

**CLUBES DE CAMPO**  
**Y**  
**BARRIOS CERRADOS**  
**NUEVAS FORMAS DE DOMINIO**

**OSCAR NORBERTO DIAZ**

**ABOGADO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**JUNIO DE 2004**

***“Mientras el mundo se abre para globalizarse,  
el hombre se encierra para vivir en su mundo”***

## INDICE

<b>RESUMEN</b> .....	8
<b>INTRODUCCION</b> .....	10
<b>CAPITULO I:</b> ELEMENTOS DIFERENCIALES ENTRE EL CLUB DE CAMPO y el BARRIO CERRADO ó BARRIO PRIVADO.....	15
<b>CAPITULO II:</b> NATURALEZA URBANISTICA Y JURÍDICA DE LOS CLUBES DE CAMPO Y/O BARRIOS CERRADOS.....	17
4.1. Introducción al análisis de las cuestiones legales.....	19
4.2. Alcance de los derechos personales y de los derechos reales.....	19
4.2.1. Derechos personales.....	19
4.2.2. Derechos reales.....	23
<b>CAPITULO III:</b> NORMAS Y ENCUADRES LEGALES POSIBLES.....	26
5.1. La Propiedad Horizontal- ley 13.512.....	26
5.2. Dominio en combinación con el condominio de indivisión for- zosa. ....	27
5.3. Servidumbres prediales.....	28
5.4. El dominio de la totalidad del emprendimiento en cabeza del promotor otorgándose a los moradores del sector residencial el derecho real de usufructuo. ....	28
5.5. El titular del emprendimiento es una sociedad o asociación.....	29
5.6. Para el supuesto de las urbanizaciones subdivididas.....	29
5.7. Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales y las leyes locales.....	29
5.8. La Servidumbre predial y las urbanizaciones privadas.....	30
5.8.1. Servidumbres prediales recíprocas.....	34
5.8.2. Decreto 8912/77, artículo 64: Clubes de Campo.....	35
5.9. Jurisprudencia.....	39
<b>CAPITULO IV:</b> ¿QUE ES LO QUE DEBEN SABER EL COMPRADOR Y EL RESIDENTE?.....	45
2.1. Aspectos urbanísticos.....	45
2.2. Aspectos sociales.....	46

2.3. Empresas Comercializadoras, inmobiliarias y desarrolladoras.....	47
2.4. Housing.....	49
2.5. Expensas estimadas.....	50
<b>CAPITULO V:</b>	
QUE DEBE CONOCER EL COMPRADOR.....	51
3.1. Loteos residenciales preexistentes.....	54
3.2. Prescripción.....	55
3.3. Un fallo que marca un hito jurídico. En el barrio CUBA de Villa de Mayo, la seguridad de los vecinos está resguardada por garantía constitucional. ....	55
3.4. La seguridad jurídica.....	57
<b>CAPITULO VI:</b>	
HISTORIA DEL PROCESO DE SUBDIVISION DE INMUEBLES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.....	60
<b>CAPITULO VII:</b>	
NORMAS LEGALES APLICABLES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES A LOS CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS.....	64
7.1. Decreto 2489/63.....	64
7.2. Ley 8912/77 (Ordenamiento territorial y uso del suelo).....	64
7.3. Decreto 9404/86.....	64
7.4. Resolución 74.97 (Secretaria de Tierras y urbanismo).....	65
7.5. Decreto 27/98.....	66
7.6. Propiedad Horizontal, Ley 13512.....	66
7.7. Decreto 2489/63, Propiedad Horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos.....	70
7.8. Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires.....	74
<b>CAPITULO VIII:</b>	
ANALISIS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	80
<b>CAPITULO IX:</b>	
COMENTARIO AL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL CODIGO CIVIL EN LO REFERENTE A LA TEMATICA OBJETO DE ESTE TRABAJO.....	91
9.1. Anteproyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio.....	91
9.2. El jurista y el legislador deben instrumentar la regulación de la realidad	

en la forma más objetiva posible.....	93
9.3 Servidumbre establecida por el desarrollador de las urbanizaciones.	95
<b>CAPITULO X:</b>	
LA PROPIEDAD RESIDENCIAL.....	99
10.1. Soluciones propuestas.....	99
10.2. Solución a considerar.....	99
10.3. La Hipoteca y el reglamento previo. ....	100
10.3.1. El problema de la Hipoteca.....	100
10.3.2. Necesidad del reglamento previo.....	102
10.3.3. El proyectista.....	103
10.3.4. Propietario Residencial.....	104
<b>CAPITULO XI:</b> .....	105
<b>CONCLUSIONES.</b> ....	105
<b>CITAS BIBLIOGRAFICAS</b> .....	108
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	112

## **RESUMEN**

Ante las circunstancias, acerca de si el derecho tiene como función establecer nuevas normas de conductas entre sus destinatarios, para lograr una buena convivencia y armonía en su sociedad; o por el contrario, el derecho únicamente plasma en normas escritas las conductas ya existentes regularizando situaciones de hecho; encontramos en el caso de los CLUBES DE CAMPOS y BARRIOS CERRADOS, una situación de hecho real y concreta y a la vez un dilema, que no posee en la actualidad una legislación plena y acorde a las exigencias de su propia evolución.

Por ello la realización del presente trabajo, en el cual abordaré en lo referente a su temario las normas y encuadres legales que son utilizados en el presente, sus inconvenientes, de las diferencias de concepto y naturaleza de los derechos reales y personales, hablaré de los decretos, leyes y demás reglamentarios que la Provincia de Buenos Aires, ha generado y luego dictado al respecto, sin remitir o acusar un tratamiento acabado y definitivo en la materia; menos aún, mediante un adecuado reenvío ( a mi criterio) de la problemática, en alguna forma o figura de derecho preexistente en nuestro código Civil.

Trataré la evolución de la multipropiedad en nuestra sociedad y como atiende el Estado estas situaciones en la actualidad.

Proponiendo a lo descripto como conclusión del presente, que el temario y problemática que comprende a los CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, no pueden quedar azarosamente a la elección de las partes, porque existe desde el inicio, una clara situación desventajosa entre la persona que desea integrar el lugar y la sociedad o empresa que lucra con la misma; producto del propio y si se quiere justificado desconocimiento de la legislación aplicable y su complejidad. Esta desproporción, debe ser necesariamente igualada por la ley y por los propios remedios jurídicos que ésta generase, y en ese formato proteger al más débil, que no es más que el propio individuo deseoso en formar parte de un emprendimiento inmobiliario moderno. Como asimismo que el inexorable paso del tiempo, no puede seguir corriendo frente a la inseguridad jurídica que genera la

falta de una legislación común aplicable y la ausencia de herramientas jurídicas contundentes que protejan el derecho de propiedad en toda su extensión.

De lo que cierro abogando por valorar el sentido y criterio de muchos doctrinarios en pos de que se opere una modificatoria en nuestra normativa a efectos de proveer de una LEY ESPECIAL identificada bajo la denominación (podría ser) de PROPIEDAD RESIDENCIAL, con la convicción de que de ésta manera a más de lo ya referido, también se propiciaría solución e integración a demás situaciones, problemas y controversias, originadas por la incumbencia de otras profesiones, que necesariamente son vinculantes con las normas del derecho en éste área, como son geólogos, ingenieros, agrimensores y otros.

## INTRODUCCION

Me ocuparé en el presente trabajo acerca de los denominados clubes de campo, por tratarse de un tema de actualidad, de una nueva forma de dominio y de una figura cuya aplicación va siendo cada vez mayor a lo largo y a lo ancho de nuestra Patria, con especial preponderancia en la provincia de Buenos Aires, no contándose al momento con una figura legal específica.

Al respecto comenzaré por recordar una simple observación del mundo que nos rodea, ya que con el gran aumento de la población y el notable incremento del valor de los inmuebles que caracterizan en la actualidad a los grandes centros urbanos y poblaciones cercanas, ha hecho que la clásica propiedad individual que en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, consideraba a la misma como un derecho “*inviolable y sagrado*”, criterio receptado por el Código Napoleón de 1804 en su artículo 544 y que sirviera de base a la caracterización del dominio por nuestro codificador Vélez Sarfield, quién aceptando la definición de los jurisconsultos Aubry y Rau, según lo consigna en la nota al art. 2506 del Código Civil, dice que el mismo es “*el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*”, va dando paso a nuevas formas de dicho derecho patrimonial, por lo que se ha dicho con razón que asistimos a una verdadera reformulación del derecho de propiedad, donde la solidaridad, la cooperación y la posibilidad de compartir un mismo bien entre personas distintas, constituye alguna de sus notas significativas y sobresalientes.

Por ello ha señalado con razón la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci (1) que vivimos, a no dudarlo, épocas de gran transición donde el Derecho, inmerso en esta nueva realidad socio-económica cultural, debe brindar soluciones adecuadas. Y una de tales consecuencias ha sido el aumento de las figuras coparticipativas de propiedad, que ya no se miran con el desfavor con la que las contemplaban los juristas decimonónicos (2).-

Tenemos así que entre tales figuras coparticipativas de propiedad aparecidas en los últimos tiempos cabe mencionar a la multipropiedad o tiempo



compartido, a los cementerios privados, barrios privados y a los clubes de campos o “countries”, entre otros institutos.

En el presente trabajo, conforme a lo anticipado, trataré acerca de estas últimas figuras, cuya implementación en nuestro país, particularmente en el conurbano bonaerense, puede decirse que comienza en la década del sesenta, para adquirir en la actualidad un volumen realmente considerable, también en otras áreas de nuestro suelo.

Tales clubes de campo, así denominados por cuanto generalmente se encuentran ubicados en zonas rurales, han sido caracterizados por Elena I. Highton, Luis Álvarez Juliá, Susana Lambois, Sandra M. Wierzba y Marcelo de Hoz (3) , como a “ *un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible*” .

Tocante a esta caracterización de los clubes de campo corresponde efectuar una observación. Allí se dice que el uso de las viviendas es *transitorio*. Más en la actualidad, por la mayor facilidad de comunicación con los grandes centros urbanos y quizás también por la mayor seguridad que brindan estos complejos urbanísticos, los mismos, en numerosos casos, se van transformando en lugares de residencia permanente de las distintas familias que habitan en ellos.

Naturalmente que la referida inseparabilidad de las áreas de vivienda y deportiva, social y cultural que caracteriza al club de campo, trae distintas consecuencias jurídicas que es el objeto también del presente trabajo.

Entre ellas, conforme lo pone de relieve Marina Mariani de Vidal, debe mencionarse el hecho de que los titulares de las viviendas tengan la facultad - inherente a dicha titularidad- de hacer uso de las instalaciones deportivas, culturales y sociales y a que la transmisión del derecho sobre las viviendas conlleva indefectiblemente la de esta facultad (4).

Agrega asimismo dicha jurista que es nota característica de tales clubes de campos, que mientras el uso de la vivienda es *exclusivo*, por el contrario, el de las instalaciones y servicios recreativos es *compartido* con los demás titulares de las viviendas que integran el complejo- o en todo caso, con los grupos familiares respectivos e inclusive con los ocupantes transitorios o los invitados de los titulares.

Por su parte, Susana Lambois, (5) señala que el nacimiento de tales clubes de campo obedece a las nuevas necesidades de la época. La familia de hoy, hacinada y con hábitos de vida en espacios reducidos debido a la concentración de edificios en las grandes ciudades, busca reencontrarse con la naturaleza y su silencio, a la vez que desea satisfacer sus necesidades gregarias relacionándose con otros grupos familiares en un ámbito diferente que se extiende a la práctica de deportes o actividades culturales. Por lo demás-agrega-, las ventajas que ofrece esta nueva forma de organización respecto de la quinta o de la casa de campo son evidentes, pues a la seguridad que ofrece en cuanto a robos, cuidado del lugar, etc., se suma toda una infraestructura social y deportiva lista siempre cuando el propietario desea utilizarla. Alguien ha dicho con razón, que el club de campo combina adecuadamente el fin de semana con el club.

Conviene recordar asimismo que el art. 64 de la llamada ley del Suelo de la provincia de Buenos Aires, No. 8912 de 1977, reglamentada por el decreto 9404 de 1986, caracteriza al club de campo o complejo recreativo residencial como a “una urbanización privada especial, con un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- a) que esté localizado en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá

subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas”.

De este modo, se consigna en primer lugar que se trata de una *urbanización*, por cuanto el correspondiente grupo de viviendas se ubica en un único y determinado espacio urbanizado a tal fin, con servicios propios y elementos de uso común.

Además, tal urbanización es *privada*, desde que los referidos elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas entre sí por una serie de relaciones mutuas. De cualquier modo debe decirse que dicha urbanización pública requiere el libramiento de las calles y espacios verdes al uso público.

Finalmente, tal complejo urbanístico es *especial* desde que el sector o distrito está regido por un plan de ordenamiento particularizado (6).

Debe destacarse asimismo que existen distintos *tipos* de clubes de campo, a saber:

a) Club de Campo propiamente dicho, cuyo nacimiento surge de una decisión de personas jurídicas o físicas a tales fines. En este caso, las instalaciones deportivas y comunes son usadas y disfrutadas únicamente por los propietarios de lotes. En algunos casos, puede suceder que si el reglamento se lo permite, el comprador mantenga su parcela sin construir, adquiriéndola con el único propósito de usufructuar todos los fines de semana de los espacios deportivos, para lo cual queda inmediatamente habilitado por la compra del terreno.

b) Club de campo fundado por una institución deportiva o educativa de existencia previa al mismo. En tal caso, el área recreativa es compartida, toda vez que su uso, por los asociados a esta institución y por los propietarios de los lotes o viviendas de fin de semana, quienes además de esa calidad, deben reunir la de socios de la institución. Es posible asimismo que la entidad fundadora considerada en el numeral a) admita socios no propietarios.

c) Club de campo náutico, variante de cualquiera de los anteriores, en el que se agrega la utilización de un espejo de agua, natural o artificial, donde se facilita el amarre de embarcaciones deportivas que dan a dicho club un incentivo especial.

A la luz de lo expuesto puede decirse, que en todos los tipos que se han considerado, se da la existencia de un club social y deportivo (náutico o no) cuyos socios pueden o no tener un terreno anexo para su vivienda de fin de semana.

En otro orden de cosas analizaremos los elementos diferenciales entre el llamado Club de Campo y el llamado Barrio Privado ó Cerrado. Como se fue formalizando la subdivisión de tierras en la provincia de Buenos Aires.

Como así también las distintas figuras tanto de derechos reales, como de derechos personales o de combinación de ambos que se utilizan ante el vacío legal proveniente de la falta de una figura específica en nuestro derecho.

Adjuntándose comentarios a los proyectos de ley modificatorios de los derechos reales en nuestro código civil, soluciones propuestas para las urbanizaciones residenciales y conclusiones a las que se arriban en el presente trabajo.

## CAPITULO I:

### **1. ELEMENTOS DIFERENCIALES ENTRE EL CLUB DE CAMPO Y EL LLAMADO BARRIO CERRADO Ó BARRIO PRIVADO.**

El aumento constante que es dable observar en nuestro país en los últimos tiempos respecto de los complejos urbanísticos clubes de campo y los denominados “barrios cerrados” o “barrios privados” nos ha llevado a considerar conveniente formular algunas consideraciones en torno a las diferencias que existen entre ambos tipos de emprendimientos.

Así, siguiendo a María T. Acquarone (7), se tiene que la diferencia más importante es que en el club de campo-según acaba de verse- hay áreas comunes destinadas al esparcimiento colectivo y, naturalmente, son de alguna importancia tanto ediliciamente como en cuanto a la necesidad de manutención; que corrientemente se denominan “complejo social y deportivo” y según también lo hemos puesto de relieve precedentemente, pueden encontrarse diversas clases de ellos.

En cambio, para el “barrio cerrado” no hay distinciones, ya que las áreas comunes solamente tienen lo indispensable para el funcionamiento del lugar. De modo que normalmente no tienen lugares de esparcimiento colectivo, sino que únicamente son comunitarias las calles y áreas de circulación interna. En algunos casos, tienen una estructura común, como sala de reuniones, gimnasio o pileta de natación, pero ello no se da sino en algunos edificios que se encuentran en la ciudad.

Asimismo trataremos de dar una explicación de la diferencia entre “Barrio Privado y Barrio Cerrado”. Muchos tratadistas del tema utilizan indistintamente los términos *barrios privados* y *barrios cerrados* sin establecer ningún matiz que los diferencie. Ello ya que la idea de “privacidad” que está presente en ambas designaciones puede inducir a tratarlos como un objeto idéntico. Pero asimismo podemos ver matices diferenciales.

En la noticia que aparece publicada en la sección “Información General” del diario Clarín del día 22/2/98 bajo el título “Un flamante reglamento para planificar barrios cerrados”- donde se alude a la sanción del decreto 27/98 del Poder

Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires ( regulatorio del proceso a cumplir para la localización de estos barrios), también se menciona a los cerrados y a los privados sin marcar ningún distingo entre ellos, y que ambos estarían alcanzados por ésta regulación.

De hecho en el artículo 3° de la resolución 74/97 dictada por la Secretaria de Tierra y Urbanismo de la provincia de Buenos Aires, se utilizan las siglas BC o BP dando idea de que a los cerrados también se los denomina privados.(8)

No se trata de una cuestión puramente semántica sino del propósito de fijar cuál tiene que ser la designación correcta, habida cuenta la sanción de un régimen de aplicación prevalente para los barrios cerrados, tal como se menciona en el decreto 27/98. (Art. 15).

