

Derecho de admisión y previsiones reglamentarias

Doctora Mariani de Vidal

Vamos a abordar el polémico problema de la admisión en estos emprendimientos.

Los clubes de campo y barrios privados reúnen en un ámbito limitado a diversas personas que tienen una finalidad en común –vivir en contacto con el aire libre, practicar deportes, contar con adecuada seguridad y tranquilidad–; y cuando nos une una finalidad común, entonces no va a haber demasiados problemas, o los habrá, pero se podrán apaciguar. Justamente por tal motivo y dado que la convivencia es en ellos estrecha, se busca que el grupo humano asentado en el conjunto inmobiliario tenga características homogéneas, pues de este modo aparecerá facilitado su gobierno. De donde parecería que le asiste a la comunidad –emanado de su facultad de gobernarla– el derecho de seleccionar, a través de la autoridad prevista en sus estatutos, a quienes van a ingresar, no con sentido elitista, sino para facilitar la aglutinación de las voluntades en orden al fin común y evitar en lo posible las discrepancias. De tal modo, aparece justificado el derecho de quienes ya conviven, de regular la admisión de nuevos miembros a fin de que no pasen a formar parte del emprendimiento quienes, por sus orientaciones o conductas, no satisfagan el paradigma elegido en el caso o ingresen personas con intereses contrarios al fin perseguido.

Entonces, el derecho a ingresar a una asociación –y, en definitiva, estos complejos lo son– que deriva del derecho de asociarse con fines útiles que consagra la Constitución Nacional, se enfrenta con la facultad que tienen los miembros de la asociación –que deriva de su derecho de gobernarla– para elegir a los aspirantes que deseen incorporarse a ella.

Mas el derecho de admisión no es irrestricto, depende de la estructura adoptada, de las finalidades del emprendimiento y de la forma en que convoque al ingreso. Y, lo que resulta esencial, aquel derecho conlleva –como el reverso de una misma mone-

da— el deber de no incurrir en prácticas discriminatorias estigmatizantes o irrazonables, merecedoras del repudio universal y contrarias a la legislación nacional y a los pactos internacionales que tiene celebrados nuestro país.

Este es el delicado equilibrio que se ha de lograr a través del ejercicio prudente y razonable del derecho de admisión que no puede amparar discriminaciones encubiertas de aquel tipo.

Por tal motivo, es a nuestro entender necesario que el rechazo de la pretensión de ingreso de un nuevo miembro sea fundado. Precisamente, en una obra que escribimos el año pasado con la doctora Adriana Abella, nos manifestamos a favor del derecho de admisión de estos emprendimientos, pero con esa limitación. Pensamos que la denegatoria tiene que ser fundada, y ese fundamento va a facilitar a quien es rechazado su recurso ante la justicia, vía que desde luego queda siempre abierta. Y aun creemos que el rechazado podría exigir que se le expliciten las razones de la denegatoria ya que, de lo contrario, no habría modo de saber si la resolución es justificada o discriminatoria o arbitraria, basada en la mera voluntad del órgano calificador, hipótesis en las cuales constituiría un ejercicio abusivo de las facultades estatutarias. Entendemos que sólo de este modo se armoniza el derecho de admisión que asiste al complejo residencial con el deber de no incurrir en actitudes discriminatorias prohibidas que también pesa sobre este.

En algunos reglamentos existen cláusulas que establecen la denominada *bolilla negra*: una reunión del órgano a cuyo cargo está decidir acerca de la admisión del nuevo aspirante resuelve, en sesión secreta y sin explicitar el fundamento, desestimar la solicitud.

Cláusulas tales deberían considerarse nulas, no obstante lo cual la Cámara Nacional en lo Civil por su Sala G, se ha pronunciado por su validez en el conocido caso “Trammel S.A. c/ Mailing Club de Campo S.A.” del 1º de marzo de 2005. En ese caso, hubo una decisión del directorio del *country* Mailing por la cual, en sesión secreta y sin exteriorizarse el fundamento, se rechazó la solicitud de ingreso del actor.

La Cámara argumentó que este se había sometido voluntariamente al régimen estatuido por el club de campo al presentar aquel pedido, por lo que no podía luego cuestionar dicho régimen. Esta argumentación se enrola en la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según la cual el voluntario sometimiento a un régimen jurídico veda su impugnación

posterior, porque las consecuencias de dicho sometimiento derivarían de la propia conducta discrecional de quien lo aceptó.

