOLO, Lucía; Ponencia presentada en este mismo XIII Congreso de Derecho Societario, Mendoza, 2016.
- FAVIER DUBOIS, Eduardo M. *¿Qué va a pasar con los clubes de campo preexistentes cuando empiece a regir el nuevo código civil y comercial?*
- GORDILLO, Agustín; *Orden Público como principio no general del Derecho Argentino*; LA LEY 24/11/2015, 24/11/2015, 1 - LA LEY2015-F, 1041. Cita Online: AR/DOC/3877/2015.

- GUIDA, María Eva y BARRIVIERA, Natalia Lorena; *La personalidad del consorcio de propietarios en la jurisprudencia de los últimos veinte años*; Revista Notarial 950, p. 247.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios*; LA LEY 29/06/2017, 29/06/2017,1. Cita Online: AR/DOC/1086/2017.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; *"Las urbanizaciones privadas en Mendoza"*, Revista El Escribano, Publicación del Colegio Notarial de Mendoza, Año 1, Número 13 y 14, 2010, Abril y Mayo 2010.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y BRESSAN, Pablo; *"Conjuntos Inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y notas contingentes"*, Segundo Premio XXXII Jornada Notarial Argentina, Bs. As., agosto 2016. Publicado en *Revista Notarial*. Año 2016/2, N° 94, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, p. 357.
- 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.
- LINARES DE URRUTIGOITY, Martha y PUJOL DE ZIZZIAS, Irene; *Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios. Barrios Privados. Con especial referencia a la Provincia de Mendoza*; LA LEY Gran Cuyo, Director Carlos A. Parellada, Año 22, Número 6 / Julio, 2017.
- MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana N.; *Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes*, LA LEY 08/04/2015 , 1, LA LEY 2015-B, 0
- NISSEN, Ricardo Augusto; *La situación jurídica de los "clubes de campo", luego de la sanción de Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad*, El Derecho 263-960 (2015).
- 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>
- PUERTA DE CHACON, Alicia y NEGRONI, María Laura; *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial*. LA LEY 04/05/2016, 1.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha; *"BARRIOS PRIVADOS Y OTROS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN MENDOZA. ¿SON ÚTILES LAS SOLUCIONES DE BUENOS AIRES EN MENDOZA?.* LL Gran Cuyo, Voces Jurídicas, Año 13, Números 4 y 5, Mayo y Junio, 2008. PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, LINARES DE URRUTIGOITY Martha", Revista Lexis Nexis 0003/014774 o 003/017781, suplemento de J.A. 25/11/2009. "Los complejos urbanísticos privados hacia una interpretación dinámica de la ley 13.512"
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. "La incidencia de los Barrios Privados en la transformación del Estado". En S. Ramella y otros, "La transformación del Estado ante el fenómeno de un nuevo paradigma jurídico antropológico". <http://bit.ly/132c2vR>.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene en colaboración con Alicia PUERTA de CHACÓN. "Comentario sobre Conjuntos Inmobiliarios Privados desde los puntos &12 a 22" "Código Civil y leyes complementarias; comentado, anotado y concordado", coordinado por Kemelmajer de Carlucci y dirigido por Eduardo Zannoni, volumen 13, 1° ed., Bs. As., Astrea, 2.012, págs. 574 a 622. ISBN 950-008-049-4.
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene, "Nuevos Derechos Reales", en el libro "ANTEPROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Aportes y Sugerencias.", Coordinado por Fernando Adrián Bermúdez y Carlos Ianizzotto, Diseño Gráfico D.I. Gabriel Quinteros. Análisis del proyecto de reforma del código civil argentino. - 1a ed. - Godoy Cruz, 2014. Y "Primeras apreciaciones sobre los nuevos derechos reales" en Revista Mendoza Legal #25, octubre diciembre 2015 del Colegio de Abogados y Procuradores ISSN 2469-0309, Ed. ASC Librería Jurídica Contable S.A., p. 26 y ss..
- PUJOL DE ZIZZIAS, Irene. "Estado y Derecho de Propiedad Horizontal", J.A. 2016.
- RESQUI PIZARRO, Jorge C.; *Los órganos del Consorcio de propietarios en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*; MJ-DOC-7360-AR / M. JD7360, 19 de agosto de 2015.
- SZMUCH, Mario G.; *"Adecuación operativa y programática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Constitucionalidad, naturaleza y contenido de la obligación de adecuar: ¿quién, cómo y cuándo?"*, Publicado en: RCCyC 2016 (julio), 06/07/2016, 44. Cita Online: AR/DOC/1731/2016.
- TEITELBAUM, Horacio; *Conjuntos Inmobiliarios y la polémica adecuación. La espada de Damocles*", RdN, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 929, 2017 (nota bibliográfica en edición).