A la luz de la definición de barrio cerrado que da el artículo 1° de dicho decreto: *“se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento”*. Como asimismo (Art. 10 del mismo texto legal) que dice que estos barrios deberán gestionarse a través de la Ley nacional 13.512 de Propiedad Horizontal. Se desprende que la trama circulatoria interna del barrio cerrado queda en el dominio privado de los titulares de las distintas unidades que lo componen.

En tal caso es dable utilizar la denominación “barrio privado” como una forma de identificar a la urbanización, pero en éste supuesto las calles de circulación interna deben quedar libradas al uso público y pertenecen al dominio municipal. Hallándose por ende la prestación de los servicios esenciales y de infraestructura, como el equipamiento comunitario a cargo de la comuna. Y regidas este tipo de urbanizaciones de acuerdo a lo dispuesto en el decreto ley 8912/77.

Mientras que la implantación de un barrio cerrado trae aparejado que, virtualmente se acote el desplazamiento de sus habitantes, y por esto no gravita que el barrio esté cerrado en todo su perímetro con una única boca de acceso y salida o que esté libre de todo cerramiento. En este último caso las personas ajenas al barrio que lo circundan advierten que existe un límite ideal, no aparente, que les restringe su ingreso restricción que generalmente no es violada (9).

## **CAPITULO II:**

### **2. NATURALEZA URBANISTICA Y JURIDICA DE LOS CLUBES DE CAMPO Y/O BARRIOS CERRADOS.**

La idea principal y básica que la autoridad administrativa tomó de la realidad es que estas urbanizaciones necesariamente deben constituir un todo inescindible funcional y jurídicamente. Es decir: el que compra un lote o una unidad funcional tiene que tener asegurado a perpetuidad el uso y disfrute del área recreativa y comprometida desde el inicio por el emprendedor a los compradores. Además deben entenderse dentro de la naturaleza urbanística y jurídica que la autoridad administrativa tipificó con referencia a estas urbanizaciones aquellos emprendimientos en los que además de lo expresado precedentemente esté asegurado el uso irrestricto de las áreas recreativas por parte de los moradores del sector residencial, adecuándose y utilizando las mismas conforme reglamentos que deben estar estipulados desde el origen, y que deben circunscribir el derecho de uso y restricciones a uso y costumbres y/o a reglamentaciones deportivas vigentes dictadas por las correspondientes entidades federativas.(10)

En ningún caso puede darse que sea aceptada la desnaturalización mediante el dictado de reglamentos excesivos y que puedan considerarse arbitrarios o abusivos. Esto que está claramente expresado en el Decreto Ley 8912/77 (Provincia de Buenos Aires), artículo 64, Capítulo de los Clubes de Campo (del que hablaremos más adelante), quiere decir además, que no podría darse el supuesto que el emprendedor reglamentara a su criterio exclusivo el uso del área recreativa.

Tampoco podría ocurrir que después de haber vendido la mayor parte del emprendimiento quisiera reservarse un derecho a reglamentar el uso de las áreas recreativas. Este derecho de reglamentación pasa del emprendedor a la Entidad Jurídica propietaria de las áreas recreativas, sociedad en la que participan todos los titulares del sector residencial. Si fuera Propiedad Horizontal, las atribuciones referidas pasan al Consorcio-Asamblea-Administrador-Consejo de Administración. La mayoría podrá resolver sobre el particular sin necesidad de consultar ni de tener el consentimiento del emprendedor originario y siempre, por supuesto,

dentro de la lógica y sin apartarse de las regulaciones pertinentes.

Tampoco es posible que el emprendedor se reserve el derecho de usufructuar el área común recreativa finalizada la venta, con la única excepción que tendría por los lotes que hubiera conservado en propiedad, y en ese caso en las mismas condiciones y situación que los otros compradores, teniéndose en cuenta si es posible y lícito que las acciones originarias del emprendedor tuvieran mayor cantidad de votos para hacerla valer en una asamblea.

Algo que sí es posible es que el emprendedor se haya reservado lotes o unidades funcionales para habilitar por su cuenta y costo actividades recreativas y/o deportivas, además de las existentes y comprometidas en el proyecto básico original, y las explote comercialmente entre los residentes y terceros extraños al emprendimiento. Esto último respetando la reglamentación de seguridad que determine la administración de la urbanización.

Cuando estamos en el supuesto de una urbanización en la que el usufructo del área no fuera como resulta de la interpretación del decreto ley 8912/77 referido y/o que los compradores deban sujetarse a una reglamentación que únicamente resuelva, para el uso de las referidas áreas, no estamos comprando en un club de campo y/o barrio cerrado. Ya que sería otro tipo de operación y/o comercialización que podrá ser legal, convencional y constitucionalmente posible, pero el comprador debe tener muy claro para decidir su compra. No es lo mismo comprar una casa situada lindera a un club de golfo, donde estoy sujeto a la voluntad y reglamentaciones del dueño de esa cancha de golf, que una casa en una urbanización con una cancha de golf como área recreativa de utilidad real al sector residencial donde los compradores como residentes son parte de la voluntad para dictar los reglamentos (11).

Por otra parte, no es lo mismo comprar en un barrio cerrado privado que en un club de campo y/o barrio cerrado organizado por una entidad civil, club social, cultural y deportivo en el que además de los residentes usufructúan todas las áreas recreativas todos los socios del club.



## **2.1.- Introducción al análisis de las cuestiones legales.**

Veremos en éste trabajo que lo esencial es saber tratar de organizar y encuadrar legalmente urbanizaciones que tengan las siguientes características básicas:

a) Varias y/o numerosas parcelas independientes con destino a la construcción de viviendas.

b) Una o más parcelas destinadas a vías de comunicación interna, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales, para brindar confort, amenidad y disfrute a los futuros moradores del sector residencia.

c) El complejo que se forma necesariamente y por lógica -y en esa forma nace por el hecho del hombre- debe constituir un todo inescindible, en forma tal que los que sean propietarios y poseedores por cualquier título de parcelas en el sector residencial tengan derechos de propiedad, copropiedad y/u otros derechos reales, sobre las parcelas que se conocen como comunes, y que al enajenar o disponer por cualquier título su parcela residencial, queden comprendidos automáticamente en esa enajenación sus derechos sobre la parte común en forma inseparable(12). Como consecuencia de lo precedentemente expresado, por supuesto debe quedar claramente resuelto que no podría ejercerse actos de disposición sobre las áreas comunes en forma independiente de la disposición de las parcelas residenciales. Lo expuesto es la tesis que corresponde resolver y encuadrar dentro del sistema normativo vigente.

## **2.2.- Alcance de los Derechos Personales y de los Derechos Reales.**

Para entender, interpretar y acercar soluciones apropiadas, para brindar seguridad jurídica para los casos que estamos tratando -Barrios Cerrados, Clubes de Campo-, es muy importante tener claro qué son los derechos personales y cuál es el alcance de los derechos reales.

### **2.2.1.- Derechos Personales**

El objeto del derecho personal es la persona del deudor traducida en una prestación. En los derechos personales el beneficio es alcanzado por el acreedor a través de la persona del deudor.

En los derechos personales, rige el principio de la autonomía de la voluntad y la libre contratación mientras no se convenga sobre objetos, hechos y situaciones ilícitas. En los derechos personales el número y la enumeración son ilimitadas y pueden ser objeto de la creatividad del hombre mientras que no afecten el orden público establecido por las leyes. La forma de adquirir los derechos personales está prevista en la legislación civil y simplemente cumplimentando las pertinentes modalidades, tipos y modelos previstos y/o similares, nacen las obligaciones que están normadas por la ley.

Las obligaciones que nacen de los derechos personales sólo pueden hacerse valer contra los obligados determinados y que han comprometido sus obligaciones. Los derechos personales y/o creditorios no necesitan de publicidad alguna. Los derechos personales se agotan con su ejercicio y duran los plazos que las partes le han determinado. Los derechos personales son siempre temporales.

Para que quede más claro vamos a ejemplificar sobre lo referido: EL BOLETO DE COMPRAVENTA, que en definitiva es un contrato de compraventa conforme las prescripciones del Código Civil, es un compromiso entre las partes que comprende una o más y hasta numerosas obligaciones recíprocas entre comprador y vendedor.

Siempre con referencia a la compraventa de una cosa mueble o inmueble, se conviene el pago de un precio, se pacta la forma y modalidad del pago, que puede ser al contado y/o con facilidades.

También el boleto de compraventa puede comprender compromisos por parte del vendedor de obligarse a entregar la cosa comprometida en venta bajo ciertas características y condiciones. Por ejemplo, se puede suscribir un boleto de compraventa con referencia a un lote integrante de una urbanización privada "Barrio Cerrado". Se puede establecer que la empresa vendedora asume el compromiso de realizar, ejecutar y finalizar acabadamente toda la obra de infraestructura que habilite el emprendimiento como un barrio cerrado de acuerdo a las normativas urbanísticas vigentes. Finalmente los que suscriben el boleto de compraventa pueden establecer penalidades para todo supuesto de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asumieron, incluso llegar a convenir el pacto resolutorio del compromiso; también puede llegar a convenirse

que los derechos que se establecen no pueden ser cambiados sin el consentimiento de la otra parte. Todo lo comentado y referenciado es un conjunto de derechos y obligaciones personales que son exigibles entre las partes participantes y firmantes y en todo caso, según surja de la ley, también podrá exigirse a los sucesores singulares de los otorgantes.

Suponiendo que el vendedor obtenga un crédito que le ayude para financiar la obra de infraestructura comprometida, y que garantice ese crédito con una hipoteca: Para el supuesto de que el vendedor deudor no cumpla con el acreedor hipotecario podrá ser ejecutado, llegado el caso rematando el inmueble y vendido a un tercero ajeno al boleto de compraventa de referencia. El comprador afectado deberá demandar al vendedor y también podría accionar penalmente. El comprador podrá obtener el reintegro del precio abonado más intereses, daños y perjuicios y/o llegar a conseguir ganar un juicio por escrituración y en esa forma llegar a tener el dominio de lo adquirido. Lo que es importante señalar es que los derechos y acciones del comprador, “derechos personales”, no se refieren a la cosa objeto del boleto de compraventa, que mientras no se transfiera el dominio queda en poder de la vendedora. Lo que nunca podrá conseguir es la propiedad del lote objeto del boleto de compraventa si sucedieran las inconveniencias apuntadas. Todo lo que ha acontecido ha sido un conjunto de derechos y obligaciones personales alrededor de los derechos reales de propiedad que tenía la empresa vendedora que aún no hubo transmitido el dominio al comprador (13).

En los reglamentos de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados suele consignarse estipulaciones que no tienen trascendencia real, por no estar referidas a ningún encuadre previsto para los derechos reales. Esas estipulaciones, cláusulas, condiciones y modalidades que suelen expresarse como de cumplimiento obligatorio por parte de los moradores del emprendimiento encuadran en “los derechos personales”. Por ejemplo: Son habituales las siguientes cláusulas: para ser propietario de una unidad funcional o de una parcela es necesario ser socio o accionista de la entidad jurídica propietaria de las áreas recreativas. En algunos casos se suele consignar “socio del club...” en otros supuestos se habla de ser accionistas. También se dice que no se podrá transferir los referidos derechos societarios y/o acciones a quienes no fueren propietarios de unidades y/o parcelas del sector residencial. Estas condiciones son compromisos

que legalmente resultan ajenos al derecho real de dominio o condominio que los participantes del emprendimiento tengan sobre sus propiedades del sector residencial, y en consecuencia, aunque están establecidas en el reglamento de copropiedad, el Registro de la Propiedad Inmueble no toma razón ni anotación de las mismas. El Registro de la Propiedad Inmueble, conforme las disposiciones de la ley, únicamente toma razón de todas las cláusulas que se refieran conforme la configuración establecida por la ley al derecho real y no toma en cuenta los compromisos o estipulaciones que se refieren a derechos personales como los referidos. Concretamente se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble la descripción según plano de mensura y subdivisión de las unidades funcionales y/o parcelas. Se toma nota de los espacios y los inmuebles designados a áreas comunes del emprendimiento (14).

En otros supuestos conocidos se establece que los copropietarios de las unidades funcionales o parcelas deben sufragar los gastos de mantenimiento, conservación y mejoras sobre otros inmuebles ajenos al inmueble objeto originario del emprendimiento. Estas pseudo obligaciones son "Derechos Personales".

Para ser gráfico: Un consorcio compra un inmueble lindero para uso y recreación del consorcio. Este inmueble no es parte de los inmuebles sobre los que está asentado el consorcio. Toda obligación que se quiera imponer en ese supuesto a los copropietarios es una obligación regulada por la legislación dentro de los derechos personales. Esas obligaciones son y obligan únicamente a quienes las suscribieron y se comprometieron y no pasan a los futuros adquirentes de las propiedades situadas en el Consorcio.

Otro ejemplo interesante para que queden establecidas las diferencias entre las obligaciones que nacen de los derechos personales y los derechos y beneficios de los derechos reales, es el siguiente: En una urbanización subdividida por geodesia, es decir cada participante del emprendimiento será propietario y tendrá el derecho real de dominio o condominio sobre su parcela en los términos del Código Civil: 1) A los efectos de organizar la administración y prestación de los servicios comunes se constituye una asociación Civil y/o una cooperativa o simplemente una sociedad civil. 2) A los efectos de establecer un reglamento de edificación que sea de cumplimiento obligatorio de cada uno de los propietarios de las distintas parcelas para lograr armonía y belleza urbanística se establece en

cada una de las escrituras traslativas de dominio de cada propietario una serie de estipulaciones que quieren ser una suerte de limitación y restricción al dominio, obligando a edificar cumplimentando los reglamentos previstos y que a todos los efectos supervisará la entidad administradora. Incluso en algunos supuestos se llega a determinar que al propietario que infrinja las reglas de edificación se le podrá obligar a modificar lo construido, incluso demolerlo. Este encuadre referido en los apartados 1) y 2) vale para quienes suscribieron las respectivas escrituras con esas cláusulas y son inoponibles a los sucesores particulares, como por ejemplo los futuros adquirentes y/o acreedores embargantes de las propiedades, quienes tendrán como únicas limitaciones para construir las que establezca el Municipio Local y con las consecuencias establecidas en las respectivas regulaciones locales. Sería distinto si en los referidos emprendimientos urbanísticos tuvieran una configuración legal, adoptando algunos de los institutos previstos como derechos reales, por ejemplo “la servidumbre urbanística.”

### **2.2.2.- Derechos Reales**

Así como el derecho personal, derecho creditorio, es la facultad de exigir a otro el cumplimiento de una prestación, el derecho real es un poder jurídico sobre las cosas materiales, un complejo de facultades que relacionan directamente al titular del derecho con la cosa. En los supuestos analizados en este trabajo las cosas serían los inmuebles: tanto parcelas de tierra como construcciones, unidades funcionales construidas como casas o chalets, y también grandes extensiones de campo.

En los derechos reales la utilidad, beneficios y disfrute de la cosa son obtenidos directamente por el sujeto titular del derecho real. Es decir, es propietario de la cosa, la tiene, la posee, la puede subdividir, edificar, tirar abajo lo construido y levantar una nueva construcción, puede ofrecerla en garantía constituyendo otros derechos reales, así como también puede transferir algunos de los atributos del derecho real de dominio, como ser el uso y goce a través del usufructo y/o la utilidad para otro inmueble ajeno, como con la servidumbre predial.

Los derechos reales están rodeados en el régimen de su creación y

organización y establecimiento por las leyes, por el principio del orden público. Los derechos personales, como se ha hecho referencia, pueden ser ilimitados y mientras no contravengan la moral, las buenas costumbres y las leyes dependen de la creatividad del hombre. En cambio, los derechos reales solamente pueden ser autorizados y establecidos por la ley y en nuestra legislación además son acotados en número reducido “*numerus clausus*”. Para adquirir un derecho real se requiere un modo suficiente que debe ser establecido únicamente por la ley.

Los derechos reales son oponibles a todas las personas sin excepción, es decir “*erga omnes*”.

Mientras que los derechos personales tienen una publicidad relativa, son conocidos por los que suscriben los respectivos documentos y por quienes fehacientemente son notificados. Los derechos reales requieren requisitos formales establecidos por las leyes nacionales y locales que reglamentan la obligatoriedad de la publicidad para tener efectos y ser oponibles a terceros.

Los derechos reales requieren en la mayoría de los casos la posesión de la cosa.

Los titulares de los derechos reales gozan del beneficio que les otorgan esos derechos a través del tiempo sin límite, salvo estipulación y convención en contrario y/o por disposición de la ley. Los derechos reales pueden ser temporales o perpetuos, los personales tienen un límite máximo de tiempo, conforme las convenciones y porque así lo prescribe la ley y nunca puede hablarse de derechos personales perpetuos. Los derechos reales pueden continuar para beneficio de los sucesores por cualquier título y siempre serán oponibles a terceros sin necesidad de notificarlos.

“*ius Persequendi*” e “*ius Preferendi*” son características que se corresponden con los derechos reales y no están comprendidos en las facultades que pudieran otorgar los derechos personales.

