

## **Implicancias societarias de los conjuntos inmobiliarios**

*Juan Gabriel Acosta*

### **Sumario**

El presente trabajo pretende analizar el nuevo derecho real sobre Conjuntos Inmobiliarios en una de sus principales características, que es la de la creación de una nueva persona jurídica del Consorcio.

Se tratará la necesaria adecuación de los barrios cerrados y *club countrys*, cualquiera sea su forma originaria, a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Me detendré en lo que estimo es el presupuesto de la ponencia, que es la posibilidad de que el Consorcio adopte uno de los tipos previstos de la Ley General de Sociedades (conf. art. 3).

Analizaré una serie de implicancias societarias al respecto, teniendo en cuenta que la regulación de los derechos reales es de Orden Público, no obstante la *societarización* (art. 3 LGS) no está expresamente prohibida ni excluida.

Concluiré en las dificultades que habrá en la combinación de las normas aplicables (derecho real, administrativo urbanístico y de los registros provinciales y finalmente societario) y que el fenómeno podría dar lugar a una sociedad de la Sección IV LGS con la particularidad de la plena oponibilidad por su inscripción por ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

### **Fundamentos**

#### **I.- Los Conjuntos Inmobiliarios como nuevo derecho real**

El nuevo Código Civil y Comercial (en adelante CCyC) trae como novedad la regulación de los Conjuntos Inmobiliarios, incluyendo dicha categoría dentro del elenco de los derechos reales (art. 1887 inc. d CCyC), y previo a este artículo, los menciona en el art. 1124 CCyC, al decir que las normas de

la compraventa se aplican a los contratos por los cuales una parte se obliga a transferir a la otra derechos reales de, o más bien, sobre conjuntos inmobiliarios (al decir del art. 1888 CCyC que son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia).

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 (art. 2073 CCyC).

Se caracterizan estas urbanizaciones por tener (art. 2074 CCyC):

a) cerramiento;

b) partes comunes y 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;

c) estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes;

**d) reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario;**

**f) obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes;**

**g) entidad con personería jurídica que agrupa a los propietarios de las unidades privativas.**

Fundamentalmente los tres últimos puntos dan razón de ser al presente trabajo y su posibilidad de planteo en el foro societario.

Si bien el marco legal referido por el art. 2075 CCyC remite al derecho administrativo local en cuanto a las normas urbanísticas, asimismo respecto de la normativa civil que resulta aplicable, remite a la propiedad horizontal, en todo lo que el apartado especial de este derecho real no modifica, expresando que se trata de un derecho real de propiedad horizontal especial.

El Reglamento de Propiedad Horizontal pasa a tomar una preponderancia esencial, ya que cada propietario deberá ejercer su derecho dentro del marco establecido en la nueva normativa, con los límites y restricciones que surgen del mismo, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos (art. 2078 CCyC). La naturaleza del mismo es estatutaria y el mismo integra el título suficiente de constitución o transmisión del derecho real.

Asimismo, y de acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal 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 en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario (art. 2080 CCyC).

Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares (art. 2081 CCyC).

El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros (art. 2082 CCyC), asimismo extender el uso y goce de los espacios e instalaciones comunes al grupo familiar del propietario de la unidad funcional y 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 (art. 2083 CCyC).

Pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificaciones del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento (art. 2084 CCyC).

El art. 2085 CCyC regula una especie de principio de libre transmisibilidad, propio del derecho real de propiedad y del derecho societario de sociedades capitalistas. En tal sentido, el reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones, pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Finalmente el art. 2086 CCyC regula las facultades disciplinarias del Consorcio, ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento, por las que puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento. Queda la incógnita de dilucidar, si el Consorcio puede expulsar a un propietario, en tal caso obligándolo a vender o rescatando esa unidad para luego vender a otro propietario o un tercero,

de acuerdo al procedimiento que el mismo reglamento establezca. Lo cierto es que, volviendo al párrafo anterior, se regula una suerte de derecho de admisión (limitaciones a la libre transmisibilidad), estableciendo el derecho de preferencia, lo que se podría extender en la interpretación de la existencia de un poder disciplinario que regule el derecho de permanencia.