En dos conocidos casos resueltos por la Cámara Nacional en lo Comercial, sala D (de fechas 30/6/1999 y 29/7/2009), que involucraron al Club de Campo Altos de Los Polvorines S.A. (San Jorge Village), se consideró que se había incurrido en discriminación irrazonable al denegarse el ingreso de la cónyuge en segundas nupcias de un socio cuya primera esposa también lo era y seguía residiendo en el *country* y se condenó a este a indemnizar por daño moral a los contrayentes en segundas nupcias.

Como anécdota les comento que en los Estados Unidos de Norteamérica, en un *country* cuyos estatutos permitían sólo el ingreso de personas de origen caucásico, frente al rechazo de la solicitud de ingreso de un afroamericano, se consideró nula la cláusula, por discriminatoria. En otro *country* se cuestionó la cláusula estatutaria que solo admitía personas mayores de 45 años, pero se la consideró válida.

Para finalizar, digo que el derecho de admisión se estructura comúnmente a través de la previsión en el estatuto del dominio revocable, de pactos de preferencia y de cláusulas de inalienabilidad. Pero les recuerdo que el dominio revocable es un dominio imperfecto, entonces cuando el titular vaya a un banco a pedir un crédito con ese título, puede verse perjudicado.

Escribana Casabé

Hace ya muchos años, un grupo de profesionales fuimos convocados por la Federación de Clubes de Campo, por el doctor Juan Carlos Pratesi, a los efectos de participar en la elaboración de un proyecto de ley que atendiera la dificultad que planteaba el crecimiento de este tipo de emprendimientos y, tal como manifestaron los expositores anteriores, la imposibilidad de un encuadre jurídico dentro de alguna figura en forma exacta, dado que cualquiera de aquellas a las que se recurría de alguna manera resultaban violentadas.

En ese momento, planteé algo que desde la cátedra veníamos sosteniendo y que aún no se ha podido resolver. Es esta situación conflictiva que se plantea, por la cual la vinculación entre los sujetos y el derecho real de cada uno de ellos tienen una suerte de interdependencia o penetración, la que hace que

las normas del orden público penetren dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad y que los principios que rigen la autonomía de la voluntad penetren en el derecho real. El desarrollo cada vez mayor de este tipo de figuras ha hecho que resulte poco clara la diferenciación de dónde termina uno y dónde empieza el otro. Así, legislar sobre esta vinculación entre los sujetos era realmente todo un desafío.

Años más tarde, este proyecto tuvo su primera concreción. Allí fue cuando tuvimos algunos cuestionamientos, tanto desde el punto de vista jurídico específico en cuanto al encuadre de la figura, como desde lo organizativo con relación a la vinculación entre los sujetos. Dados los años transcurridos, estoy absolutamente convencida de que no necesitamos la creación de un nuevo derecho real autónomo. Posiblemente con una muy buena modificación de la Ley de Propiedad Horizontal tendríamos resuelto el problema. Uno de los temas de discusión más importantes planteados por la propiedad horizontal es la ausencia de concesión de personalidad jurídica al consorcio. Recuerdo un viejo fallo de la Cámara del trabajo, plenario Nogueira, en donde claramente la Cámara se pronunció por la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. Fue una de las más grandes contribuciones que hizo la jurisprudencia del trabajo al derecho civil.

Por el año 1981 hubo un proyecto de modificación de la ley de propiedad horizontal en la que intervino el doctor Jorge Alterini. El proyecto de unificación de códigos del año 1998 deja a elección de los sujetos la posibilidad de recurrir a la vinculación por la normativa del derecho personal o a la vinculación por la normativa de la propiedad horizontal, introduciendo modificaciones que podrían soslayar los inconvenientes que han sido ya planteados, como el tema del terreno concebido como parte común y la compra de la parcela y la convicción de que se tiene la titularidad de dominio sobre esa parcela.

Recuerdo alguna frase del doctor Alterini que sintetiza esto: la inflación legislativa es todavía más reprochable cuando da lugar a la multiplicación desenfrenada de los derechos reales. Me parece que pudiendo recurrir a normas de las que tenemos vasta experiencia jurisprudencial, esto lo podremos resolver por esta vía.