Lo que tratamos de explicar en el caso dado como ejemplo en el boleto de compraventa es que los derechos personales son el camino o la fuente de los derechos reales. El compromiso de compraventa referido es el contrato que origina finalmente la obligación de transferir el dominio de la cosa. El “dominio” es el derecho real instituido entre los derechos reales enunciados expresamente por la ley. La compraventa es un contrato regulado por la legislación civil que da

origen a distintas obligaciones y compromisos, pero no significa en sí mismo el derecho real de dominio (15).

Hay, como dijimos, innumerable cantidad de derechos personales que nacen de la actividad de los hombres, que producen hechos y actos jurídicos, muchos tipificados y previstos en la legislación y otros que no están regulados en forma expresa y que el hombre ha creado en forma semejante o similar a otros derechos configurados.

Entran en la categoría de derechos personales los derechos societarios, ya sea que se traten de sociedades comerciales o de asociaciones civiles.

Son derechos personales los derechos creditorios, tanto con respecto a los acreedores y a los deudores, sean privados, bancarios, o públicos.

Los derechos reales son únicamente los que están enunciados y tipificados en la legislación civil que dicta únicamente el Congreso de la Nación, y deben ser tomados y cumplimentados con las características, modalidades y formalidades que estipule la ley. A los particulares les está vedado crear o convenir derechos reales fuera de las figuras previstas por la ley.

Sin perjuicio de lo expresado precedentemente, existen ciertos derechos previstos en la legislación que, aunque no están estipulados como derechos reales, la doctrina y la jurisprudencia los asimila como tales: “la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512”. Lo mismo podríamos decir con referencia a los compromisos sobre inmuebles establecidos en las figuras previstas en la legislación “fideicomiso y leasing” .

Por supuesto, debe quedar claro que tampoco los particulares tienen facultad de modificar, aunque fuere parcialmente, la legislación establecida para los derechos reales y si así lo convinieren, los referidos compromisos no tendrán valor como derechos reales.

Esto último expresado es muy importante tenerlo en cuenta con referencia a la temática del presente trabajo.

## **CAPITULO III:**

### **3. NORMAS Y ENCUADRES LEGALES POSIBLES**

#### **3.1.- La Propiedad Horizontal-Ley 13.512**

La Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, originada en un proyecto del Senador Alberto Tesaire y otro presentado por el Poder Ejecutivo, fue sancionada por la Cámara de Senadores el 26 de agosto de 1948 y por la Cámara de Diputados el 30 de septiembre del mismo año, siendo promulgada el 13 de octubre de 1948 por el Poder Ejecutivo.

El artículo 1° de la ley expresa: “Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.”.

El artículo 2° del referido texto legal dice “Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón...”.

De la lectura y simple análisis de los referidos textos legales surge con claridad que la propiedad horizontal brinda una solución jurídica efectiva a la necesidad de que las parcelas que componen el sector residencial y las parcelas destinadas a una área común constituya un todo inescindible.

Además, lo que más es tenido en cuenta por los emprendedores y comercialistas para encuadrar y sugerir la aplicación para las urbanizaciones del régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal -aunque conocen que no están construyendo un edificio para lo que fue previsto ese régimen legal- es el mecanismo del cobro de las expensas. Y en ese sentido bregan para que salga una ley de fondo que resuelva las inconveniencias de la Ley de Propiedad Horizontal manteniendo fundamentalmente el régimen de expensas. Tengo que



opinar que el tema de las expensas no contrabalancea todas las desventajas que tiene el régimen del PH para estas urbanizaciones.

### **3.2.- Dominio en combinación con el condominio de indivisión forzosa.**

El artículo 2506 del Código Civil expresa: “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona.”.

El artículo 2673 del Código Civil expresa: “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.”.

El artículo 2710 del Código Civil expresa: “Habrá indivisión forzosa cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división.”.

El artículo 2711 del Código Civil expresa: “Los derechos que en tales casos corresponden a los condóminos no son a título de servidumbre, sino a título de condominio.”.

En un emprendimiento urbanístico podría ser una posibilidad tener el dominio de la parcela con destino residencial y ser condómino con indivisión forzosa de los inmuebles destinados a servir como áreas comunes o de disfrute. Faltaría en el supuesto que estamos analizando relacionar el dominio y el condominio como un todo inescindible y asegurar la indivisión forzosa referida a perpetuidad.

### **3.3.- Servidumbres Prediales**

El artículo 2970 del Código Civil dice: “Servidumbre es el derecho real perpetuo o temporáneo sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él o ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.”.

El artículo 2971 del Código Civil expresa: “Servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.”.

El artículo 3009 del Código Civil dice: “Júzgase establecidas como perpetuas las servidumbres reales si no hay convención que las limite a tiempo cierto.”

Resulta posible un encuadre legal por el que se establezca una servidumbre predial sobre todos los inmuebles destinados a áreas comunes y calles de circulación interna “como fundo sirviente”.

1) Para asegurar a perpetuidad: que estos referidos inmuebles no puedan ser subdivididos y deban conservarse en el estado existente al momento de la constitución a la servidumbre más las mejoras autorizadas. Es decir, una cancha de golf siempre sería una cancha de golf.

2) Para asegurar a perpetuidad que las construcciones e infraestructura común recreativa, deportiva y/o social no pueda ser modificada ni destruida.

3) Para asegurar el uso de los inmuebles afectados a áreas comunes que brindan “utilidad real” a favor de los moradores de las parcelas con destino residencial “fondos dominantes”.

4) También se puede asegurar a perpetuidad la abstención de edificar en contravención con un código de edificación preestablecido sobre las parcelas residenciales, en este caso “fondos sirvientes” a favor de las parcelas comunes y del resto de las parcelas residenciales como “fondos dominantes”.

5) Esta configuración legal concluye en constituir al complejo inmobiliario en un todo inescindible, por cuanto no podría ser posible enajenar por cualquier título una parcela residencial, “fundo dominante”, sin que le comprenda su derecho real sobre las áreas comunes “fundo sirviente”.

#### **3.4.- El dominio de la totalidad del emprendimiento en cabeza del promotor, otorgándose a los moradores del sector residencial el derecho real de usufructo:**

El artículo 2807 del Código Civil expresa: “El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se

altere su sustancia". Por supuesto que si el promotor conserva la titularidad del dominio del complejo inmobiliario, los diferentes inmuebles destinados a sectores residenciales y a los sectores comunes y recreativos constituirán un todo inescindible funcional y jurídicamente inseparables.

### **3.5.- El titular del emprendimiento es una sociedad o asociación.**

Que conserva el dominio pleno conforme al Código Civil, de la totalidad de los inmuebles afectados y otorga a los moradores residentes una acción o un derecho a una cuota parte indivisa. También en este supuesto la urbanización constituye un todo inescindible.

### **3.6.- Para el supuesto de las urbanizaciones subdivididas.**

Como loteos con calles públicas pero que no están libradas al uso público, en las que existe un cercamiento y control de acceso, y en las que generalmente una entidad jurídica civil tipo: asociación civil y/o cooperativa de fomento y/o sociedad civil se ocupa de la administración general de la urbanización y de organizar y prestar los servicios comunes, y tienen una configuración legal con referencia al cumplimiento de un código de edificación, reglas urbanísticas, de convivencia y obligaciones de pago de expensas para el mantenimiento de las áreas comunes, si utilizan el marco de las servidumbres prediales recíprocas pueden considerarse un complejo inmobiliario que constituye un todo inescindible a pesar de las calles que permanecen en el dominio público. Esto último hoy en día puede solucionarse con la negociación y adquisición del dominio de las referidas calles al Municipio.

### **3.7.- Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales y las leyes locales.**

Como de alguna manera se ha referenciado, los complejos inmobiliarios organizan un sector destinado al área residencial para la construcción de viviendas transitorias o permanentes, y que necesariamente tengan y compartan vías de comunicación interna y además optativamente áreas comunes verdes y/o

de recreación y/o deportivas y/o sociales, que son materia del Código Civil y también del derecho urbanístico en el que interviene el Gobierno Local, Municipal y el Estado Provincia.

Estamos ante el supuesto de un barrio residencial, con numerosas parcelas independientes, pero vinculadas por razones funcionales, en las que alguien, seguramente una entidad jurídica en la que participen todos los titulares de las parcelas residenciales, se ocupa de prestar los servicios comunes. Es decir la existencia de una pluralidad de inmuebles interconectados por razones de utilidad común, y con el compromiso del mantenimiento de los intereses del conjunto y particulares de los partícipes. En la Provincia de Buenos Aires el Decreto 27/98 establece pautas urbanísticas a las que deberán someterse las urbanizaciones “Barrios Cerrados”. Este decreto también hace referencia a la necesidad de otras pautas establecidas en el Decreto 9404/86, que reglamentó los “Clubes de Campo”.

En síntesis, las referidas reglamentaciones establecen:

Lugares y áreas en las que puede localizarse el emprendimiento que deberán resolverse primariamente por el Municipio conforme los indicadores urbanísticos previstos en la ley de ordenamiento territorial. Para los Barrios puede ser: urbana - complementaria o rural; condiciones de habitabilidad - infraestructura de servicios esenciales; estudio de impacto ambiental; debe evitarse perjuicio a la trama urbana existente y no interferir futuros ejes de crecimiento; prever integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales; deberán construirse veredas perimetrales; compromisos de forestación del emprendimiento; equipamiento comunitario; cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamientos comunitarios; circulación perimetral de la urbanización - tamaño de las calles de circulación interna.

### **3.8.- La servidumbre predial y las urbanizaciones especiales privadas.-**

Al Jurista, al Legislador y al Juez lo que debe interesarle es determinar exactamente la materia u objeto que deber ser motivo de análisis y consideración. En mi opinión, el objeto inmobiliario comprende por una parte una cantidad de parcelas independientes que van a pertenecer a distintos dueños, que van a estar

afectadas a un destino de uso residencial, y todo ese conjunto de parcelas “parcelamiento” deberá estar interconectado con otras parcelas con destino a recreación, actividades deportivas -generalmente al aire libre en contacto con la naturaleza- y sociales y, por supuesto, el parcelamiento residencial necesita estar intercomunicado convenientemente con calles de circulación interna que finalmente conduzcan a la vía pública. La idea central es que todo el complejo que hemos referido constituya “un todo inescindible”, en forma tal que cuando se disponga o enajene una parcela del sector residencial, simultáneamente implique la disposición y enajenación de la cuota parte y/o de los derechos que pueda tener el titular del sector residencial sobre el otro sector que denominamos “área común” Si todo esto que estamos diciendo no ocurriera, simplemente estaríamos hablando de un parcelamiento o loteo común y corriente como los que se conocen desde antaño y que circunstancialmente tienen cerca inmuebles destinados a recreación, deportes y actividades sociales. Esto último sería como tener una casa en un barrio que está situado al lado o muy cerca de un club.

Este tema de la inescindibilidad funcional y jurídica de la urbanización es la característica esencial y común denominador de todas las expresiones urbanísticas ingenizadas por el hombre señaladas al comienzo de este capítulo. La necesidad y circunstancia de que los titulares del sector residencial deben hacerse cargo de los gastos de mantenimiento y conservación y/o mejoras del sector “áreas comunes” tiene fundamental importancia, pero no es lo que hace a la naturaleza y esencia del fenómeno que estamos estudiando(16).

También hay que destacar que las características esenciales descritas se dan en todos los barrios residenciales construidos como loteos con calles públicas en los que han organizado un cercamiento y control de acceso para seguridad y han delegado en una entidad, asociación civil, sociedad de fomento, sociedad comercial, la administración del complejo. Los referidos loteos residenciales por excelencia deberían estar organizados con una configuración legal que acerque la situación al carácter de inescindible de la urbanización, aunque las calles en este último ejemplo fueren del dominio público.

La experiencia pone muchas veces de relieve ciertos supuestos como el que estamos analizando en los que resulta ser de gran conveniencia la imposición de determinadas limitación de índole privada en el goce de las fincas, limitaciones

y restricciones que pugnan por alcanzar trascendencia real, es decir, efectos contra terceros o subadquirentes singulares y asimismo, lograr su robustecimiento con el pertinente ingreso y registración en el Registro de la Propiedad Inmueble. Estamos ante limitaciones de carácter privado. Es decir, nos estamos refiriendo en este trabajo a urbanizaciones privadas en las que las limitaciones legales serán en el interés particular, aunque se utilicen figuras normativas del derecho público o privado. La parcelación de terrenos en lotes para enajenar a los fines de formar una zona residencial de mayor o menor categoría, y que en una operación inmobiliaria como lo que está ocurriendo en nuestro país “Clubes de Campo y/o “Barrios Cerrados”, está constituyendo un fenómeno por el significativo crecimiento de los emprendimientos a lo largo de todo el país. Nosotros estamos hablando de un terreno ubicado en un área extraurbana o rural con abundancia de paisajes, arboleda, verde, cerca del río y/o de la montaña, con buena ubicación por tener fácil acceso para ir y/o volver rápidamente de la ciudad. La idea es que el terreno se subdivida en lotes para la construcción de fincas con destino exclusivamente residencial. Al propietario de la fracción le va a interesar conseguir el mejor resultado de una zona residencial, para lograr así valorar más los terrenos. Para cumplir el objetivo tendrá que lograr que las parcelas una vez edificadas se encuentren en situación de poder proporcionar establemente a sus moradores condiciones de comodidad, bienestar, confortabilidad, agrado y amenidad gracias a la categoría de la construcción de las fincas resultantes, mediante asegurar la placidez de la vista, el goce de un agradable panorama, el ambiente de tranquilidad y reposo, el verdor de los contornos, el buen aspecto de las construcciones, la buena disposición en cuanto al sol, luz y aire. Para conseguir esta finalidad es preciso en los términos jurídicos que el complejo que se parcela sujete la propiedad de los diferentes lotes a un sistema o estatuto de limitaciones legales adecuadas, que deberán tener el carácter de perpetuas, que afectarán a los compradores y también a los futuros propietarios, como los que le sucedan por cualquier título aunque sean subadquirentes a título singular y asimismo a todos los que tuvieren en ellos un derecho real de goce (usufructo, uso o habitación), analizando que deberán tener vigencia sin interrupción inclusive para el supuesto de fallecimiento y/o quiebra del titular de la parcela.

El encuadre o estatuto de tales limitaciones, que podríamos llamar

“afectación a urbanización”, constituye estipulaciones fundamentalmente urbanísticas. Por ejemplo, que las viviendas a construirse ocupen solamente el espacio máximo que se determine, guardando las distancias establecidas en relación a los confines del lote y los espacios respecto a las edificaciones vecinas. Que las casas se construyan hasta una altura máxima prefijada y/o que sean similares o iguales en cuanto a la altura y al aspecto general exterior. Que tales edificaciones no sean susceptibles de sobreelevación ni de ampliación ni de subdivisión. Que respondan a un tipo determinado de construcción, el empleo de determinados materiales (por ejemplo, no se aceptan casas prefabricadas y /o construcciones precarias de chapas con ladrillo hueco) y todas estas limitaciones urbanísticas para garantizar el estilo arquitectónico general del emprendimiento se impondrían de cumplimiento obligatorio para los participantes, aunque los códigos municipales permitiesen otra cosa u otro tipo de construcción. Queda claro que las limitaciones que estamos refiriendo por supuesto no podrían contradecir ni vulnerar el código de edificación del Municipio, permitiendo infracciones. Sí, en cambio, estableciendo restricciones. Por ejemplo: el Municipio autoriza una altura de dos pisos. El reglamento del emprendimiento puede determinar que la altura máxima sea de un solo piso, pero no podría determinar que tenga que ser de tres pisos, lo que no es autorizado por el Municipio. También el referido estatuto urbanístico debería prever que las residencias construidas deban tener como único destino autorizado la vivienda y de ninguna manera podrían utilizarse para fines comerciales y/o industriales de ningún tipo y/o para actividades que perturben el orden, la moral y las buenas costumbres.

Lo que se necesita es encontrar el instituto o figura jurídica que determine la configuración legal para sustentar el propósito prefijado de cumplimiento obligatorio y con trascendencia real, con inscripción en el Registro de la Propiedad y que sea oponible “erga omnes”, es decir frente a todos y a cualquier tercero.

Como hemos hecho referencia, otro tema esencial que deberá contemplar el estatuto urbanístico es que el complejo inmobiliario debe constituir un todo inescindible, en forma tal que básicamente pueda admitirse un cercamiento y control de acceso para brindar mayor seguridad a los moradores y que se delegue legalmente la administración y cobro de los gastos comunes a una entidad administradora. Esta entidad puede ser una asociación civil, una cooperadora, una

sociedad civil y/o una sociedad comercial, en todos los casos con personería jurídica.

Con referencia a las calles de circulación interna, que como principio general son del dominio público, estando constituido el complejo inmobiliario como un conjunto configurado como un todo inescindible, podrá lograr y gestionar de la autoridad administrativa desde la restricción del uso público de las referidas calles internas hasta llegar a adquirir el dominio de las mismas (posibilidad lograda y autorizada en el Decreto 9404/86 y 27/98 de la Provincia de Buenos Aires).

El otro tema que debe tratar de prefijar y resolver el estatuto urbanístico es la obligación del mantenimiento y conservación de todas las áreas y servicios de utilización común de los titulares de las parcelas residenciales. Sobre el particular, de lo más perfecto previsto en la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, que además de otorgar un privilegio a la deuda por expensas las establece como obligaciones Propter Rem, analizaremos otras posibilidades previstas en el derecho perfectamente posibles para lograr el objetivo señalado y que se llegue al resultado querido, por cuanto el principio general de la legislación civil es que deben asumirse los costos y gastos por los beneficios por la utilización de los servicios y áreas comunes, no existiendo ninguna disposición legal que exima a los usufructuarios que lógicamente y necesariamente hacen uso de tales servicios y bienes comunitarios.

