

TÍTULO

**“SUGERENCIAS PARA UN ADECUADO EJERCICIO DEL DERECHO DE
PREFERENCIA”**

Autores: Pablo María CORNA, Silvia Yolanda TANZI y Carlos Alberto FOSSACECA.

CONCLUSIONES

- El derecho de preferencia resulta ser un caso de derecho personal, más exactamente, un supuesto de *ius ad rem*.
- Se torna oponible *erga omnes* a razón de su publicidad en el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial.
- El derecho de preferencia se aplica a las transmisiones a título gratuito, ya sea mortis causa o inter vivos y aún en caso de subasta.
- El beneficiario de la preferencia podrá requerir la declaración de inoponibilidad de la transmisión si se omitió su comunicación y la acción resarcitoria pertinente.
- La pretensión de la declaración de inoponibilidad se encuentra sujeto al plazo genérico de cinco años que determina el artículo 2560 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Si no se ha establecido un plazo para ejercer la opción de preferencia en el Reglamento de Propiedad Horizontal Especial, debe entenderse que es de diez días en atención a la aplicación analógica del artículo 1165 del Código Civil y Comercial de la Nación que disciplina el pacto de preferencia en materia de contrato de compraventa.
- Cualquier adquirente puede sanear la ineficacia haciendo la oferta en forma posterior a su adquisición del derecho real de propiedad horizontal especial.
- En el caso de constituirse derechos reales de disfrute y aún en el supuesto de anticresis, le resulta posible al beneficiario ejercer su derecho de preferencia.