Con relación al tema específico de la vinculación entre los sujetos, en este primer proyecto que les mencioné estaba claramente concebida la posibilidad de que el reglamento contu-

viera el derecho de admisión y de exclusión. Esto motivó una discusión acalorada a nivel jurídico, fundamentalmente con mi amigo el doctor Pratesi. Con la celebración de las *Jornadas Notariales Argentinas* en Mendoza, escribimos un artículo en el que nos manifestábamos absolutamente contrarios a la posibilidad de que la normativa que previera la organización de estos emprendimientos tuviera la posibilidad de la inclusión del derecho de admisión. Nos basábamos en ese momento en el Pacto de San José de Costa Rica, suscripto por la República Argentina, que tiene rango constitucional, y en la Ley 23.592 de Penalización de Actos Discriminatorios. Quiero recordar además que del articulado de esa ley resulta clara la imposibilidad de actos discriminatorios, cualquiera sea la naturaleza o el origen que los motiva. El antecedente de la Ley 23.592 fue un proyecto enviado en el año 1986 por el poder ejecutivo, que era más concreto, ya que prohibía la discriminación de las personas físicas en el ingreso, permanencia, calidad de miembros o usuarios de clubes, institutos educativos, asociaciones o sociedades por razón de nacionalidad, sexo, ideología, caracteres físicos.

La doctora Mariani de Vidal traía a colación el fallo Trammell que, sin lugar a dudas, tiene un planteo judicial criticable. Comparto con ella que una cláusula de esa naturaleza tendría que haber sido nula, sin perjuicio de que en este fallo la cámara respeta la organización y que el señor que adhirió a ese emprendimiento debía conocer que podía no ser admitido. Felizmente, para modificar este criterio viene el fallo Altos de Los Polvorines. El resumen de este fallo nos dice todo: abuso de la personalidad jurídica. Lo que se hace es plantear hasta dónde es posible que se establezcan cláusulas dentro de los reglamentos asociativos que objetivamente puedan determinar causales de admisión o de exclusión.

Esto lo decía también Cossari, jurista amigo, cuando frente a las críticas que hacía el escribano De Hoz al encuadre dentro de la propiedad horizontal, porque en ella no hay posibilidad de ejercer el derecho de admisión o de exclusión, Cossari decía que el derecho de admisión nos genera una cierta republicana resistencia. No nos parece adecuado que la titularidad de un derecho real pueda quedar condicionada a la aceptación del resto. No nos cabe ninguna duda de que los sujetos en sus vinculaciones internamente van a establecer límites, porque esto hace a la convivencia. Lo que no podemos concebir es que a través de una legislación se establezca la facultad del empre-

miento de tener cláusulas de admisión o de exclusión. Estamos absolutamente en contra de la posibilidad de que una norma de esta naturaleza tenga concreción legislativa, así como nos parece que repugna al sistema del derecho real el hecho de que el sujeto pueda estar sometido a un dominio revocable por una circunstancia determinada por el ente interno asociativo, que si tiene carta libre en la previsión normativa puede incurrir por la peligrosa senda de la discriminación. La arbitrariedad dentro de estas organizaciones debe tener un límite que necesariamente debe venir de la mano de los jueces.

Anticipo estas dos posiciones que defendiendo hace mucho tiempo. Mi total oposición a que la ley que regule este tipo de emprendimientos establezca la posibilidad de incorporación de normativa de admisión y de exclusión y la absoluta convicción de que no necesitamos la creación de un derecho real autónomo sino que podemos analizar un proyecto de modificación de la ley de propiedad horizontal, aprovechando la frondosa doctrina y jurisprudencia que hemos tenido desde el año 1948 en que se consagra esta ley.

Doctor Pratesi

De inicio, quisiera darles tres conceptos muy rápidos para el cierre del panel anterior. Es cierto que no hay mucha litigiosidad en esta materia, a pesar de que la escribana Casabé dice que hay una frondosa jurisprudencia. Y esto no es porque las normas sean claras sino porque a nadie le conviene crear o tener que resolver situaciones conflictivas en base a leyes en gran medida inconstitucionales e ilegales.