### **3.8.1.- Servidumbres prediales recíprocas.**

El artículo 2970 del Código Civil dice:

«Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad».

El Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires señala la aplicación de la servidumbre predial entre el área destinada a sector residencial y recreativo y vías de circulación interna y el sector destinado a parcelas con destino a la construcción de viviendas haciendo referencia únicamente al «uso». El decreto mencionado expresa:



“A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64 inciso b) del Decreto Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente”

Debemos apuntar dos cosas:

1) Es muy importante y trascendente que esta disposición sea volcada en los planos de subdivisión como restricción al dominio. Estamos en la llamada «servidumbre legal», administrativamente impuesta por el Estado en el interés particular de los que quieren adoptar la configuración urbanística «Club de Campo» y/o «Barrio Cerrado». En este supuesto los particulares optan por la constitución del derecho real de servidumbre previsto en el Código Civil. La servidumbre legal esta prevista en la legislación española y tiene abundante comentario positivo en doctrina. En mi opinión, es la estipulación más importante del referido decreto.

2) A fin de concretar con mejor precisión y amplitud lo prescripto en la tipificación del Decreto Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires, la servidumbre predial debe contener y asegurar el total de las previsiones del artículo 64 de ese ordenamiento legal, capítulo «Clubes de Campo» y no sólo debe ser objeto el «derecho de uso».

El contenido del artículo 64 del Decreto Ley 8912/77 tipifica adecuadamente a la urbanización especial y moderna «Club de Campo». Por el Decreto 27/98, también de la Provincia de Buenos Aires, se puede optar por el encuadre legal en la organización de los «Barrios Cerrados» perfilado en el Decreto 9404/86 .

### **3.8.2.- Decreto Ley 8912/77 Artículo 64: Clubes de Campo**

Art. 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un Área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas.

- a) Esté localizada en Área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas

de uso transitorio.

d) El Área común de esparcimiento y el Área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del Área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el Área de viviendas.

Art. 65. La creación de Clubes de Campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos.

1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de Clubes de Campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1 Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesarias, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere 12 unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: Se exigirán cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos:

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con un capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete con cincuenta (7,50) metros; con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores de predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

Art.66. Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que se establezca según la relación a tener en cuenta entre cantidad máxima de viviendas, la densidad bruta máxima (vivienda/ habitante); la superficie total del predio; la superficie mínima de unidades funcionales y el área de esparcimiento mínima.

Para mejor ilustración se provee de cuadro comparativo:

Cantidad Máxima de viviendas	Densidad bruta máxima (Vivienda./Hab.)	Superficie total mínima ha.	Superficie mínima de Unidades funcionales (lotes/m2)	Área Esparcimiento mínima sobre el total de la sup. del Club
80	8,0	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7,0	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrán computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salidas once (11) metros. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un Club de Campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Art.67. En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un Club de Campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

Art. 68. La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los Clubes de Campo.

Art. 69. No podrán erigirse nuevos Clubes de Campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km.) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

### **3.9.- JURISPRUDENCIA:**

#### **Organización y normas aplicables:**

**Relación indisoluble, funcional y jurídica entre los distintos sectores:** el concepto de club de campo a que se refiere el art. 64 de la ley 8912 de la

Provincia de Buenos Aires, reglamentado por el decreto local 9404/86, del cual resulta que, como calidad inherente a estos complejos recreativos, existe una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica entre sus sectores que los convierten en un todo inescindible, obliga a tener en cuenta esta característica, pues si la asociación se forma con anterioridad a este régimen, no son las consecuencias en curso las que se afectan con la aplicación de las nuevas disposiciones legales, sino el propio régimen constitutivo bajo el cual se erigió el club de campo, determinando entonces que aquella premisa sea inconciliable con el régimen que admite la posibilidad de acceder a la propiedad de un fundo urbano sin requerir al mismo tiempo la incorporación a la entidad social.

CS, setiembre 18-990-*Mapuche Country Club Asociación Civil c. López de Marsetti, Hebe E. y otros*- LA LEY, 1991-A, 293.

**Características de los clubes de campo.** La característica principal de los clubes de campo es que dentro de un espacio delimitado, coexisten parcelas de vivienda de propiedad individual y bienes y servicios comunes para uso y beneficio de aquellas parcelas. El country club o club de campo es un todo y una unidad con límites precisos en el que los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual y que por lo tanto aquéllos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de los lotes de propiedad individual.

CS, setiembre 18-990.- *Mapuche, Country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros*- LA LEY, 1990-C, 375, con nota de Ariel Ángel Dasso

**Condominio sobre bienes. Dominio fiduciario. Régimen anterior a la ley 8912.** Resulta dogmática la conclusión que afirma que los lotes se adquieren “ab initio” como formando parte de un club de campo, en el que los propietarios de las parcelas adquieren el condominio sobre los restantes bienes que conforman el country; tanto como afirmar la existencia de un pretendido dominio fiduciario y de un mandato irrevocable a la entidad, cuando esas conclusiones no atienden que el régimen que ampara dichas relaciones era anterior a la ley 8912.

*CS, setiembre 18-990.- Mapuche, Country Club Asociación Civil c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- LA LEY, 1991-A, 293.*

**Condominio con indivisión forzosa.** Por la indivisión forzosa que establece la ley 8912 respecto de los conjuntos residenciales, deportivos y sociales denominados “club de campo “ o “country”, y por su propia naturaleza, les son aplicables a ellos las reglas relativas al condominio de indivisión forzosa, contenidas en los arts. 2710 y sgtes. Del Código Civil.

*CNCiv. Sala A, junio 2-989-Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- LA LEY, 1990-C, 375, con nota de Ariel Ángel Dasso.*

**Concepto de club de campo.** El country club o club de campo es un todo o una unidad con límites precisos en el que los bienes comunes y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual, razón por la cual aquéllos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de éstos.

*CNCiv., Sala A, junio 2-989- Mapuche country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- ED, 134-314-JA, 19898-IV-202.*

**Condominio de indivisión forzosa en los clubes de campo.** Si bien las disposiciones del Código Civil contemplan una accesoriedad por naturaleza entre los bienes comunes y las parcelas, nada impide que tal dependencia esté fijada por la ley- en virtud del art. 2715 del Código citado-, y en el caso de la provincia de Buenos Aires, la ley 8912 la establece con toda precisión y claridad.

*CNCiv. Sala A, junio 2-989,-Mapuche country club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- ED, 134-314-JA, 1989-IV-202.*

**Ley aplicable a la constitución de los clubes de campo.** Nada obsta a que la ley 8912 y el decreto 9404/86, se apliquen a las consecuencias de las situaciones existentes -conforme el art. 3° del Cód. Civil-, ya que si bien las reglas restrictivas y requisitos que establece en cuanto a su creación están destinadas a los clubes de campo que se constituyan con posterioridad a su vigencia, no lo es menos que también se contemplan los casos de instituciones que aun anteriores a ella, se

adecuen sus disposiciones acordándoles los beneficios del sistema como en el supuesto del art. 67 de la misma.

*CNCiv. Sala A, junio s2-989,- Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- ED,134-314- JA 1989-IV-202.*

**Ley aplicable a los clubes de campo.** Al ser aplicable a los countries el régimen jurídico del condominio de indivisión forzosa, resultando de ello inconvenientes por su vulnerabilidad ante los embargos, fallecimientos y relaciones de familia inherentes a cada condómino, antes y después de la ley 8912 se aplicó forzosamente la ley de propiedad horizontal 13.512 y se utilizó a personas jurídicas para atribuírseles la propiedad de los bienes y prestación de servicios comunes. Tal situación importó una simulación ilícita para cubrir a los bienes de propiedad común de una eventual división, sancionada por los arts. 2692 y 2693 del Cód. Civil y de los mencionados inconvenientes.

*CNCiv., sala A, junio 2-989.- Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe y otros- ED, 134-314- JA 1989-IV-202-*

**Club de campo bajo la forma de asociación.** Si el country se organiza bajo forma de una asociación, ésta es una simple mandataria de los propietarios, que puede actuar tanto como fideicomisaria de un condominio fiduciario de los bienes comunes, así como de administradora de los mismos en cuanto a su uso, mantenimiento, conservación y ampliación, recaudadora de los ingresos, ejecutora de las obras y prestadora de los servicios.

*CNCiv. Sala A, junio2-989.-Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- ED. 134-314-JA, 1989-IV-202-*

**Condominio de indivisión forzosa en los clubes de campo.** La figura jurídica dentro del Código Civil que refleja fielmente la relación de interdependencia y subordinación de los bienes comunes a los particulares en los clubes de campo, es la indivisión forzosa prevista en los arts. 2710 y sgts., pues los derechos correspondientes a los dueños de las heredades a las que se encuentran afectados los bienes comunes, lo son a título de condominio con lo cual el destino



de la cosa compón se determina, por su naturales misma y por el uso al cual ha sido afectada.

*CNCiv. Sala A, junio 2-989.-Mapuche Country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- ED, 134-314- JA, 1989-IV-202.*

**Efectos de la adhesión al régimen de dominio y administración del country.**

La adhesión de cada propietario al régimen de dominio y de administración del “country”, se propone, además, dar vida a un resultado jurídico que es la existencia y continuidad del mismo como institución donde confluyen normas de derecho público y privado, porque tanto interesa al Estado la normal convivencia en estos nuevos conjuntos urbanísticos, como a los restantes propietarios que individualmente persiguen el mismo propósito.

*CNCiv., sala A, junio 2-989.- Mapuche, country Club c. López de Marsetti, Hebe E. y otros- LA LEY, 1990-C, 375, con nota de Ariel Angel Dasso.*

**Cobro de tasas por prestaciones de servicios en una asociación civil.**

Derecho de Propiedad, servicios urbanísticos modernos. Cláusulas relativas a la transmisión de dominio.Validez. Se hace lugar a la demanda.

*Cámara Civil y Comercial de San Isidro- Sala I.- “Camino Real c/ Bence Pieres s/ cobro de pesos”. 19-11-2002.*

**Cobro de expensas. Título hábil. Carácter ejecutivo de la deuda.** Analogía con el régimen de la propiedad horizontal.

*Cámara nacional Comercial-Sala A-. “Club el Carmen c/ Francote s/ ejecutivo. 29-8-02.-*

**Asociación estructurada bajo forma de sociedad anónima:** calidad de socio concurrente, configuración, deudas por cuotas de mantenimiento. “Tratándose de la pretensión de cobro de las cuotas de mantenimiento de un capo de deportes explotado bajo la forma de asociación , no resultan aplicables las disposiciones del Código de Comercio, sino las del Civil, en particular el Art. 4027 inc. 3° del mismo”.

*Cámara Nacional Comercial, Sala E. "Country Ranch S.A. c/ Pollarsky, Ricardo s/ ordinario" 23-8-2000. Publicado en "El Derecho" 4-9-01 con nota de mariano Gagliardi.*

**Carácter de propietario no de asociado.** Actos propios, resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación. La carga asumida por la propietaria no implica una limitación al dominio.

*Fallo de Ira. Instancia San Isidro. "Camino Real A.C. c/ Saponara de Bruni, M s/ cobro de pesos. 5-11-99.*

**Expensas comunes.** Adquirentes de la unidad obligada al pago por el boleto de compraventa- Delegación imperfecta de obligaciones- intereses: tasas.

*"Consortio de copropietarios Country Club EL VENADO c/ MAJER, Ana y otros s/ cobro de expensas", publicado en "La Ley" 16-2-96 con comentarios de Eduardo Molina Quiroga.*

## **CAPITULO IV:**

### **4. ¿QUE ES LO QUE DEBEN SABER EL COMPRADOR Y EL RESIDENTE?**

#### **4.1. Aspectos Urbanísticos**

1) Lo primero que va a hacer la gente cuando se inclina por la idea de comprar dentro de un Barrio Cerrado o de un Country es elegir la zona de su preferencia, en cuanto a ubicación, distancia a la ciudad, trayecto de la salida del emprendimiento, características del camino de acceso a la autopista o ruta principal, iluminación, seguridad, vecindario, etc. Ya se escucha que algunos emprendimientos, para incrementar la seguridad, pavimentan caminos y calles de acceso y además las iluminan. Otros procuran lograr por todos los medios suministrar una salida directa de la autopista a la entrada del Barrio.

2) Los interesados van a elegir el lugar que les resulte más agradable y fascinante para vivir en una zona en contacto con la naturaleza. Donde más van a fijarse es en la arboleda y el paisaje dentro de la urbanización y en los alrededores. Es bueno un lugar cerca y/o frente al río, como así también un sitio placentero cerca de la montaña. Recientemente se está urbanizando la zona del Delta.

También va a ser muy atractivo que el lugar tenga una cancha de golf, por la placidez y belleza de la vista que van a usufructuar las viviendas. Otros elegirán emprendimientos para satisfacción de sus necesidades deportivas; por ejemplo, que estén preparados para la equitación, y/o la práctica de polo. Seguramente a la mayoría le va a interesar la posibilidad de jugar al tenis. Algunos emprendimientos han creado bicisendas para atraer a quienes les gusta el uso de la bicicleta.

Por supuesto, en la mayoría de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados los futuros compradores encontrarán la posibilidad del disfrute de una pileta de natación habilitada para todos los residentes, sin perjuicio de la construcción de la pileta propia. En los Clubes de Campo por normas urbanísticas se destina una gran extensión recreativa como área verde. En los barrios la planificación de las áreas verdes, su extensión y significación es opcional del desarrollador y es sugerible informarse cómo es asimismo lo relacionado con el proyecto urbanístico.

3) Otro detalle en el que se van a fijar los futuros adquirentes es el tamaño de las calles de circulación interna, pensando en que deben estar preparadas para doble circulación sin causar inconvenientes, o caminos para llegar y otros para salir.

Por supuesto, se trata de tener información sobre la infraestructura básica: energía eléctrica, suministro de agua, como asimismo de gas, telefonía, etc.

4) Probablemente uno de los detalles más importantes que tendrá en cuenta el comprador será la seguridad del barrio y de sus alrededores, organización de la misma y saber si se han incorporado modernos mecanismos electrónicos y de intercomunicación entre los vecinos. En algunas zonas y lugares los servicios de seguridad de distintos barrios cercanos se intercomunican entre sí.

5) Finalmente, en el aspecto urbanístico elegirán el lote que tenga la mejor orientación con respecto al sol y tendrán en cuenta la arboleda cercana al lote elegido y el lugar donde está ubicada, dentro o en los alrededores del lote. Importante es fijarse en el tamaño y superficie del lote que se comprará. Este detalle está cobrando mucha relevancia y llegó al extremo del desarrollo de las urbanizaciones llamadas CHACRAS con extensiones de una o más hectáreas con la posibilidad de que el adquirente tenga la perspectiva de tener un pequeño campo, con vivienda como en la ciudad y con todo lo que eso significa.

6) Es muy importante el llamado "impacto ambiental": el comprador debería informarse sobre distintas situaciones que hacen al medio ambiente y a la zona dentro de la que está ubicado el emprendimiento, a saber: si hay colegios cerca de la urbanización o, aunque no estén muy cerca, de fácil, seguro y rápido acceso; debe saber si existen cerca del barrio centros hospitalarios, farmacias; es importante saber si cerca de la urbanización existen -o son de fácil acceso- centros de compra o áreas comerciales; muy importante en esta época es saber cuán lejos está el barrio de una comisaría; también es importante saber si cerca del lugar circulan medios de transporte, si llega el tren y otros medios de transporte.

#### **4.2.- Aspectos Sociales**

A los compradores les interesa saber la característica y perfil de las personas que participarán en el emprendimiento y serán sus vecinos. Si el complejo va a

contar con infraestructura social, deportiva y recreativa, en especial para sus hijos si está prevista la realización de actividades culturales.

Lo expuesto precedentemente no quita que sea válido que a los interesados en vivir en un Barrio Cerrado les sea indiferente lo pautado precedentemente, lo mismo que ocurriría cuando alguien compra en un edificio de departamentos en la ciudad. Es decir, comprarían en un barrio con o sin infraestructura social. Otra novedad en ciernes es la construcción de Barrios Cerrados para gente de edad avanzada (no precisamente geriátricos). Esto último se está dando en varios países.

#### **4.3.- Empresas Comercializadoras – Inmobiliarias - Desarrolladoras**

Con referencia a los intermediarios, empresas comercializadoras y/o particulares que, como agentes inmobiliarios, se dediquen a la venta de los emprendimientos, cabe expresar que los interesados se orientarán hacia las empresas y/o agentes que mejor puedan brindar la información y servicios sobre el objeto motivo de su actividad, que es la comercialización. Si bien es cierto que los agentes inmobiliarios con mayor antigüedad de actividad en el mercado y que gozan de una reconocida trayectoria de corrección y honestidad, serán los más buscados por los compradores, nada indica que un comercialista nuevo en la temática pueda estar vendiendo precisamente con las mejores atracciones lo que esté buscando el comprador y también se trate de actuaciones serias y honestas. Los compradores se dan cuenta cuando les toca tratar con un improvisado.