Sí está claro, que en cualquier caso el Consorcio tiene acción para hacer cesar una infracción que implique una prohibición del CCyC o el Reglamento, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones (art. 2069 CCyC).

## II.- Situación de los Barrios Cerrados o Privados preexistentes

La norma en cuestión refiere que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho, planteando si se quiere un segundo interrogante acerca de si estamos frente al Orden Público o no.

Me inclino a decir que sí, en todo lo que atañe a las cuestiones de derecho administrativo o urbanístico, asimismo las cuestiones generales de los derechos reales, ya que implica el reconocimiento de un nuevo derecho sobre una cosa oponible *erga omnes*. Ahora bien, de los derechos personales implicados, la forma de organización y demás, la norma sólo se expide en manifestar que los barrios privados o clubes de campo preexistentes deben adecuarse a ésta, sin expresar la consecuencia de su falta al respecto. Favier Dubois (h)<sup>208</sup> opina con fundamento en los derechos adquiridos, *“que no procede de pleno derecho ni es obligatorio transformar a la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, sino que basta con aprobar un Reglamento que satisfaga los requerimientos legales en cuanto a sus contenidos, inscribirlo en el Registro Inmobiliario y transcribirlo en las respectivas escrituras traslativas. El criterio de la improcedencia de la transformación en consorcio aparece respaldado por la nueva Resolución General Nro. 7/15 de la Inspección General de Justicia de la Nación que, al receptor administrativamente las disposiciones del nuevo Código Civil y Ley general de sociedades, cuando reglamenta la transformación de asociaciones civiles bajo forma de sociedades hacia otras personas jurídicas, en modo alguno prevé su transformación en “consorcio de propiedad horizontal especial” (art. 438 de dicha reglamentación)”*.

---

208 FAVIER DUBOIS (h), Eduardo, “Situación actual de los Clubes de Campo bajo la forma de Sociedades Anónimas. Reglas de aplicación inmediata”.

Queda por analizar si el incumplimiento de esta obligación trae aparejada alguna sanción. Lo cierto es que si una obligación no tiene plazo, deberá estarse a lo que dice el art. 887 CCyC, al decir de Favier Dubois<sup>209</sup>, pudiendo el silencio ser suplido por el Juez y a instancia de cualquier propietario de las unidades privativas. Esto sin perjuicio de la responsabilidad por omisión de los administradores del ente, situación hoy regulada también por la parte general de las personas jurídicas (art. 160 CCyC).

### III.- El Consorcio como ente con personalidad jurídica

Por remisión del art. 2075 CCyC, el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica Consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador (art. 2037 CCyC).

Si bien la personalidad del Consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal (sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario), cabe preguntarse cuándo nace la persona jurídica.

No creo que la respuesta sea la afectación del bien al régimen de prehorizontalidad (contratos celebrados antes de la constitución del derecho real), ya que no nace con dicha, ningún derecho real. En cambio el art. 2038 CCyC, refiere que la constitución del derecho real y afectación del bien al régimen de propiedad horizontal (a los fines de la división jurídica del edificio o del loteo), se da cuando el titular de dominio o los condóminos redactan por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

Del último apartado del art. 2038 surge que la inscripción no es constitutiva, ya que el título suficiente es la escritura de afectación con el reglamento de propiedad horizontal, revistiendo este último la naturaleza jurídica de estatuto. Si bien la inscripción no es constitutiva, pueda resultar que los Registro Inmobiliarios no inscriban transferencias, si no se efectiviza la adecuación del art. 2075 CCyC.

---

209 FAVIER DUBOIS (h), Eduardo, "¿Qué va a pasar con los clubes de campo preexistentes cuando empiece a regir el nuevo Código Civil y Comercial?". Columna de Opinión de revista La Ley del 2/6/2015.