Creo que la propiedad horizontal no es aplicable en lo más mínimo por distintos motivos. En primer lugar, porque está destinada a dividir edificios y no a dividir terrenos; y mucho menos a tener unidades en construcción, lo cual implica tener un derecho real sobre el aire. Tampoco creo que sea el caso hablar de la proliferación de nuevos derechos reales. La legislación tiene que ir avanzando de acuerdo a los tiempos. Hay fenómenos que se hacen típicos: en poco tiempo hemos tenido la sanción de la Ley de Fideicomisos o la servidumbre forestal.

El hecho de tener el *numerus clausus* como sistema y que los derechos reales inmobiliarios sean de orden público no quiere decir que no haya que adaptarse a las nuevas prácticas. Creo

que el tema de los *countries*, barrios privados y demás sistemas de multiconjuntos urbanizados es un fenómeno con cierta tipicidad social, que tiene que ser alcanzada por la ley. Respecto de la aplicación del Decreto 9404 y su captación por algunas provincias como sistema, creo que su ilegalidad es manifiesta porque está forzando derechos reales y avanzando sobre la jurisdicción nacional.

Quiero advertir un aspecto que pasa bastante desapercibido. El hecho de que exista una figura jurídica propietaria de los espacios recreativos, sociales, etc. crea la posibilidad de un conflicto con eventuales acreedores, con un posible pedido de quiebra; es decir, la entidad no está exenta de la posible agresión judicial, por más que esté formada exclusivamente por los propietarios de unidades individuales. Quisiera saber qué pasa en un *country* organizado sobre el Decreto 9404 cuyas comodidades serviciales fueran embargadas o tuvieran que salir a remate.

Respecto de algunas reflexiones de la escribana Casabé sobre el encuadramiento dentro de una reforma de la propiedad horizontal que cobije a estos emprendimientos, creo que la reforma tendría que ser tan amplia que tendría que asumir un proyecto de ley completo. Llamar propiedad horizontal a lo que en realidad estamos llamando de otra manera –e inclusive separar la regulación, dejando un margen no regulado, librado a una posibilidad en contraposición al *numerus clausus*– resulta bastante complicado, porque estamos estableciendo que es un derecho real sin establecer de qué manera.

Quiero hacer algunos comentarios sobre lo que se decidió en Trammel y en San Jorge Village. En Trammel, en realidad no se decidió solamente por el hecho de que hubiera habido aceptación de los estatutos. Les voy a leer algunas partes del fallo:

Los recurrentes cuestionan el derecho de admisión ejercido por la contraria, calificándolo de arbitrario o antojadizo por no resultar fundado el acto por el cual se desestimó la admisión de la solicitante, invocándose la igualdad que reconoce nuestra Constitución y lo establecido por la Ley 23.592 respecto de la discriminación. Nuestra Carta Magna reconoce el derecho a todos los habitantes de la Nación de asociarse con fines útiles y las personas jurídicas constituidas como consecuencia de dicha garantía pueden ser titulares de dominio de bienes que se encuentran amparados por las garantías que establecen los artículos 17 y 18 de la Constitución sobre la intangibilidad de la propiedad privada con los derechos para su utilización que acuerdan los ar-

títulos 2513 y 2514 del Código Civil aún en su modificación por la Ley 17.511 tendiente a evitar un ejercicio irregular o abusivo.

El derecho de igualdad que alega el apelante supone que se trata de circunstancias iguales, lo que no se cumple en el caso por la indudable diferencia existente entre la persona jurídica como propietaria de los bienes que integran su patrimonio cuya utilización es decidida por los órganos de conducción de la sociedad, y los terceros ajenos a ella. Idéntica solución debe aplicarse con lo vinculado al ingreso de nuevos integrantes a la persona de existencia ideal y resultaría impensable que se pretendiera integrar una sociedad por un tercero ajeno a ella en contra del deseo de quienes la componen. Criterio semejante se amplió como fundamento en el recurso libre del 14 de agosto de esta sala Oyamburo Confederación Colombófila y 2004 Gallo Confederación. No resulta aplicable al caso presente lo que preceptúa la Ley 23.592 porque, en primer lugar, lo que dispone en su artículo 1 se refiere al ejercicio de derechos y garantías fundamentales ejercidos por la Constitución al pretendidamente discriminado, según las bases igualitarias que no existen en el *sub lite* dada la diferencia que se advierte entre quien es asociado y ejercita sus atribuciones como tal por sí o a través de entes de conducción que designa el tercero. Debe tenerse en cuenta además la reiterada doctrina presentada por el alto tribunal vinculado con el sometimiento de estatuto o reglamento.