Últimamente se viene dando una situación que está empezando a cobrar significativa importancia: el “Desarrollador”, que en definitiva es el dueño y responsable último de llevar a cabo en todo nivel el emprendimiento.

Los compradores deben requerir a los comercialistas la básica información para conocer sobre el futuro y seriedad del desarrollo del emprendimiento. Esto último en definitiva no depende de los comercialistas. Se debe pedir a los intermediarios las constancias de la autorización administrativa llamada “prefactibilidad” municipal y la convalidación de los organismos provinciales. Finalmente deben saber que también los emprendedores deben obtener la llamada “factibilidad definitiva”. Esto que estamos explicando es como que alguien

compre en la ciudad en el pozo de un edificio a construirse y solicite las constancias del plano de obra aprobado. También es muy importante que los comercialistas informen al futuro comprador sobre el encuadre legal que se adoptará para la organización y administración del emprendimiento. No es recomendable informarse por el intermediario sobre los gastos notariales. Esa información debe pedirse a los escribanos o al Colegio de Escribanos. Una equivocada información cuando se firma el boleto puede ocasionar serios disgustos.

Sobre el tema debe destacarse que las aprobaciones de Prefactibilidad y de La Factibilidad definitiva deben otorgarse por el municipio. Esto es importante, por cuanto muchas veces se inicia un emprendimiento aprobado municipalmente pero cuya zonificación se tuvo que cambiar para que pueda ser posible el emplazamiento de la urbanización en cuestión. Lamentablemente el trámite administrativo de cambio de zonificación debe ser convalidado por la provincia y suele ser muy prolongado, porque deben intervenir numerosas y variadas oficinas antes que se dicte el decreto de convalidación de la ordenanza municipal que autorizó el cambio de zonificación. Esto no es un inconveniente crucial, pero la gente debe estar informada. Muchos municipios deben enviar el pedido de convalidación referido y algunas veces son devueltas las actuaciones por la provincia por falta de documentación urbanística pertinente, que debía acompañarse con la actuación. Cuando la urbanización se planifica en una zona que está autorizada y no requiere cambio de zonificación, los trámites son más rápidos. No olvidemos que la provincia debe controlar y supervisar el ordenamiento territorial en toda la jurisdicción. Cuando se trata de Clubes de Campo, la cabeza administrativa es la Secretaría de Tierras y cuando se trata de Barrios Cerrados lo es la Secretaría de Asuntos Municipales del lugar.

La información expuesta precedentemente corresponde que la tengan los comercialistas y que la sepan informar a los compradores. Muchas veces los compradores se preguntan por qué motivo se demora el trámite de escrituración. Otro tema que debería interesar mucho al comprador es el tema de "Hidráulica". La situación ante lluvias, creciente de río, situación de aguas subterráneas, desagües, lagos artificiales, etc. La administración controla y supervisa esta temática para otorgar las autorizaciones de factibilidad. Muchos compradores,

aunque parezca increíble, van a comprar al emprendimiento “al día siguiente de una gran lluvia”.

#### **4.4.- Housing**

Se viene dando la modalidad del Housing, sistema que permite optar por comprar una casa (modelo) a construir por cuenta y costo del comprador, realizada por la una empresa constructora que presta servicios al vendedor “desarrollador”.

Desde el punto de vista jurídico hay que conocer que si la totalidad del barrio estuviese construido estaríamos ante un edificio terminado perfectamente P.H.

Si el emprendimiento del tipo Housing se desarrolló en etapas como un P.H. la verdad será que estamos en presencia de un verdadero embrollo jurídico.

Si el emprendimiento es por geodesia es muy importante para los gastos notariales, saber si la constructora es el mismo vendedor o es un grupo económico distinto con quien se contrata la construcción de la futura vivienda.

Lo que es importante porque no está claramente regulado para esta novedad fijarse en todos los aspectos arquitectónicos de lo que se compra y por supuesto, comparar y tener antecedentes verificables de anteriores construcciones y/u otros emprendimientos. El comprador debe asesorarse con un profesional de su confianza para no tener sorpresas en el futuro. No es suficiente guiarse por una atractiva promoción y publicidad “últimas unidades”, “comenzó la segunda etapa”. Hay que ir a ver, así como el ama de casa hoy en día se fija en más de un mercado.

Si surgen problemas en estos supuestos las soluciones suelen ser costosas y a veces complicadas. Como en todo el mercado, hay construcciones de primera y otras de segunda categoría.

#### **4.5.- Gastos estimados**

Es conveniente que los futuros compradores sepan que no es posible asegurar jurídicamente el monto máximo de las gastos, cualquiera fuera el encuadre legal.

El tema “expensas estimadas” suena más como un mecanismo publicitario promocional. No creo que el vendedor suscriba compromisos de hacerse cargo de diferencias en el futuro si por cualquier motivo las expensas fueren superiores.

En los Housing se complica más este tema porque si bien es práctico comprarse la casa hecha, atento a que la empresa constructora es la única que interviene en el emprendimiento, si llega a haber fallas constructivas que puedan llegar a afectar sectores comunes, los compradores tendrán que asumir los gastos extraordinarios. Por ejemplo el cableado del teléfono, etc. (17).



## **CAPITULO V:**

### **5. QUE DEBE CONOCER EL COMPRADOR.**

Así como el comprador de un departamento en la ciudad requiere que la inmobiliaria le exhiba el título de propiedad del vendedor y gestione certificado de dominio e inhibiciones, en el caso de las urbanizaciones “Clubes de Campo” y/o “Barrios Cerrados”, que se comienzan a comercializar desde el inicio (“desde el pozo”), el comprador debería constatar la aprobación de la prefectibilidad municipal y provincial, situación del dominio de la propiedad objeto de la comercialización, la existencia o no de gravámenes.

Lo expresado precedentemente no implica que sea válida la venta y comercialización de cosa futura, más si se tiene en cuenta la seriedad y confianza que pueda tener el comprador de la comercializadora y además del emprendedor. En la Provincia de Buenos Aires el Decreto 27/98 autoriza la venta sin las aprobaciones previas bajo responsabilidad solidaria del emprendedor y del comprador. Es decir, la operación quedará sujeta a la condición de ser finalmente aprobada su gestión y trámite por la autoridad administrativa.

El comprador debe saber que podrá obtener su escrituración recién después de aprobada la factibilidad definitiva y registrados los planos de subdivisión, que deben ser aprobados en geodesia y catastro y de lo que se deberá tomar nota en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por supuesto que a la fecha de la escrituración el emprendedor y propietario debe estar libre para disponer de sus bienes, que no existan embargos ni gravámenes. Esto último, que generalmente se trata de hipotecas a favor de entidades bancarias, no es un tema que deba preocupar en principio, y suelen liberarse para permitir la escrituración atento que se cancelan proporcionalmente los importes garantizados con hipoteca en referencia a los lotes cuyo dominio se transmite libre de gravámenes (18).

Con referencia a las cuestiones legales, es importante que los compradores sepan que los emprendimientos se están organizando o bien bajo el sistema de la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, o bien bajo el sistema y encuadre jurídico del Decreto 9404/86 (Provincia de Buenos Aires), por el que se autoriza la subdivisión

del parcelamiento por geodesia, quedando las parcelas comunes recreativas y de circulación interna en el dominio de una entidad jurídica (cualquier forma societaria civil o comercial) en la que deberán participar necesariamente todos los titulares de lotes del sector residencial del emprendimiento. En este supuesto dichos titulares tendrán una acción y/o una cuota parte y/o serán socios de la entidad jurídica, a los efectos de tener un título representativo del capital afectado a áreas comunes y vías de circulación interna y además para poder participar en las asambleas de la entidad jurídica. Es muy importante conocer en el supuesto referido que la operación involucra compra del lote y simultáneamente compra de una acción de la sociedad administradora "Entidad Jurídica". La transferencia de acciones instrumentada en la ciudad de Buenos Aires no tributa Impuesto de Sellos. En los gastos notariales como los inmuebles que son ubicados en el territorio de la Provincia de Buenos Aires la transferencia del dominio de los lotes paga un significativo valor en concepto de Impuesto de Sellos (lo mismo ocurre para el comprador y vendedor, atento el último dictamen de la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, que grava la venta de los lotes aunque se declare que se destinan a la construcción de la vivienda propia). El ahorro viene por el valor de la acción que no paga Impuesto de Ley de Sellos. La conformación de un complejo inescindible en cuanto a los sectores residencial y recreativo, existe de pleno derecho en el régimen de la propiedad horizontal y con referencia al encuadre del Decreto 9404/86 se aplica la figura de la servidumbre predial activa y pasivamente para lograr idéntico resultado (19).

También se conocen otras formas de encuadrar jurídicamente la comercialización de las urbanizaciones: Una sociedad anónima es la propietaria de todo el complejo y va vendiendo sus acciones a los compradores y en algunos casos compromete para su oportunidad el cambio de la acción por la escritura de transferencia de dominio de la parcela pertinente.

En otros supuestos el emprendedor u organizador, a veces se da en entidades civiles, conserva la nuda propiedad de la totalidad del complejo y solamente otorga el derecho real de usufructo sobre la parcela y/o vivienda. Hay que tener en cuenta en este último supuesto "usufructo" que formalmente es necesaria la escritura pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad.

También existe la posibilidad de que la entidad vendedora, se da mucho en el caso de entidades civiles, transmita un dominio revocable previsto en el Código Civil, para asegurar como condición resolutoria que el adquirente sea asociado de la entidad civil y/o de la entidad jurídica propietaria de las áreas comunes. En este último tiempo se han dado supuestos en los que el emprendedor ha transferido la propiedad a un “fideicomiso” y los compradores tienen o bien una acción de la sociedad fiduciaria o un boleto de compraventa a título de “beneficiario” conforme la Ley 24.441, para finalmente concretarse las pertinentes escrituraciones de transferencia de dominio de las parcelas del sector residencial.

Es seriamente aconsejable a todos los futuros compradores que procuren asesorarse con sus abogados y/o escribanos, porque en este tipo de operatoria inmobiliaria los boletos y/o compromisos a veces no son de fácil interpretación, sin perjuicio de la información, que debe considerarse en principio prudente y seria, de los comercializadores.

Los compradores deben saber que si compran por el sistema de la propiedad horizontal formalmente no están comprando un lote sino una unidad funcional “a construir y/o en proyecto” y/o construida (pero a la que falta la ratificación de los planos y del reglamento de copropiedad y administración). Por supuesto que si la unidad está construida, y así resulta de los planos de subdivisión y del reglamento de copropiedad y administración, la compra es perfecta conforme al sistema de la Ley 13.512.

Si la compra fue de una unidad “a construir y o proyecto”, el comprador, aún creyendo comprar su lote con derecho a construir en la época que elija, deberá saber que cada tanto todo el complejo será sometido a la confección de nuevos planos de subdivisión con intervención de agrimensor, y aprobados que fueren, deberá modificarse el reglamento de copropiedad y administración, para incorporar como construidas las unidades finalmente habilitadas. Esto supone un gasto y molestias que deben ser tenidos en cuenta.

Se ha dado el caso de un comprador en un Barrio Cerrado de un chalet de 150 metros construidos, y en cuyo título figura “proyecto a construir de 300m<sup>2</sup>” y en la ficha catastral que debe hacerse para la gestión notarial por supuesto figuran los reales 150 m<sup>2</sup> construidos. No obstante la diversidad expresada, en estos casos, siendo permitida la transferencia de dominio por un particular Decreto

2489/63 (Provincia de Buenos Aires) que autorizará la inscripción en el Registro de la Propiedad de unidades funcionales a construir, el trámite terminará en forma corriente con la inscripción del título. Pero es muy posible y está ocurriendo que el escribano actuante responsabilice al vendedor por la necesaria ratificación de planos y modificación del reglamento.

Las inconveniencias apuntadas con referencia a la propiedad horizontal se vienen dando desde el año 1963 y a pesar de haber sido cuestionado como inconstitucional el decreto 2489/63, en forma reiterada en doctrina, por cuanto la provincia de Buenos Aires no puede reglamentar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Ley 13.512, no ha existido increíblemente ningún fallo judicial que haya resuelto sobre el tema. Se ha dicho sobre ésta temática que es un hecho que no se entiende, que se permita continuar utilizando el encuadre de la Propiedad Horizontal el cual no fue previsto para la organización jurídica de las urbanizaciones.

Es importante destacar asimismo que la provincia de Buenos Aires ha brindado una opción diferente a la Propiedad horizontal, para quienes no quisieron encuadrarse en ése régimen, a través de otro famoso decreto el N° 9404/86, que como dijera permite la subdivisión del emprendimiento por Geodesia, con las calles de circulación interna privada (20).

### **5.1.- Loteos residenciales preexistentes**

Existen barrios residenciales, en los que los predios fueron loteados cediéndose las calles de circulación interna al dominio público, al estilo y conformación similar a lo que nosotros conocemos como Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados. Estas urbanizaciones, a las que no se les ha ocurrido o no han querido organizarse por el sistema de propiedad horizontal, también son emprendimientos que pueden considerarse en la práctica como los regulados por la normativa vigente en la actualidad. Se trata de barrios con cercamiento, con control de acceso y vigilancia, a pesar de que las calles de circulación, por ser del dominio público, podrían ser para el acceso de cualquier persona, incluso ajena a la urbanización. Estos emprendimientos, en la medida que los municipios no libraron al uso público las referidas calles de circulación interna y permitieron los

cercamientos y el control de acceso, pueden pretender también organizarse en forma similar a la reglamentación vigente para los Barrios Cerrados (14). Se supone que las referidas calles de circulación interna no obstaculizaron la trama urbana municipal y por algún motivo la autoridad nunca autorizó la circulación de los transportes públicos por las referidas calles, a pesar de pertenecer al dominio público. Esta situación existe en nuestro país y en todo el mundo y por supuesto corresponde resolver la problemática y encontrar la pertinente configuración legal.

### **5.2.-Prescripción:**

Sobre este tema es muy interesante destacar que algunos antiguos loteos o barrios preexistentes que tienen calles públicas, que no fueron abiertas al uso del público en forma efectiva, por cuanto se trataba de calles que sólo sirven de circulación interna del barrio o loteo sin salida, por más de veinte años, pueden adquirir el dominio por prescripción y transformarlas en privadas.

### **5.3.- Un fallo que marca un hito jurídico**

**En el barrio CUBA, de Villa de Mayo, la seguridad de los vecinos está resguardada por garantía constitucional.**

Una ordenanza de 1994 de la entonces Municipalidad de General Sarmiento autorizó al CUBA (Club Universitario de Buenos Aires) el cercamiento del barrio de Villa de Mayo, teniendo en cuenta disposiciones de la Ley provincial 8912/77 y su Decreto reglamentario 9404/86.

La Ley provincial de Ordenamiento Territorial 8912/77 estipula en el capítulo V -Clubes de Campo-, artículo 67, que en las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a propietarios de parcelas ubicadas en un Club de Campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cercamiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal, bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes. En el artículo 67, la ley se refiere a las urbanizaciones preexistentes anteriores a su sanción.

El Decreto 9404/86, reglamentario de la citada ley, en su artículo 3º dispone que las previsiones señaladas anteriormente en esta nota sean también aplicables a los Clubes de Campo creados con posterioridad de la vigencia de dicha norma.

Asimismo, establece que el cercamiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante subsistirán en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del Capítulo V (Ley 8912/77). El Decreto 9404/86 estipula la opción por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna.

La Municipalidad de Malvinas Argentinas, nueva denominación del Municipio de General Sarmiento, sancionó, en 1996, una ordenanza derogando la anterior que autorizó el cercamiento del barrio.

El CUBA demandó la nulidad de esta última ordenanza e interpuso un recurso de amparo de no innovar hasta tanto se resuelva sobre la acción iniciada. El recurso le fue denegado y recurrió en queja a la Corte Suprema de Justicia. En enero de 1998, el gobierno de la Provincia dictó el Decreto 27/98 que regula los Barrios Cerrados, tipifica la urbanización como todo emprendimiento destinado a uso residencial, predominantemente con equipamiento comunitario y cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

El Decreto 27/98, referido a los Barrios Cerrados, también autoriza para estos emprendimientos una subdivisión de la tierra por geodesia, con calles privadas y el pertinente cercamiento. Esta normativa hace referencia a la ley 8912/77 y al decreto 9404/86.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en un fallo en los autos Recurso de hecho en la causa Club Universitario de Buenos Aires c/Municipalidad de Malvinas Argentinas, establece en sus considerandos la doctrina que sustenta que el “cercamiento fue autorizado con el fin de garantizar condiciones de seguridad para los vecinos del barrio y que el cambio de situación se ha traducido en una grave afectación de las garantías constitucionales del recurrente”.

Dice la Corte en el fallo que comentamos “que fue la propia autoridad municipal antecesora de la demandada la que reconoció la existencia de un estado de potencial afectación de la seguridad de los habitantes del barrio

comprendido en la ordenanza, por lo que les confirió un tratamiento distinto del resto de los vecinos, ello con apoyo en normas de carácter local”. Finalmente, el fallo de la Corte ordena que el tribunal de origen dicte un nuevo pronunciamiento con arreglo a lo resuelto, con referencia al recurso de amparo, requiriendo medida de no innovar. En el ínterin, el municipio, cumplimentando la ordenanza que derogó la autorización, llevó adelante la apertura del cercado. El cercamiento de las urbanizaciones busca la mayor y mejor seguridad de los moradores, y ejerce el control de acceso. Es un hecho puesto en práctica por el hombre muy anterior a la normativa que finalmente fue plasmada y regulada, y se trata de hechos materiales que existen en situaciones similares en todo el mundo.