Aunque confirma lo dicho anteriormente el régimen general de las personas jurídicas por remisión del art. 150 CCyC (“Las personas jurídicas privadas que se constituyen en la República, se rigen: a) por las normas imperativas de la ley especial o, en su defecto, de este Código; b) por las normas del acto constitutivo con sus modificaciones y de los reglamentos, prevaleciendo las primeras en caso de divergencia; c) por las normas supletorias de leyes especiales, o en su defecto, por las de este Título”) al art. 142 CCyC (“Comienzo de la existencia. **La existencia de la persona jurídica privada comienza desde su constitución.** No necesita autorización legal para funcionar, excepto disposición legal en contrario. En los casos en que se requiere autorización estatal, la persona jurídica no puede funcionar antes de obtenerla”).

#### **IV.- Régimen aplicable: personalidad jurídica autónoma**

Cabe preguntarse entonces, si el Consorcio es una persona jurídica con un régimen jurídico autónomo. Y mi respuesta es afirmativa, ya que cuenta con normas especiales que rigen imperativamente la institución (arts. 2073 a 2086) o el régimen de propiedad horizontal (arts. 2037 a 2069). Y en caso de silencio absoluto de estos capítulos, la remisión entiendo será a la aplicación supletoria del régimen general de la persona jurídica (arts. 148 inc. h y 154 inc. c última parte). Omitiré su tratamiento extenso, para analizar las implicancias de adoptar una forma societaria (art. 3 LGS) en el apartado siguiente.

#### **V.- Adopción de un tipo de la Ley General de Sociedades. Implicancias**

Nada quita que la afectación de un bien al régimen de los Conjuntos Inmobiliarios implique asimismo la constitución de una sociedad de la Ley General de Sociedades (en adelante LGS), dando nacimiento a lo que denominaré Sociedad Consorcio. De hecho en la práctica venía sucediendo. Pero huelga decir, reiterando el clarísimo voto del Dr. Alberti en el caso Altos Los Polvorines<sup>210</sup>, que estamos frente al supuesto del art. 3 LGS, como una asociación urbanística y residencial, deportiva y cultural, y no ante una depurada y rigurosa organización de capitales dedicada a producir bienes, o intercambiarlos, para obtener lucro de ello.

A continuación expondré una serie de implicancias societarias, algunas de consideración obligatoria de la nueva norma y otra de elección arbitraria de

---

<sup>210</sup> “Castro, Francisco V. c/ Altos Los Polvorines S.A.”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, Buenos Aires, 30 de Junio de 1999.

quien suscribe, a los fines de interpretar la aplicación de la norma societaria en la medida de su compatibilidad con las normas de la Propiedad Horizontal y los Conjuntos Inmobiliarios:

a) Constitución: como antes dijéramos la constitución de la sociedad deberá considerar el 2075 CCyC, por lo que el instrumento constitutivo no podrá dejar de considerar las normas de los Conjuntos Inmobiliarios y de la Propiedad Horizontal. Como particularidad, y con criterio de economía instrumental, el Estatuto se identificará o contendrá el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el contenido del art. 2056 CCyC, además de las particularidades del art. 11 LGS.

b) Inscripción y efectos: siendo una sociedad típica, deberá inscribirse por ante la Dirección de Personas Jurídicas y/o su equivalente en la jurisdicción respectiva, a los fines de la regularidad, tipicidad y oponibilidad. Ahora bien, eso respecto del ente societario, pero para que se consolide el régimen de Propiedad Horizontal, deberá inscribirse tanto el Reglamento como esa Sociedad Consorcio por ante el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente (art. 2038 CCyC). Ya dijimos anteriormente que la constitución se daba con el acto jurídico de afectación instrumentado en escritura pública, ya que todo ello integra el título suficiente, debiendo transcribirse el Reglamento en cada escritura traslativa de dominio.

c) Objeto: estimo que deberá ser una sociedad de objeto único y limitado al bien o bienes afectados al régimen de Propiedad Horizontal Especial. Y su desafectación implicará la disolución de la Sociedad Consorcio.

d) Cláusulas leoninas: deberá respetarse el art. 13 LGS, con algunas particularidades del régimen especial de Propiedad Horizontal. Ningún propietario (ni siquiera el originario o desarrollador inmobiliario) podrá sustraerse de la obligación de pago de expensas (art. 2046 inc. c). Se podría relacionar de algún modo las expensas con el aporte, en cuanto obligaciones propias del propietario/accionista, con la diferencia vinculada a la periodicidad necesaria de la primera y el título ejecutivo que genera en caso de no pago.