Como verán, la doctrina del tribunal vinculada con el sometimiento al estatuto o reglamento social dice “tener en cuenta además”. La participación o la integración a un grupo humano siempre tiene un objetivo y ese objetivo exige ciertos mecanismos y actos de conducta. En materia de asociaciones civiles, se ha reconocido que es un derecho y un deber de la asociación procurar todos los medios para que se mantenga la homogeneidad y la disciplina dentro del grupo, que se obtienen con el ejercicio del derecho de admisión y con el ejercicio del poder disciplinario para quien, una vez adentro, violenta los objetivos comunes.

Alguien ha dicho que estos entes no son asociativos sino basados en un derecho real. Por eso es necesario crear un derecho real propio para estos supuestos, porque en realidad el derecho real que se aspira lograr cuando alguien integra o ingresa a un *country* o a un barrio privado está inescindiblemente unido al aprovechamiento de cosas que son comunes; esto lo dice con-

ceptualmente la Ley 8912 de la Provincia de Buenos Aires, pero además es lo típico. En ese aprovechamiento en común hay un estado asociativo que nos vincula a quienes integran un *country* o un barrio, y entre los participantes puede haber diferentes tipos de vinculación, ya sea con el tipo de objetos, o con la edad (los *gerontocountries* no dejan de tener su sentido, en Estados Unidos son bastante frecuentes); no se discrimina a alguien por su condición, sino que se busca la homogeneidad de los grupos.

La admisión debe ser aceptada, entendida y regulada de manera tal que no sea caprichosa. En ningún caso puede ser discriminatoria, pero la ley de antidiscriminación establece ciertas pautas. Discriminación por sexo, por color, por religión es una cosa: discriminar implica privar a los iguales o parecidos de algún derecho que se concede a otros; pero reconocer las identidades y las diferencias como para mantener la homogeneidad de los objetivos buscados no es discriminación.

El caso del San Jorge Village es muy interesante. El argumento central del doctor Alberti no fue el abuso de la personalidad jurídica sino hacer aplicación extensiva de lo que se comprendió como la realidad. El doctor Cuartero tiene un voto excelente desde el punto de vista comercial sobre cómo se computan los votos en una asamblea. Técnicamente es perfecto. El doctor Alberti era usuario habitual, vivía en un *country* y comprendía y conocía lo que pasaba. Frente a la decisión no individual de negar el acceso a la segunda cónyuge, lo que hizo el club fue dictar una resolución general que decía que ninguna segunda esposa sería admitida en la medida en que subsistiera la situación de asociada de la primera esposa divorciada. Así, la regla era discriminatoria inclusive respecto de las primeras personas, porque la divorciada podía no tener ningún problema con que entre la segunda. La resolución establecía una limitación de ingreso y ese fue el gran error técnico.

Lo que resolvió el voto del doctor Alberti fue que, a pesar de estar constituida bajo la forma de sociedad anónima, tal como establece el artículo 3 de la Ley de Sociedades 19.550, se trataba de una asociación civil bajo forma de sociedad anónima, que es aplicable exclusivamente a los mecanismos de funcionamiento, pero en el fondo, y como se demostraba con la resolución de la asamblea, con las abstenciones, con los que no habían ido, etc., la voluntad real del conjunto inmobiliario asociativo, y no una verdadera sociedad anónima, debía imbricarse en la realidad. La realidad era que se trataba de un *country* y había

predominado la voluntad negativa a esa resolución por parecer abusiva. Por ese motivo la anuló, y siguió el juicio del esposo en cuestión y terminó recientemente con la condena de los directores del club. Hay que tener mucho cuidado entonces en cómo se hacen y se aplican los reglamentos para que no sean discriminatorios en el sentido más amplio de la palabra, no en el sentido de la ley antidiscriminación, porque creo que en ninguno de los casos se da semejante cosa.