Como ya se ha explicado, el Estado, en este caso la Provincia de Buenos Aires, y finalmente la Justicia encuadran dentro del derecho estas manifestaciones urbanísticas modernas que brindan al hombre un estilo de vida con bienestar y confort.

#### **5.4.- La seguridad jurídica**

Tienen problemas emprendedores, comercializadores, compradores y también los habitantes de los Barrios Cerrados. El sistema financiero se fortalecería y reactivaría la economía al aprovechar la securitización y el fideicomiso.

Barrio Cerrado y Club de Campo, jurídicamente son lo mismo. Si hay alguna diferencia se refiere a cuestiones urbanísticas.

1). El crecimiento de estas urbanizaciones sigue siendo el boom de la comercialización inmobiliaria, aun en momentos de crisis, y debemos destacar que ha traído un gran movimiento económico, porque es fuente de trabajo e incremento de la producción en variados sectores de la economía. Lo primero que debe asegurarse es al promotor y al inversor. La problemática no es la falta de una legislación nacional específica, sino el mecanismo excesivamente burocrático y lento para que la autoridad administrativa apruebe la tramitación y otorgue la prefactibilidad y finalmente la factibilidad definitiva.

¿Cómo puede ser posible que haya dos organismos en la misma administración para aprobar la gestión de urbanizaciones especiales privadas

absolutamente similares? Además, la normativa prevé que un tercer organismo ejerza una coordinación general.

¿Cómo puede ser que los municipios aprueben lo que no corresponde y luego observe la provincia? La Provincia de Buenos Aires ha tenido oportunidad y ha sido precursora para aprobar soluciones ante la falta de legislación nacional. Así resultó con el Decreto 2489/63 (Reglamentación de la Propiedad Horizontal, en su jurisdicción), el Decreto 9404/86 (autorizó la subdivisión por geodesia y el dominio privado de las calles de circulación interna para los Clubes de Campo) y por el Decreto 27/98 (que para los Barrios Cerrados crea un sistema señalando la constitución de una entidad jurídica en la que participarán los titulares del sector residencial y la aplicación de la servidumbre predial para constituir al complejo inmobiliario en un todo inescindible).

Estas regulaciones merecieron críticas y observaciones en doctrina, no existiendo fallos judiciales condenatorios. Tenemos ejemplos en los que el Estado reguló la transparencia y rapidez de la tramitación en forma notable: “las habilitaciones municipales en la Capital Federal”. Es de pensar que la provincia logrará en lo inmediato resolver la problemática que implica inseguridad jurídica, quizá haciendo convenios con los consejos profesionales pertinentes y dictando soluciones instructivas para aclarar los trámites y reducir la burocracia.

2). Para el sistema bancario también es importante la seguridad jurídica. Le preocupa la lentitud de la aprobación administrativa. En esta época en la que el pequeño y mediano inversor para defender sus ahorros frente a situaciones eventuales de crisis se inclina por la compra de barrios cerrados, los bancos deberían orientarse a “reinventar la creación de dinero” para incrementar sus carteras para préstamos a través de la “securitización” y del “fideicomiso”.

3). Los compradores deben manejarse con cuidado, y así como van a visitar el predio al día siguiente después de una lluvia para comprobar in situ si hubo inundación, deben asesorarse con los profesionales de su confianza “abogados o escribanos”. Los convenios que deben suscribir merecen ser analizados. Algunos son verdaderos contratos de “adhesión”. Otros son complicados, que no esclarecen acabadamente el encuadre legal que se formula. Los compradores no son claramente informados sobre la inconveniencia que sobreviene con el tiempo en los emprendimientos organizados en propiedad horizontal a raíz de la



ratificación de los planos de subdivisión y modificación de los reglamentos de copropiedad y los gastos no previstos en que habrán de incurrir. Los adquirentes deberían preguntar a los comercializadores si tienen acreditada la titularidad de dominio de los emprendedores y la no existencia de gravámenes. Además, si han iniciado los trámites de prefactibilidad, deben clarificar que no se podrá escriturar hasta que finalicen los trámites referidos (21).

4). En algunos Clubes de Campo y Barrios Cerrados nos encontramos con la novedad de que el promotor originario pretende que únicamente paguen expensas los compradores que han concretado sus operaciones, reservándose no pagar sus contribuciones hasta el momento en que venden las unidades parcelas. Esto también pasa en countries organizados por instituciones civiles.

## **CAPITULO VI:**

### **6. HISTORIA DEL PROCESO DE SUBDIVISION DE INMUEBLES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

En ésta jurisdicción provincial el parcelamiento de la tierra que da origen a unidades de características urbanas residenciales se llevo a cabo en un principio mediante la creación de manzanas que contenían lotes.

Estas manzanas (fracciones de aproximadamente cien metros por lado), estaban rodeadas por calles que pertenecían al dominio público del Estado provincial, y normativamente estaban libradas al uso público.

El proceso de subdivisión de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires está enmarcado por dos grandes períodos: antes y después de sancionarse la Ley nacional 13.512 de Propiedad Horizontal.

En el primero solamente era admitida la subdivisión de la tierra siguiendo para esto las reglamentaciones vigentes de ese momento.

Frente a la aparición de los clubes de campo, compuestos de unidades sobre las que se construían viviendas de uso transitorio, que se ubicaban en zonas rurales distantes de las urbanizadas, contaban con grandes espacios dedicadas al esparcimiento y a las actividades deportivas y su parcelamiento se debía realizar siguiendo aquellas reglamentaciones.

Las calles de circulación interna de estos clubes se mantenían en el dominio público, pero sólo sus habitantes podían hacer uso de ellas.

En el segundo se establece la posibilidad de que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común, puedan pertenecer a propietarios distintos. (art. 1°, ley 13512)

A tales efectos y a fin de hacer posible la celebración de actos jurídicos con relación a las unidades resultantes, se estableció la obligación de producir un elemento cartográfico previo.

La redacción de éste elemento (plano de mensura para la subdivisión horizontal de edificios construidos) es encargada al profesional que tuviera atribuida esa incumbencia y quién a su tiempo lo registraría en el organismo correspondiente (Dirección de Catastro).

La redacción y registración de este plano es condicionante para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración al que refiere el art. 9° de la ley 13.512.

Registrado aquel plano e inscripto por el Registro de la Propiedad Inmueble el testimonio de la escritura que contiene el mencionado reglamento, se podrán otorgar actos jurídicos respecto de las unidades graficados en el plano e identificadas en el reglamento.

En el año 1963 el gobierno provincial sanciona el decreto reglamentario de la ley 13.512 que lleva el número 2489.

Por éste decreto se admite que la subdivisión horizontal se cumpla en dos etapas: una provisoria en la que puede haber unidades en proceso de construcción meramente proyectadas, juntamente o no con unidades terminadas - lo que así deberá resultar del plano respectivo y consignarse en el Reglamento de Copropiedad que podrá otorgarse e inscribirse-; y una definitiva que ocurre cuando la totalidad de las unidades están construidas.

El dictado de este decreto permitió que los clubes de campo, pudieran quedar sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, lo que posibilitaba que las calles de circulación interna dejaran de ser del dominio y usos públicos.

Advertidas las autoridades de gobierno en su tiempo sobre la necesidad de organización del ordenamiento territorial protegiendo valores socioeconómicos, culturales, de medio ambiente y de razonable aprovechamiento de las tierras

aptas para la explotación rural, se dicta en el año 1977 el decreto ley 8912, por el que se dispone cuál debe ser la medida mínima de todo predio que formara parte de la división amanzanada en cualquier parte del territorio.

Además se establecía el cumplimiento de una serie de requisitos que tenían por finalidad alcanzar los objetivos esenciales que se plasmaron en sus fundamentos.

En el Capítulo V de éste decreto ley se fijaron directivas particulares para el emplazamiento de los clubes de campo.

En el año 1986 se sanciona el decreto provincial 9404 que es reglamentario de lo que dispone el Capítulo V sobre los clubes de campo.

Este decreto crea una nueva figura jurídica dentro del régimen de subdivisión, el que permite mediante el derecho real de servidumbre originar parcelas que tienen salida por medio de calles, las que son de uso exclusivo de los titulares de las parcelas que integran el club de campo o de quién ellos autoricen.

Una de sus notas distintivas es la que establece que será una entidad jurídica la titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.

Hasta que se sancionó aquella reglamentación los clubes de campo continuaban subdividiéndose por el régimen horizontal aprovechando las previsiones del decreto 2489/63 que antes se mencionara.

En efecto en algunos de estos emprendimientos la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal era imposible, puesto que las distintas unidades que lo conformarían no iban a contar con la edificación que obligatoriamente debía servir de soporte objetivo para la división por el régimen de la aludida ley (21). De ahí que fuera necesario apelar a lo que dispone el decreto 2489/63 para operar sobre unidades en construcción o solamente proyectadas, esto es cuando no se había concluido la construcción del edificio a dividir.

El régimen horizontal parecía una vía adecuada porque, además de mantenerse la inescindibilidad entre lo privativo y lo común, con arreglo a lo que dispone el último párrafo del artículo 3° de la ley 13512 estaba prevista la vía consorcial para resolver las cuestiones relativas a la administración de lo que era común.

No obstante ello, y esto lo señala la reglamentación, se advirtió que era inapropiado aplicar las modalidades del régimen horizontal para resolver las necesidades de un club de campo caracterizado por tratarse de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado. (De los considerandos del decreto 9404/86).

Antes de dictarse el decreto 27/98, los barrios cerrados se implantan en el territorio provincial mediante la aprobación por parte del Municipio respectivamente de un plano de obra donde se proyectaban, repetitivamente viviendas mínimas.

El objetivo perseguido con este procedimiento era el de lograr la subdivisión bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal-en carácter de proyecto, conforme lo previsto por el decreto 2489/63.

Una vez terminadas las obras comunes comprometidas con el Municipio, se procedía a solicitar el cumplimiento del artículo 6° del referido decreto.

Pero no contaban con una regulación básica general que impidiera, aunque fuera en casos excepcionales, un uso indiscriminado del suelo con fines especulativos en su aprovechamiento, en detrimento de la calidad de vida de los adquirentes en predios dentro del emprendimiento. Tanto estos barrios con los clubes de campo son urbanizaciones cerradas y por lo tanto, con respecto a su lugar de emplazamiento, deberían calificarse en que medida coadyuvan o restringen el desarrollo de las estructuras urbanas.

## **CAPITULO VII:**

### **7. NORMAS LEGALES APLICABLES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES PARA LA CONSTRUCCION DE BARRIOS CERRADOS y CLUBES DE CAMPO.**

#### **7.1.- Decreto 2489/63**

Reglamentó el régimen de la Propiedad Horizontal en su jurisdicción. En su artículo 6º establecía que se podían inscribir en el Registro: 1) unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que sean cuerpos independientes de edificación. 2) unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para su funcionamiento. Pero sin embargo, se necesitaba una autorización previa de la Dirección de Rentas, para determinar si los requisitos estaban cumplidos, en el caso de títulos que transmitieran unidades no construidas.

#### **7.2.- Ley 8912 de 1977(Ordenamiento territorial y uso del suelo)**

La misma en la parte referida a Clubes de Campo, fija sus características: localizados en una zona no urbana, con una parte destinada a la práctica de actividades deportivas y socio/culturales y la parte restante para la construcción de viviendas, debiendo guardar el área de esparcimiento y viviendas una relación funcional y jurídica que las convierta en un todo inescindible.

Requiere contar con la previa aprobación municipal y la responsabilidad del patrocinador del proyecto de construir las obras de infraestructura de servicios esenciales (agua, cloacas, energía eléctrica), el tratamiento de las vías de circulación y acceso, la parqueización y forestación y construcción de las obras de equipamiento deportivo y sociocultural.

#### **7.3.- Decreto 9404/87**

El mismo posibilitó para los clubes de campo que se constituyan por el régimen del decreto 8912/77, la posibilidad de hacerlo por el régimen de parcelas

de dominio independiente (división por geodesia), constituyendo una entidad jurídica integrada por los titulares de dichas parcelas, propietaria de las áreas recreativas y de esparcimiento(incluso de las calles internas, si se opta por mantenerlas en el dominio privado), responsable de la prestación de servicios generales; sus estatutos fijarán condiciones de incorporación, derechos y obligaciones, modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas. La transmisión de cada parcela implicará la constitución de servidumbre real sobre las áreas de esparcimiento.

La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas:

1) Convalidación técnica preliminar o prefactibilidad , que requiere: aprobación de localización por el municipio; certificado de aptitud de la Dirección de Hidráulica; certificado de prefactibilidad de provisión de agua; plano del anteproyecto urbanístico; memoria técnica.

2) Convalidación técnica final o factibilidad que requiere: certificación del Registro de la Propiedad que acredite dominio; proyectos aprobados de obras hidráulicas, provisión de agua potable, red de circulación interna , red de energía eléctrica e iluminación; plano de obras de equipamiento del área común; compromiso de forestación de la media calle perimetral; reglamento urbanístico y de edificación; plano del proyecto urbanístico definitivo (acreditando constitución de derecho real de servidumbre y constitución o adecuación de la entidad administradora y titular de los bienes comunes o cesión de las calles perimetrales , según sea el régimen por el cual se optó); memoria descriptiva definitiva.

#### **7.4.- Resolución 74/97 (Secretaría de Tierras y Urbanismo)**

Define a los Barrios Cerrados como emprendimientos urbanos destinado a uso residencial predominante y equipamiento colectivo, con perímetro cercado que no ocasione perjuicios a terceros.

Se refiere a las zonas donde pueden localizarse y condiciona su creación a: la compatibilidad con los usos del sector, la garantía de las condiciones de

habitabilidad (no sólo en infraestructura de servicios, sino también en educación y salud) y la presentación de un estudio de impacto ambiental (urbanístico, socioeconómico y físico).

Los requerimientos para prefactibilidad y factibilidad, son similares a los establecidos por el Decreto 9404/86.

La adjudicación del emprendimiento y su publicidad requieren la aprobación previa de la Prefactibilidad por la Secretaría de Tierras y Urbanismo y las obras a realizarse, necesitan contar con la aprobación definitiva de Factibilidad.

#### **7.5.- Decreto 27/98**

Referido especialmente a los Barrios Cerrados ratifica todo lo establecido en la Resolución 74 en cuanto a definición y condiciones para su creación; esto debe formalizarse a través de un estudio urbanístico, que junto con las certificaciones municipales y provinciales debe ser aprobado por la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno de Bs. Aires.

Ratifica los requisitos de Prefactibilidad y Factibilidad establecidos en el Decreto 9404/86.

En cuanto a su forma jurídica, da la opción de encuadrarse dentro del régimen de la Ley Nacional 13512 de Propiedad Horizontal o por el régimen establecido por el Decreto 9404/86 (parcelas independientes con servidumbre predial).

#### **7.6.- Propiedad horizontal, Ley 13.512.-**

Art. 1º: Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos; de acuerdo a las disposiciones de esta ley cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2º: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio,



indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines.
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería.
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Art. 3º: Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Art. 4º: Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

Art. 5º: Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento: estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 6º: Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los pisos o departamentos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres a fines distintos a los previstos en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 7º: El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Art. 8º: Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados, en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Art. 9º: Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un Reglamento de Copropiedad y Administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho Reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 10º: Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el Reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a

tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponde, a fin de escucharlos.

Art. 11º: El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos.

Art. 12º: En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

Art. 13º: Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Art. 14º: No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Art. 15º: En caso de violación, por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

Art. 16º: En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 17º: La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las

expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición: y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil.

Art. 18º: A los efectos de la presente Ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 “in fine” y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta Ley.

Art. 19º: El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Art. 20º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

#### **7.7.- Decreto 2489/63, Propiedad horizontal, inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción, normas y requisitos.**

La Plata, 13 de marzo de 1963

Visto que los Decretos números 16.440, de fecha 11 de agosto del año del Libertador Gral. San Martín 1950; el 5700, de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3º del 1636, del 21 de febrero de 1961, requieren la modificación de ciertas disposiciones en razón de su falta de claridad, en algunos casos, y de actualidad en otros, y CONSIDERANDO: Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del Decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la Propiedad Horizontal adecuadas al momento económico que vive el país.

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo Decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General del Gobierno, el Comisionado Federal en la Provincia de Buenos Aires Decreta:

Art. 1º: La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512, se

regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.

Art. 2º: Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) «Plano proyecto de obra»: En los casos de edificios a construir o en construcción;
- b) «Plano final de obra»: Cuando se trate de edificios construidos;
- c) «Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512»: que delimite esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean de dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tela original del plano señalado en el inciso c) quedarán archivados en la Dirección de Rentas.

Art. 3º: Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las Leyes números 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por la Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobado por esta última repartición.

Art. 4º: Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad y Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la Dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2º.

Art. 5º: Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el art. 1º quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del Reglamento de Copropiedad y Administración que prescriben los artículos 9º y 3º de la Ley Nacional N° 13.512 y el Decreto Nacional Reglamentario N° 18.734, del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes se basará en el plano mencionado en el inciso c) del artículo 2º del presente Decreto.