e) Duración: claramente no deberá tenerse en cuenta el art. 11 inc. 5 LGS, aunque cabe destacar que el principio para la Sociedad Consorcio, si bien no está regulado expresamente, se desprendería del art. 2074 CCyC, cuando refiere a la indivisión forzosa y perpetua de los lugares y cosas comunes, lo que nos adelanta que el ente jurídico que será titular del mismo no debería tener plazo de vigencia. Esto no es otra cosa que reiterar el principio general de ilimitación temporal del art. 155 CCyC (régimen general de la persona jurídica), alterado o excepcionado por la Ley de Sociedades.

f) Órganos: si bien el régimen de Propiedad Horizontal pareciera receptor la teoría del órgano, se aparte de ella en cuanto al mandato que confiere al re-

presentante legal, lo que no es contradicción total, porque el representante legal no es un órgano sino una función asignada. En tal caso, la adaptación de la Sociedad Consorcio implicará identificar Asamblea de Socios con Asamblea de Propietarios, Consejo de Propietarios con Directorio, y Administrador con Presidente del Directorio. Cabe aclarar, que la identificación no es exacta, ya que del art. 2064 CCyC y su “puede”, se desprende que el Consejo es facultativo, no así el Directorio; asimismo el Administrador podrá ser una persona jurídica, no así el Presidente del Directorio, quien conforme el art. 58 LGS se desenvuelve como representante legal en un marco de naturalidad funcional orgánica y no por mandato del Consorcio.

g) Asambleas: si bien este órgano se identifica en la Sociedad Consorcio, difieren en cuanto a su régimen, pero recordando que el establecido por la LGS para las S.A. es supletorio o el piso o base o *minumus* del estatutario. Por ello, la Asamblea y conforme Estatuto y Reglamento se regirá por las normas de los arts. 2058 a 2063 CCyC, que a grandes rasgos, resulta una de las adecuaciones más significativas que tiene el régimen nuevo:

g.1) En materia de convocatorias, los propietarios deben ser convocados en la forma prevista en el Reglamento, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa, siendo nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratarlos. La asamblea puede autoconvocarse para deliberar, cuyas decisiones serán válidas, si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

g.2) En cuanto a las competencias, la Asamblea, entonces, queda facultada para resolver las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal, las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto, las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio, y las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios.

g.3) Respecto del cómputo de mayorías, podemos decir que las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. Es decir, la decisión mayoritaria deberá ser de personas con derecho de propiedad (o el número de unidades funcionales) y de porcentaje en relación al conjunto (o de partes indivisas). La mayoría



de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

g.4) Asamblea Judicial. Si el Administrador o el Consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la Asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al Juez la convocatoria de una Asamblea Judicial. El Juez deberá fijar una audiencia previa de propietarios. La Asamblea Judicial puede resolver con mayoría simple de propietarios presentes. Si no llega a una decisión, decidirá el Juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el Juez podrá disponer medidas cautelares para regularizar la situación del Consorcio.

g.5) Finalmente, aparece una particularísima norma (art. 2060 CCyC) en cuanto al plazo de caducidad del derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea, a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea, siendo mucho más rigurosa que las nulidades societarias (3 meses, art. 251 LGS).

h) La normativa nada refiere respecto de un órgano de fiscalización, lo que es facultativo para determinados supuestos de la Ley de Sociedades. Nada quita que se establezca un órgano en tal sentido a los fines de resguardar los derechos de los socios. Ahora bien, no es menor, dejar pasar por alto, por qué el legislador no lo reguló ni lo prohibió. Estimo que al estar en juego una comunidad urbanística, hay interés personal de cada socio o propietario de las unidades privativas. Por otra parte, también es difícil (salvo el caso del mismo desarrollador) que una persona sea por sí misma mayoritaria, y que haya minoritarios que nunca puedan acceder a los beneficios de la sociedad de la cual es parte. Esto último sería una cláusula leonina y cualquier discriminación injustificada de un socio sería pasible no sólo de sanciones reglamentarias, sino de aplicación de la responsabilidad y sanciones, para quienes las infrinjan.<sup>211</sup>

i) Acciones con derecho de preferencia y la libre transmisibilidad: el art. 2085 estipula el principio del libre transmisibilidad de las unidades privativas, lo que equivale a la libre transmisibilidad de acciones. Agrega el referido artículo que el Consorcio se puede reservar facultades de limitar pero no suprimir