Cuando la resolución de admisión está sujeta a la voluntad del directorio, del consejo o de quien sea, hay que intercambiar opiniones. No es admisible la bolilla negra, pero sí un sistema de admisión. Porque todo grupo humano tiene el derecho y el deber de preservar su homogeneidad. Recordemos que el derecho de asociarse implica también el derecho a no asociarse y el derecho a no tener de socio a quien uno no quiere.

Imaginen que en una escribanía alguien llega y dice “quiero ser adscrito a esta escribanía”, pero yo no lo conozco. Sin embargo, el fulano en cuestión podría decirme que no lo puedo discriminar. En el quehacer humano, todos tenemos que tener la libertad de hacer y de negarnos a hacer algunas cosas. Todas las organizaciones humanas con un objetivo en común –civiles, militares, religiosas, ONGs, o lo que sea– tienen indefectiblemente un derecho de admisión, poder disciplinario y derecho de exclusión. Uno no puede decir que quiere ingresar a las Fuerzas Armadas si no lo aceptan. Uno no puede imponer su presencia en una orden religiosa si no lo aceptan. Lo mismo pasa en una sociedad, lo dice el Código Civil. Una sociedad se hace con los socios que la forman voluntariamente y con los que son aceptados como tal. Si alguien viola el derecho interno de la sociedad o viola la ley es pasible de exclusión. Eso es así en cualquier entidad social. En las asociaciones pasa lo mismo. En un club se le saca una tarjeta roja a alguien y se le impide jugar por determinado tiempo, y hasta se aplican sanciones deportivas por noventa y nueve años. Todo esto implica la manera de proteger los ideales comunes y compartidos de todos los socios.

Pensar que el Estado puede imponer con las limitaciones antidiscriminatorias la inclusión de alguien en un grupo que no lo quiere es muy parecido a decir “todo dentro del Estado, nada fuera del Estado, nada contra el Estado”. Esas son palabras que responden a discursos en el Palazzo Venezia. Implicaría la imposición de ciertas normas de conducta positivas a todo ciudadano, imponerle a alguien que no quiere a otro de socio que lo

tenga que aceptar. Esa no es la manera de respetar la libertad, me gusta vivir en un país en donde la libertad me permita formar parte del grupo que quiero, en la medida en que ellos quieran que yo forme parte del grupo. Eso solamente se obtiene por derecho de admisión.

Este derecho no funciona adecuadamente hoy, porque en la propiedad horizontal no se puede implementar. Entonces, ese derecho fundamental para preservar la homogeneidad del grupo debe formar parte de un régimen legal. Puede hacerse dentro de la propiedad horizontal, pero no de lo que conocemos como tal. Habrá que llamarlo de otra manera, poner 55 artículos más. No se trata de dividir pisos o departamentos donde habrá una relación de vecindad, sino de establecer un régimen de convivencia entre personas que comparten la propiedad inmueble y muchas otras cosas.

Escribana Casabé

Una aclaración con respecto a las manifestaciones del doctor Pratesi. Cuando me referí a la frondosa jurisprudencia, lo dije en función de todo lo que se ha hecho en relación a la propiedad horizontal, que sin lugar a dudas ha quedado estrecha.

Con relación al tema de la creación de los nuevos derechos reales, el doctor Pratesi mencionaba la Ley de Fideicomisos y estoy convencida de que la Ley 24.441 no ha creado un nuevo derecho real, sino que lo que ha hecho es desarrollar el contrato de fideicomiso, porque el dominio fiduciario ha pasado simplemente a ampliarse de especie a género, ha pasado a ser propiedad fiduciaria; pero el derecho real no ha cambiado.

Conozco perfectamente los fallos Trammell y Alto Los Polvorines, simplemente creo que en el fallo Trammell ha habido tal vez una concepción más estrecha que no se da en el fallo Alto los Polvorines y me resulta llamativo que entre los párrafos que ha leído el doctor Pratesi hay uno que dice:

[...] la suscripción de la solicitud de ingreso importa aceptar que tal petición [la realizada por el solicitante] sea analizada por la subcomisión asesora y la comisión interna que deliberan y resuelven en sesión secreta, de modo que no puede exigirse que se expongan los fundamentos del decisorio dada la índole reconocidamente secreta del acuerdo.