Art. 6º: Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1º del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen, según los

casos, las siguientes condiciones:

a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.

b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozarán de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio. Los instrumentos que se pretenden inscribir deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

Art. 7º: A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de obra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Art. 8º: En el Reglamento de Copropiedad y Administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de

repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Art. 9º: La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinada por la suma de los valores:

a) El real de la unidad de dominio exclusivo.

b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la valuación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo quedará determinada por el valor proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley nº 5.738.

Art. 10º: Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comenzará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una subparcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Art. 11º: A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que mantendrá en dependencia con la cédula principal.

Art. 12º: Los Jueces de Paz rubricarán los libros de actas y administración a que se refiere el art.5º del Decreto Nacional Reglamentario.

Art. 13º: Las Direcciones de Rentas y Registro de la Propiedad quedan facultadas para reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

Art. 14º: Deróganse los Decretos números 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3º del 1.636 del año 1961.

Art. 15º: Comuníquese, publíquese, dese al Registro y Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

## **7.8.- Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires**

Visto el expediente n° 2400-1537/86, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, en el cual se da cuenta del estudio realizado por la Comisión Especial constituida de conformidad con lo dispuesto con la Resolución Ministerial n° 601/86, modificada por su similar n° 648/86, obrantes en fotocopias a fojas 1/5 y 6, respectivamente y, CONSIDERANDO que la experiencia obtenida con la aplicación del Decreto-Ley n° 8912/77 en lo referente a los Clubes de Campo aconsejan reglamentar las normas incluidas en su Capítulo V del Título III a fin de complementar o clarificar las disposiciones vigentes.

Que la reglamentación que se dicte debe atender a los efectos singulares de los clubes de campo y condensar en un solo texto normativo las diversas disposiciones relacionadas con los recaudos convalidatorios de tales emprendimientos.

Que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con Independencia Jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales. Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias, tal como resulta del Decreto-Ley N° 8912/77; Que esas normas específicas denotan, como surge con evidencia de la reglamentación propuesta, la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de instituciones jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos.

Que por lo tanto la Provincia atiende así una realidad urbanística diferenciada acorde con las evoluciones de las normas sobre uso del suelo en otros países; Que la mayoría de los complejos creados desde la sanción del Decreto-Ley n° 8912/77 han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal. La inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los



copropietarios. Y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado, llevó a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la ley nº 13.512.

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es inapropiado para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias.

Que ello ha exigido atender la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes, para regular su constitución adoptando soluciones alternativas en el campo competencial del Poder Ejecutivo Provincial.

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs.22) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs. 23), corresponde dictar el pertinente acto administrativo; POR ELLO: El Gobernador de la Provincia de Buenos Aires decreta:

Art. 1º: Los Clubes de Campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decreto-Ley nº 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, sea titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la presentación de los servicios generales.

b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela, representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir, modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.

Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64º, inciso b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela

perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobada. La entidad a que aluden los precedentes incisos a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.

e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b).

Art. 2º: Las previsiones del inciso 2.2.1. del art. 65 del Decreto Ley nº 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por el enunciado, con aprobación de la comuna.

Art. 3º: Las previsiones del artículo 67º del Decreto Ley nº 8912/77 serán también aplicables a los Clubes de Campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma.

El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen el capítulo V, Título III del Decreto Ley citado.

Art. 4º: La exigencia del art. 69º del Decreto Ley nº 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del Club de Campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta. Asimismo se admitirá la localización del Club de Campo no

comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que muestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas), particularidades topográficas (lago, laguna, río etc.), terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas, o médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.), que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Art. 5º: La factibilidad de un Club de Campo se concede en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la dirección de Ordenamiento Urbano, organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

Art. 6º: Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto del Club de Campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c) Cuando el suelo esté constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste:
  - e-1) Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencias y vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y a la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.

e-2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).

e-3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresadas en unidades de viviendas por hectáreas.

e-4) Número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

e-5) Ubicación tentativa de las ubicaciones previstas para el área común de esparcimiento.

f) Memoria técnica en la que se especifique:

f-1) Principales actividades a desarrollar en el Club de Campo con indicación de las dominantes.

f-2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De adoptarse el régimen establecido en el artículo 1º, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.

f-3) Número de parcelas previstas, como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.

f-4) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.

f-5) Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.

f-6) Forma que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.

f-7) Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.

f-8) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.

f-9) Indicación del compromiso de forestación de las medias calles a ceder.

f-10) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento. El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

Art. 7º: Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de Club de Campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.

b) Proyectos de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección

Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.

- c) Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobado por la Administración General de Obras Sanitarias (si correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obra de equipamiento del área común de esparcimiento del club y prototipo de viviendas (si correspondiese) aprobado por la comuna.
- g) Compromiso de la forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación a la cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de vivienda, materiales, altura máxima de edificación retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) Plano de proyecto urbanístico definitivo según mensura, en el que consten: balances de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el art. 1º, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
- j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) De optarse por el régimen reglamentado en el art. 1º, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración, o titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.
- l) De optarse por el régimen de la Ley nº 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y a la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- m) Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las

entidades pertinentes.

Art. 8º: Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformarán el Club de Campo como afectación a los mismos al régimen del Decreto Ley 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación indica que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 1º. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

Art. 9º: La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parqueización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

Art. 10º: El presente Decreto será aplicable a los proyectos de trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

Art. 11º: Deróganse la reglamentación del artículo 69º del Decreto Ley 8912/77 incluido en el artículo 1º del Decreto nº 1549/83, las Resoluciones nº 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Disposición nº 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado Departamento de Estado.

Art. 12º: El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

Art. 13º: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

## **CAPITULO VIII:**

### **8. ANALISIS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

De acuerdo con lo que se viene analizando, está claro que resulta una característica esencial para la organización de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados que el sector residencial y el sector común e inclusive las calles de circulación interna deben constituir un todo inescindible. Como principio teórico y abstracto desde el análisis más puro del Derecho, el régimen legal de la Propiedad Horizontal Ley Nacional 13.512 es precisa y clara la normativa cuando estipula “los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso en la transferencia; gravamen o embargo de departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos separadamente del piso o departamento que accedan” (22).

También desde el punto de vista jurídico está asegurada la obligación de contribuir en los gastos comunes necesarios para el mantenimiento, conservación y mejoras de los bienes comunes del edificio y en algunos casos en que así lo resuelva de conformidad con la Ley la asamblea de copropietarios, podrían realizarse mejoras importantes sobre los bienes comunes. Esto está claro en el artículo 8º: “los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad, y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir en el pago de las primas de seguro del edificio común de las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en miras de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta”. Sin lugar a dudas, el instituto de la propiedad horizontal Ley 13.512, y figuras y configuraciones legales similares en otros países del mundo fue previsto para arreglar la organización y encuadre jurídico de un edificio de departamentos totalmente construidos.

¿Qué pasa con los seguros? En los edificios en general el seguro que contrata el administrador conforme la ley es por el total del edificio. En los countries y barrios cerrados suele contratarse nada más que por las edificaciones comunes y en los que además de chalets hay departamentos, “dormis”, suele contratarse solamente por los edificios de los departamentos y no por el total del emprendimiento. Este hecho de uso y costumbre apuntala la opinión crítica, aseverando que el P.H. no es para esas urbanizaciones.

Mas allá de cualquier disquisición jurídica, la realidad es que el encuadre legal de tal instituto encaja perfectamente con el hecho del hombre de haber construido un edificio de departamentos de más de un piso y/o de una sola planta, en el que por razones “lógicas” el terreno es común necesariamente y copropiedad de todos los consorcistas. Visto lo que estamos diciendo, para un edificio construido a lo alto además de “lógico” no es concebible que individualmente los copropietarios pudieran ejercer actos de disposición jurídica con referencia al terreno, por cuanto se corre el riesgo -según sean los actos- de que el edificio se venga abajo.

Cuando se trata de edificios de departamentos de una sola planta, además de que el terreno es común como venimos explicando también son necesariamente comunes los conductos y cañerías que suministran luz, gas, telefonía, etc. También necesariamente son comunes los muros medianeros, porque si a cualquier propietario se le ocurriera abrir una puerta en una pared de su departamento medianero con el departamento vecino, la situación pasaría a considerarse como de “castaño oscuro”.

Ahora bien, cuando tenemos un edificio de departamentos, una de las cosas que cuida el régimen legal de la propiedad horizontal, aquí en nuestro país y en todo el mundo, es “la armonía del frente del edificio”, que no puede ser modificado por la voluntad individual de los copropietarios, porque caso contrario sería espantoso. ¿Es ese el supuesto de una urbanización con numerosas casas con diferentes frentes?

Cuando tenemos un edificio con departamentos todos en planta baja, separados entre sí, pero que necesitan para su funcionamiento y confort del suministro proveniente de conductos y cañerías comunes, y que además necesitan comunicarse a través de calles de circulación interna, “pasillos”, y



que además tienen dependencias para uso y disfrute común de muy diferentes características, estamos en los supuestos de los clubes de campo y barrios cerrados, que utilizan el encuadre de la propiedad horizontal, pero como podemos ver de acuerdo a las referencias expuestas, ya no estamos hablando de edificios de departamentos. Los edificios se construyen y habilitan cuando están totalmente terminados. Esta es una de las características clásicas que encajan con la idea de los juristas que implementaron la propiedad horizontal.

No debe ser posible suponer un edificio a lo alto que se va construyendo en etapas a través del tiempo, por ejemplo se construye la planta baja, el primer y segundo pisos. Después de un año se construye el tercer y cuarto pisos; después de 2 años se construyen el quinto, sexto, séptimo y octavo piso y azotea.

Lo último que hemos ejemplificado precisamente es lo que sucede en los barrios cerrados. Los particulares creen, cuando se enganchan en una comercialización, que compran un lote o parcela que va a ser para su propiedad exclusiva y que pueden construir su vivienda en la época que les parezca. Esto precisamente sucede en los emprendimientos, que son mayoría en la Provincia de Buenos Aires, que se organizan en propiedad horizontal.

La realidad jurídica es que no compran una parcela exclusiva, sino que compran una unidad funcional delimitada en el terreno común con un proyecto a construir que generalmente no coincide con lo que a través del tiempo va a concretar el comprador. Proyectos a construir de 30 m<sup>2</sup> que terminan siendo casas de 200 metros cuadrados.

Esta realidad e inconveniencia jurídica se plasma porque en la Provincia de Buenos Aires está autorizada administrativamente la constitución y la inscripción de proyectos dibujados en planos de agrimensura de edificios de propiedad horizontal, de unidades cuyas edificaciones no son contiguas, conforme al Decreto 2489/63 que la Provincia dictó para reglamentar en su jurisdicción la inscripción de títulos provenientes del Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional. Este Decreto 2489/63, que en su momento y época ha solucionado problemas sociales que tenían dificultad de solución por las normativas de subdivisión de la tierra por "geodesia", es utilizado para las urbanizaciones, Clubes de Campo y Barrios Cerrados, ha sido prácticamente en forma unánime tildado de inconstitucional por la doctrina.

Constitucionalmente la Provincia no tiene facultades de reglamentar las formalidades ni registraciones de los derechos reales establecidos como “*numerus clausus*” en la legislación civil, que es dictada únicamente por el Congreso Nacional. Lo curioso es que la Justicia de alguna manera ha tolerado las implicancias del referido decreto, por cuanto no se conoce fallo de inconstitucionalidad. También es curioso que la misma administración de la Provincia de Buenos Aires, a través de otros decretos y reglamentaciones que por fuerza se ajustan a lo que corresponde y norma la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, crea dificultades a los usuarios que han utilizado los seudo beneficios del decreto referido. Por ejemplo cuando se construyen las unidades que figuran como proyectos a construir los agrimensores deben modificar y ratificar los planos de subdivisión y en consecuencia deberá modificarse el pertinente reglamento de copropiedad y administración establecido para incorporar las unidades ya construidas.

Un complejo inmobiliario constituido por un conjunto de edificios unifamiliares, en el que cada edificio está aislado de los demás, aunque se trate de fincas vecinas, tiene peculiaridades arquitectónicas propias para cada finca. Existe una zona de carácter exterior, usufructuada en común por todos los propietarios de las diferentes fincas unifamiliares privativas del complejo. Por supuesto, los frentes de cada una de las fincas seguramente serán diferentes en el estilo arquitectónico y ésta suposición de la que estamos hablando nada tiene que ver con la propiedad horizontal, cuya naturaleza jurídica prevé especialmente que no podrá modificarse el frente de los edificios si no se obtiene la unanimidad de los copropietarios. El supuesto a que estamos haciendo referencia es el que se conoce como “urbanizaciones especiales”: Clubes de Campo y Barrios Cerrados, en los que las distintas viviendas unifamiliares disponen de terrenos destinados al uso común (viales, jardines, estacionamientos, zonas recreativas, sociales y deportivas, etc). La zona “común” de una urbanización privada es un elemento objetivo esencial de la misma. En los Clubes de Campo es de suma importancia conforme las disposiciones urbanísticas “son las zonas recreativas, deportivas y sociales”. En los barrios pueden o no existir con significativa importancia y pueden llegar a ser de gran extensión para beneficio y utilización de los residentes del barrio. Cuando hablamos de zona “Común” hemos empleado el entrecomillado

para dotar a esta expresión de cierto matiz especial. ¿En qué consiste ese carácter común? Significa que la zona es propiedad común, ¿es de todos los propietarios de las fincas privativas construidas en el complejo?, ¿Es zona común aquélla que puede ser utilizada por personas ajenas a la urbanización o, por el contrario, son aquellos sectores que únicamente pueden ser usados por los habitantes del sector?, ¿Qué características debe tener una zona para ser zona común?, ¿Caben diferentes zonas comunes?. Estamos en presencia de uno de los elementos definidores de las urbanizaciones privadas, cuestión que en la práctica adopta una diversidad, debido a la carencia de una ley específica aplicable(23).

Por tal razón, intentaremos analizar y presentar la cuestión. A mi juicio, las características de la zona común de una urbanización privada son dos:

A) La exterioridad o externidad y la subordinación, con la consecuente restricción del uso a favor de los habitantes de las fincas destinadas como sector residencial.

B) Áreas y sectores comunes que pueden o no tener las características referidas en el punto A, pero esencialmente son comunes porque hacen al funcionamiento y estructura arquitectónica del conjunto edilicio. Se trataría como ejemplo del caso de los edificios en altura que necesariamente para su funcionalidad tienen de común los pasillos, las escaleras, los ascensores, los halls de entrada del edificio, las azoteas. No se podría concebir un edificio, como el que se ha referido, sin las partes comunes señaladas.

Con los términos “exterioridad” o “externidad” queremos destacar la idea de que la zona común debe estar situada en la urbanización pero debe estar separada y delimitada de la zona donde se asienta el área residencial. A mi juicio, el carácter externo de la zona común de las urbanizaciones privadas constituye una diferencia importante con respecto al régimen de la propiedad horizontal, donde existe una separación física entre la zona común y las partes privadas, pero la zona común pertenece al mismo edificio donde están ubicados los pisos.

Por tal razón, los cambios interiores introducidos en las áreas comunes, aunque precisan una autorización conforme al Reglamento de Copropiedad y Administración en la propiedad horizontal, tienen menos significación que las

alteraciones que quisieran introducirse en las áreas comunes de las urbanizaciones privadas. Porque las modificaciones o mejoras en las urbanizaciones privadas no se refieren a la estructura o partes comunes de un edificio. Concretamente, las áreas comunes, recreativas, áreas verdes y vías de circulación internas en las urbanizaciones privadas son inmuebles o parcelas con un destino común de “utilidad recreativa y/o de circulación interna” y están para servir a los predios residenciales por su característica y afectación de destino. Esto último no tiene nada que ver con las estructuras comunes de los edificios construidos y desarrollados en propiedad horizontal. Las urbanizaciones privadas en la realidad externa son un conjunto de parcelas independientes con destino a la construcción de fincas para la vivienda, probablemente todas diferentes aunque guarden un estilo arquitectónico con un común denominador, por una parte, y por otra parte una cantidad de inmuebles y/o parcelas que servirán de utilidad real conforme un destino determinado a las otras parcelas con destino residencial. Este hecho organizado por el hombre es el que da como resultado la creación de una urbanización privada, en que por los motivos referidos y otros como el cercamiento, la privacidad, y un servicio de seguridad, brindan y resultan un mayor valor económico para las viviendas.

Yo creo que debe quedar clara la diferencia entre la propiedad horizontal y el hecho de que los residentes sean dueños de distintas parcelas que conforman un conjunto inescindible funcional y jurídicamente con las parcelas comunes recreativas y vías de circulación interna.

La ley y finalmente la doctrina y jurisprudencia, encuentran significativas diferencias entre el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal y el encuadre jurídico que estamos refiriendo como opcional diferente al llamado “PH”. Debe resaltarse que la posibilidad de solicitar la división de la zona común en el modelo referido diferente al PH tiene mejor posibilidad y resultado que la división de un área común encuadrada en la propiedad horizontal. En la propiedad horizontal la existencia de un edificio dividido por piso o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y el derecho de cada propietario singular viene limitado por planos horizontales dentro del mismo edificio, los cuales constituyen su piso o local.

Las urbanizaciones privadas se caracterizan por la existencia de un terreno

dividido en parcelas independientes donde pueden construirse chalets, bungalows y hasta pequeños edificios con destino a los llamados dormis etc. y el derecho singular de cada propietario viene limitado por el terreno que adquiere en el cual está construido su edificio.