---

<sup>211</sup> “G., E. y otro c/ Altos Los Polvorines S.A. y otros”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, Buenos Aires, 29 de Julio de 2009.

aquel derecho, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del Consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas. La primera solución es plausible (el rescate de la unidad para mejor vender, según las normas de convivencia del Reglamento), la segunda es claramente inconveniente porque respecto de la unidad privativa, implicaría o subdividirla en ínfimas partes o constituir un condominio entre todos los propietarios. Otra alternativa que el Código no prevé es la posibilidad de “trasformar” en un espacio o bien común dicho lote o inmueble con la anuencia de todos los propietarios.

j) Exclusión y el poder disciplinario. En una sociedad personalista o cerrada de familia es válido considerar la exclusión del socio (art. 91 LGS) y eventualmente la reparación de daños (arts. 18, 54 y 254 LGS). En una Sociedad Consorcio pueden establecerse sanciones reglamentarias vinculadas a las normas de convivencias y límites propios de la organización y vida en común del Conjunto Inmobiliario (arts. 2069 y 2086 CCyC). El tema es fijar posición de hasta dónde llegan las mismas. Siendo claramente una asociación urbanística la esencia de esta figura, estimo que la Asamblea de una Sociedad Consorcio podría resolver la expulsión de propietario o la exclusión del socio, siempre y cuando, esté previsto en el Reglamento y haya justa causa. Sería discutible si su trámite debiera ser el judicial conforme el art. 91 LGS (en consonancia con la última parte del art. 2069 CCyC). Y el efecto principal sería establecer la obligación de vender por el propietario/accionista expulsado/excluido de su parte/acciones a la Sociedad Consorcio.

## VI.- Conclusión

Será muy difícil que una sociedad típica sortee el control de legalidad del órgano de contralor provincial a los fines de su inscripción y regularidad. Pero el ente societario existirá desde su contrato constitutivo por principio, lo que es innegable. Lo que probablemente sucederá, es que la Sociedad Consorcio, con todas las implicancias arriba referidas, caiga (sin ninguna consideración peyorativa, sino todo lo contrario) dentro de la órbita de la Sección IV como sociedad simple o residual (por falta de regularidad o atipicidad), cuyas cláusulas serán plenamente oponibles entre partes y respecto de los terceros que las conocen, con la curiosa particularidad de que la oponibilidad *erga omnes* de esta sociedad la obtendrá con la inscripción del Reglamento que integra su acto constitutivo, en el Registro Inmobiliario, sacando la cuestión de la órbita societaria, lo que resulta lógico, pues estamos frente a un nuevo derecho real y un nuevo ente jurídico, que interesa fundamentalmente a los fines urbanístico, en donde aquel registro y los or-

ganismos administrativos locales adquieren una trascendencia fundamental, y por remisión directa de la norma (arts. 2038 y 2075 CCyC). Serán los Tribunales los que tendrán que tener claridad, para analizar cada caso y resolverlo conforme a la trascendental norma del art. 3 CCyC.

### **Bibliografía**

- BUERES, Alberto J., *Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado*, Hammurabi. Buenos Aires, 2015.
- HERRERA, Marisa y Ot., *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Infojus Sistema Argentino de Información Jurídica. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Buenos Aires, 2015.
- LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2014.
- RIVERA, Julio C. y MEDINA, Graciela, *Código Civil y Comercial de la Nación, La Ley*, Buenos Aires, 2014.
- VÍTOLO, Daniel Roque, *Manual de Sociedades*, Ed. Estudio, Buenos Aires, 2016.