Es a esto a lo que me refiero. El hecho de que tengamos concretado en la norma la posibilidad de establecer la admisión podría llevar a la peligrosa vertiente de la arbitrariedad y a que el sujeto no conozca que la decisión de su inclusión obedece a pautas subjetivas que son bastante difíciles de delimitar.

Creo que las asociaciones tienen todo el derecho de seleccionar sus miembros, pero esto va ínsito en la forma de vincularse de los seres humanos. No es necesaria una norma expresa que establezca que en la reglamentación puede haber admisión o exclusión; va de suyo que en la normativa de convivencia entre los sujetos va a haber limitaciones y, muchas veces, sin necesidad de que exista norma expresa, el propio sujeto que ingresa a la vinculación asociativa entiende que aquellos que están en la comunidad no tienen puntos de contacto con él y se aparta por propia determinación o por propia voluntad, pero si esto está vinculado con el derecho real, los que somos amantes de la libertad, sin ningún lugar a dudas, lo que estamos pretendiendo es exactamente lo contrario que decía el doctor Pratesi. Lo que decimos es que no queremos que el Estado se inmiscuya, queremos dejar la libertad asociativa a los sujetos, y ellos van a poder determinar las limitaciones. Si estas limitaciones establecidas agreden el derecho real o agreden al sujeto en su libertad individual, en un estado democrático como el nuestro, el único órgano que puede decidir la posibilidad o no de incorporación va a ser el poder judicial.

De este modo, creo que la finalidad a la que apuntamos el doctor Pratesi y yo es exactamente la misma, amamos la libertad asociativa, somos defensores del derecho real como lo concebimos desde que íbamos a la facultad hasta ahora. La diferencia está en que no creo que sea necesario incorporar una normativa, porque eso nos puede llevar a la discriminación que es lo que pretendo evitar.

Doctora Mariani de Vidal

Me referiré a dos cuestiones que quedaron pendientes en mi exposición anterior.

La primera es que, efectivamente, en la propiedad horizontal, no se puede incorporar en el Reglamento de Copropiedad el derecho de admisión, porque sería lesionar el principio del *número cerrado*; por eso es que se suele disponer que las partes

de uso común configuren una unidad funcional, colocándose la propiedad de esa unidad funcional en cabeza de una asociación –que puede adoptar la forma de una sociedad comercial, generalmente una sociedad anónima, según lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley de Sociedades Comerciales–. En ese caso funcionaría el derecho de admisión vía el ingreso a la persona jurídica titular de los mencionados espacios, ya que con arreglo al artículo 214 de la Ley de Sociedades Comerciales, la transmisibilidad de acciones nominativas de una sociedad anónima se puede condicionar o limitar. No obstante recuerdo que, en la provincia de Buenos Aires, el Decreto 947/2004, consagra que “[...] serán calificadas como necesariamente comunes las vías de circulación y las áreas de uso común”, de donde aparecería como dudoso el funcionamiento de tal artilugio.

La otra cuestión que quería resaltar es que, a mi entender, el derecho de admisión no funciona en las transmisiones *mortis causa*, porque el régimen sucesorio es de orden público. Por lo que resultarían inválidas las normas estatutarias que pretenden aplicar el derecho de admisión inclusive en las hipótesis de transmisiones *mortis causa*.

Escribano Colman Lerner

Con respecto a lo que decía el doctor Pratesi, quiero dar mi opinión con todo respeto. No es lo mismo requerir una adscripción en un registro notarial o al ejército o a una comunidad religiosa que a una verdadera asociación civil, que no es precisamente un club de campo. Con respecto a lo que dijo la doctora Mariani de Vidal, la asociación civil en forma de sociedad anónima en realidad no es una asociación verdadera que pueda admitir el derecho de admisión, está creada con finalidad especial para que no exista un condominio sobre las partes comunes sino que haya una titularidad en una persona jurídica de bienes comunes.

Doctora Mariani de Vidal

No estamos hablando de derecho disciplinario en este caso.

Doctor Pratesi

No tengo ninguna duda de que las fuerzas armadas, el clero, los conventos, etc. no son lo mismo que un *country*. Simplemente quise ejemplificar que todo grupo humano organizado tiene pautas para integrar y desintegrar personas. Los Estados piden como mínimo ser nacional del Estado. No veo por qué los grupos menores tienen que ser ajenos a ese principio que es universal.

Pregunta. *¿Puede existir un sistema mixto de propiedad horizontal y sistema de la entidad o geodesia?*

Doctor Pratesi

Creo que la imaginación de los hombres de derecho dentro de lo legal y práctico admite una cantidad de combinaciones. Esa combinación la veo un poco complicada, incluso la posibilidad de tener lo que se llaman subcomplejos residenciales como *dormies*, que están en propiedad horizontal dentro de un sector o de una sección específica, no es imposible sino perfectamente practicable. Posiblemente Pedro Marino, que está acá presente, lo podría informar con más conocimiento de causa, porque es un problema casi técnico saber si pudiera haber un sistema de *countries* que tuvieran como subcomplejo el régimen de propiedad horizontal. Creo que es difícil pero no imposible.

Escribano Colman Lerner

Yo pienso que es factible hacer una combinación entre la propiedad horizontal y el decreto de geodesia, precisamente modificando y actualizando la Ley de Propiedad Horizontal. Es un problema jurídico más que de agrimensura, porque los agrimensores se van a atener al orden legal.

Pregunta. *Los desarrolladores nos llevan a nosotros lo que entendieron que era lo más conveniente. Hoy, por ejemplo, los desarrolladores están manejando algo que la Municipalidad de San*

Miguel dio en llamar viviendas multifamiliares. Eso no responde a nada, nadie tiene ningún planteo jurídico de ninguna clase, nadie piensa en lo jurídico sino en que la municipalidad se los apruebe. Si queremos encorsetar jurídicamente todo esto, cuesta.

Escribana Casabé

El tema del asesoramiento es muy importante, nosotros tenemos que defender nuestra calidad de profesionales de derecho. En el caso del abogado, para asesorar lo que le parece más conveniente; en el caso del escribano, dar forma instrumental, que es un desafío muy grande. Con independencia de que lo que hace el desarrollador es aceptar la realidad, nosotros tenemos que tratar de lograr el delicado equilibrio entre el requerimiento social y económico y la normativa con la que contamos. En este caso, es un desafío mucho más grande, porque al no tener una normativa específica, eso hace que seamos nosotros los que tenemos que poner límites al exceso que nos pueda plantear el desarrollador, que está viendo el negocio pero desconoce, en algunos casos, cuáles son las consecuencias nocivas que puede acarrear su propuesta.

Probablemente este sea un desafío mucho más grande que otros, porque hay que recurrir no solamente a una gran imaginación sino también a la posibilidad de salirnos de los encorsetamientos y generar para cada caso particular una instrumentación acorde con las necesidades que se están solicitando.

Doctor Pratesi

El tema en realidad pasa porque los intereses o la orientación del desarrollador y de los compradores son distintos. Uno quiere hacer su negocio y los otros buscan un *modus vivendi*. Durante bastante tiempo, desde que se inicia el proyecto hasta que se terminan las ventas, el manejo es del desarrollador. A la gente le entra por los ojos, los compradores son en general candidatos a víctima: leen poco y confían mucho. Después, uno se encuentra con los dolores de cabeza. De todas maneras, el desarrollador necesita ciertas pautas de manejo que han permitido que en un fallo muy reciente se consideraran legítimos los documentos que le permiten retener todas las acciones de la sociedad o de

la asociación bajo la forma de sociedad hasta el final su proyecto, para evitar las interferencias que pueden surgir de grupos minoritarios. O sea, mantienen la totalidad del mando todo lo que pueden.

La hora llega cuando los compradores arribaron a un cierto nivel de capacidad jurídica de decisión, tienen el 50% vendido y hay un grupo con voluntad propia que ejerce políticamente el derecho a hacerse dueño de su destino, a cumplir sus propias finalidades. En ese momento se crean generalmente conflictos políticos, en el sentido de la política de esa comunidad. El desarrollador está poco predispuesto para dejar que la comunidad se haga cargo de su propio destino, por eso estoy convencido de que un régimen jurídico orgánico es necesario no para proteger al desarrollador –que igual le da una vía útil– sino a la comunidad que se va a ir formando con la gente que el desarrollador ha ido incorporando como compradores. De entrada no hay problema de admisión, lo que quiere el desarrollador es hacerse de los fondos.