En la propiedad horizontal de un edificio, en éste se encuentra su unidad físico-arquitectónica, mientras que en la urbanización privada “barrio cerrado” aparece como más relevante la unidad o parcela por destino.

Entre la propiedad horizontal y la urbanización privada existen diferencias en cuanto al origen planificador o a las características y naturaleza del planeamiento legitimador, a la determinación de superficie, uso, volumen, etc., del objeto de ambas; a las obligaciones y cargas urbanísticas que delimitan ambas situaciones; al destino y posibilidades de su variación en una y otra; al régimen jurídico legal del funcionamiento y gobierno de ambas; a las posibilidades y conveniencias económico financieras y legales de modificación o extinción de unas y otras, a la situación y características de los elementos y servicios comunes, y a los respectivos usos públicos o privados; a la motivación socio-económica y psicológica, necesidad de alojamiento en la propiedad horizontal; independencia y aislamiento en las urbanizaciones privadas.

Dos situaciones fundamentales para ser tenidas en cuenta y diferenciar la aplicación de la propiedad horizontal en las urbanizaciones privadas “barrios cerrados” y “Clubes de Campo”:

1° Aunque se organice una urbanización privada bajo el régimen de la Ley de propiedad Horizontal, actual Ley 13.512 con la apoyatura del Decreto 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires, y aunque el legislador creara un nuevo derecho real actualizando la Ley de propiedad Horizontal para adecuar su aplicación a las modernas urbanizaciones privadas, las provincias tendrían las facultades no delegadas al Congreso Nacional, conforme la Constitución Nacional, y en consecuencia podrán aprobar o no una urbanización sometida a Propiedad horizontal y podrían exigir como requisito urbanístico la apertura de las calles que en la Propiedad Horizontal se llaman “Pasillos o áreas de circulación interna”. Lo que antes ocurría con el temor de subdividir por geodesia por la obligación urbanística de dejar espacios destinados a áreas fiscales para la construcción de edificios públicos de todo tipo, incluso las calles públicas libradas al transporte

público.

2°. Quizás una muy importante para tener en cuenta. En la Propiedad Horizontal sería impensable la actuación y/o asociación de dos o más grupos económicos, uno o unos para organizar la construcción de unidades privativas, el otro u otros para organizar las partes comunes del edificio. “Esta posibilidad se puede dar en el régimen jurídico previsto en el Decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires, en el que un grupo económico podría llevar adelante la urbanización de las parcelas con destino al sector residencial, y otro grupo económico “entidad jurídica de cualquier tipo, por ejemplo una sociedad Anónima”, podría llevar adelante la urbanización de las áreas comunes y vías de circulación interna. Lo que ha sucedido en la realidad y en época en que estamos viviendo, y lo que se conoce como urbanizaciones privadas modernas, no es nada más ni nada menos que un loteo, con cercamiento perimetral, y con calles de circulación interna privadas, y todo lo accesorio para obtener “seguridad”, además de confort lograda por la armonía urbanística que se pretende que deber ser respetada. Esto a que estamos haciendo referencia no tiene nada que ver con la propiedad horizontal. Reitero que la característica de que en la propiedad horizontal las unidades privativas deben guardar una indisoluble integridad inseparable de las partes comunes, es una característica propia de ese sistema. Si bien esto también necesariamente se tendría que dar en los loteos organizados como “urbanizaciones privadas”, debe diferenciarse el encuadre jurídico que debe aplicarse de la figura jurídica prevista por la propiedad horizontal.

Si nuestros legisladores establecieran que para las urbanizaciones privadas “Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados” las parcelas se comercializaran transfiriendo el derecho real de dominio y/ condominio previsto en el Código Civil, y en esa forma los adquirentes se convirtieran en propietarios a pleno de sus parcelas, y sobre las áreas e inmuebles que se destinan a áreas recreativas se establece que el titular pueda ser una entidad jurídica en la que participan necesariamente todos los titulares de dominio de las parcelas con destino residencial, y/o que el titular de dominio de esas áreas comunes sea un condominio perdurable por todo el tiempo que subsista el emprendimiento como tal, y además que los inmuebles afectados al sector residencial y los inmuebles afectados al sector común constituyan un todo inescindible funcional y

jurídicamente, y además los titulares del sector residencial estén obligados a los gastos de conservación, mantenimiento y mejoras de los inmuebles afectados a áreas comunes, como obligaciones reales Propter Rem, estaríamos ante la mejor solución que pueda proporcionarse para ésta modernas urbanizaciones.

La novedad significativa y más importante en materia de regulaciones jurídicas, sin duda, ha sido la regulación urbanística prevista en el decreto de la Provincia de Buenos Aires 9404/86, por el que las calles de circulación interna pueden conservarse, lo mismo que los espacios públicos, en el dominio privado de una entidad jurídica que integran los participantes del sector residencial.

Esta última figura urbanística es lo que diferencia un loteo común de una urbanización tipo "Club de Campo y/o Barrio Cerrado". Denominaremos a éste tipo de emprendimiento "GEODESIA VIP". También otra característica de la privacidad, control y restricción del acceso al emprendimiento, sería similar tanto se adopte el régimen de la propiedad horizontal como el régimen que señalamos como Geodesia Vip.

En ambos supuestos se puede impedir el acceso a personas ajenas al emprendimiento, lo que por supuesto no sucede en un loteo con calles cedidas al dominio público.

Uno de los elementos comunes por antonomasia en la propiedad horizontal, cualquiera sea la regulación prevista en cualquier país, es el suelo, sobre el que se asienta el edificio. Lo que no sucede en las urbanizaciones privadas que no adoptaron el régimen del PH, por cuanto las parcelas son en principio privativas.

La actual Ley de Propiedad Horizontal no es susceptible de una interpretación que permita seriamente llevar sus preceptos a supuestos distintos a los contemplados en ella, por lo que cualquier acción judicial en la misma y relativa a urbanizaciones como la que estamos considerando debería estar condenada al fracaso.

El famoso Decreto 2489/63 de la Provincia de Buenos Aires, que ha permitido el establecimiento de consorcios en propiedad horizontal aunque las unidades figuren a construir, y/o en "construcción", y que además permite desde el punto de vista registral la transferencia de esos derechos sobre esas parcelas con unidades en proyecto, como si fueran la transferencia de derechos reales, ha sido tildado desde la época en que se sancionó de inconstitucional, atento que la

Provincia de Buenos Aires no tiene facultades para reglamentar una ley nacional, en este caso la Ley de Propiedad Horizontal 13.512 y menos crear el derecho real de unidades “a construir”, “en construcción” y/o “simplemente proyectos”

Por todo lo que estamos expresando es mi opinión que, aunque el legislador actualizara la Ley Nacional de Propiedad Horizontal autorizando en estos emprendimientos “Clubes de Campo y/o “Barrios Cerrados” se estableciera que los terrenos asignados al sector residencial fueran propios y no comunes, se estaría desnaturalizando jurídicamente el propósito de la legislación para la Propiedad Horizontal, creándose loteos en P.H. (24).



## **CAPITULO IX:**

### **9. COMENTARIO AL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DEL CODIGO CIVIL EN LO REFERENTE A LA TEMATICA OBJETO DE ESTE TRABAJO**

#### **9.1.- Anteproyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio.**

Una Comisión Honoraria de prestigiosos juristas, designada por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 685/95, redactó un anteproyecto de Código Civil unificado con el Código de Comercio. La misma estaba integrada por los doctores Héctor Alegría - Atilio Aníbal Alterini - Jorge Horacio Alterini - María Josefa Mendez Costa - Julio César Rivera - Horacio Roitman. En su momento también participaron los doctores Augusto Belluscio y Aida Kemelmajer de Carlucci y Antonio Boggiano. El ministro de Justicia, Dr. Granillo Ocampo presentó el anteproyecto al Parlamento conteniendo una legislación acorde a la actualidad. Con referencia a las urbanizaciones modernas: Se crea el derecho real "De las propiedades especiales" y se las denomina "Conjuntos inmobiliarios": refiriéndose a los Clubes de Campo- Barrios Cerrados - Parques Industriales - Cementerios Privados - Centros de Compra, el encuadre acepta los derechos personales y la Propiedad Horizontal modificada. Opino que subsistirá la libertad de adoptar como lo vienen haciendo numerosos emprendedores el régimen jurídico del Decreto 9404/86 (Provincia de Buenos Aires) que establece en el caso de subdivisión de la tierra por Geodesia una servidumbre legal prevista en el derecho urbanístico conforme facultades de los gobiernos locales en interés de los particulares, circunstancia que se consigna en los planos pertinentes, y que se perfecciona con la constitución voluntaria de la servidumbre predial.

El proyecto no ha tenido en cuenta la problemática de los loteos residenciales existentes que no fueron organizados por Propiedad Horizontal. Ni siquiera se hace referencia a estas situaciones que merecen apoyo legislativo. Los afectados en esta época en que está en juego la seguridad de las personas deben discutir soluciones con los municipios.

Se incorpora al Código como derecho real la Propiedad: destacándose que se trata de un derecho que puede recaer en pisos, departamentos, locales u otros

espacios susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, en comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. En mi opinión hubiera podido pensarse en la formidable posibilidad, de haber salido aprobado el proyecto, de dividir en Propiedad Horizontal un estadio de fútbol y/o un teatro y comercializar las plateas. En enajenar espacios para guarda de lanchas o embarcaciones deportivas o espacios para acceder a las amarras en los canales de navegación preparados en emprendimientos privados.

Otra significativa propuesta del proyecto fué la personalidad jurídica del Consorcio que podría adquirir inmuebles para incrementar áreas comunes recreativas y/o ampliar la cantidad de unidades funcionales privativas. También se proponía aceptar los “Subconsorcios” con independencia constructiva y administrativa. El proyecto habla de sanciones a los propietarios con intervención judicial sumarísima (5 días) con facultad de aplicar multas de hasta diez por ciento de la valuación fiscal a beneficio del fisco local, además y únicamente cuando el infractor fuere ocupante no propietario y reincidente podría el juez ordenar su desalojo.

La precedente normativa se diferenciaba de los proyectos de Ley de Propiedad Residencial que propugnan la sanción de expulsión obligando a la venta de la propiedad si el imputado fuere titular del sector residencial.

PreHorizontalidad: Nada que ver con la legislación vigente que lleva ese rótulo. Habla de los contratos preliminares celebrados antes de la constitución de la Propiedad Horizontal (comercialización en el pozo o un Barrio en que se está construyendo la infraestructura). El proyecto obliga al vendedor a gestionar un seguro a favor de los adquirentes para riesgo o fracaso del emprendimiento.

Derecho Real de Superficie: Conocido en otros países como la venta del espacio aéreo o del subsuelo. ¿Se imaginan lo interesante que sería adquirir el derecho de superficie sobre un terreno y construir una “Cancha de Golf”? El superficiario podrá explotar la actividad y hasta gestionar una hipoteca sin perturbar el dominio del dueño de la tierra, quien finalmente se quedará con lo edificado después de un plazo convenido que no puede exceder de 50 años.

Los Condominios de Indivisión Forzosa Perdurable sobre Accesorios Indispensables: Un Country o Barrio Cerrado en el que cada adquirente es dueño del lote del sector residencial y copropietario de la Cancha de Golf. Con la servidumbre predial se constituye un todo inescindible.

Con referencia al título de las servidumbres, clarifica cuestiones puntuales esenciales y legisla acabadamente sobre las servidumbres personales. En todos los casos la utilidad que debe brindarse es una característica esencial. Además, resuelve la seguridad jurídica del Tiempo Compartido, Leasing, Fideicomiso, etc., etc.; con el Fideicomiso Financiero crea y facilita una excelente oportunidad para los Bancos y los emprendedores.

## **9.2.- El jurista y el legislador deben instrumentar la regulación de la realidad en la forma más objetiva posible**

En los “Clubes de Campo” y en los “Barrios Cerrados” la verdadera realidad es que una cantidad de parcelas, porciones de terreno cualquiera fuere su extensión y superficie, que urbanísticamente se afecta a un uso residencial preponderante, necesitan, como así lo dice claramente la tipificación de estos emprendimientos, el Decreto Ley de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires 8912/77, de conjunto de parcelas que brinden a las primeras una utilidad real como ser: áreas de esparcimiento y recreativas, deportivas en contacto con la naturaleza, vías de circulación interna “calles” y que el conjunto constituya un todo inescindible, para facilitar su cercamiento y control de acceso por razones de mayor seguridad para los moradores del emprendimiento.

Si bien es cierto que en la Propiedad Horizontal, en todas las legislaciones del mundo se tiene estipulado la necesaria inescindibilidad entre las partes privativas “unidades funcionales” y las partes comunes, por razones que la realidad lógica impone, porque no se concebiría un edificio en el que las escaleras y pasillos tuvieran un propietario exclusivo y no fueran copropiedad indivisa de todos los integrantes del consorcio, también es cierto que en estos edificios la ley preserva con la misma fuerza el estilo arquitectónico de las partes del edificio que no son modificables sin expresa unanimidad. Quiero llegar a decir que en los “Clubes de Campo” y en “Barrios Cerrados” se trata de un conjunto de parcelas

independientes con destino a construcciones diferentes, aunque guarden en común un estilo arquitectónico. Cada propietario edifica cuando desee y en la época que elija sin depender de los demás y esto precisamente no se da en la normativa pensada en todas las legislaciones del planeta.

Si se hubiera aprobado el proyecto de la Ley de Unificación de los Códigos Civiles y de Comercio en lo que se refiere a las Propiedades Especiales, se estaría aprobando la posibilidad de un loteo o parcelamiento en Propiedad Horizontal.

El jurista no debe ser fundamentalista (con el mayor respeto por las diferentes interpretaciones de la expresión) y pensar que la “Propiedad Horizontal” es el encuadre de todas las soluciones para las modernas formas de urbanización. En mi opinión, es absurdo que los “cementeros privados” se encuadren bajo el sistema de Propiedad horizontal.

Bastaría una reglamentación similar a la del Decreto 9404/86 (Pcia. de Buenos Aires) para resolver esta particular urbanización. Puede autorizarse que las parcelas sean más chicas en su extensión y superficie y con el encuadre legal propuesto en ese decreto, “servidumbre predial”, constituir un todo inescindible con las partes comunes de los cementeros parque. El principal problema es el de Geodesia (subdivisión de la tierra conforme normas urbanísticas que regulan las provincias).

Sería la oportunidad de aprovechar el tratamiento de la modificación del Código Civil de Vélez Sarfield para resolver el cauce apropiado para las modernas urbanizaciones “Club de Campo” y “Barrios Cerrados”. Opino que bastaría con resolver el siguiente esquema o figura legal:

1) para los emprendimientos que ya firmaron bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal 13.512, la norma establece como regulación válida con la actualización de la Propiedad Horizontal propuesta, y de puro derecho los referidos complejos quedarán saneados.

2) A partir de la sanción de la modificación el esquema sería:

A) Las parcelas del sector residencial se adquieren conforme las reglas de dominio y o condominio. También bajo el dominio imperfecto resoluble.

B) Las áreas recreativas y vías de circulación interna constituyen parcelas que permanecen a perpetuidad en condominio perdurable sin posibilidad de división y

o estarán en cabeza de una entidad jurídica, de cualquier tipo societario civil y/o comercial en la que participan necesariamente todos los titulares del sector residencial.

C) Los sectores residencial y recreativo constituirán un todo inescindible y la disposición jurídica por cualquier título de las parcelas afectadas al sector residencial comprenderá la proporción pertinente del sector recreativo.

D) El sector recreativo no podrá ser objeto de ningún acto de disposición, salvo resolución unánime de los participantes en el sector residencial.

E) Los poseedores por cualquier título del sector residencial deberán sufragar los gastos de conservación, mantenimiento y mejoras, dispuestas por la administración del sector recreativo según el Reglamento que se estipule como obligaciones propter rem y exigibles con carácter de título ejecutivo. Parece ser un estereotipo aplicar la propiedad horizontal a los nuevos emprendimientos con grandes extensiones y superficies del sector residencial, "chacras". Puede hablarse de unidades funcionales de más de 10.000m<sup>2</sup>. ¿Estos supuestos, qué tienen de Propiedad Horizontal?

Por otra parte, ninguna ley de fondo dictada por el Congreso Nacional, podrá obligar a dejar de respetar las leyes urbanísticas locales de cada provincia, conforme facultades no delegadas en la Nación y en consecuencia podrá haber una disposición urbanística que no acepte para cierto tipo de urbanizaciones el régimen de la propiedad horizontal y resuelva por razones administrativas o políticas locales no respetar el cercamiento del emprendimiento y abrir al uso público los llamados pasillos del "PH", "calles de circulación interna".

El cercamiento de un núcleo urbano residencial en su conjunto es potestad de la reglamentación urbanística local y no es materia de una regulación establecida por una ley nacional.

### **9.3.- Servidumbre establecida por el desarrollador de las urbanizaciones**

Tenemos en la temática objeto de este trabajo los supuestos en los que el desarrollador y emprendedor, a veces dos o más grupos económicos diferentes, dueños del único predio objeto del desarrollo y urbanización "Club de Campo" o "Barrio Cerrado" resuelve establecer, además de un Master plan urbanístico, un

Master plan jurídico y predeterminar anticipadamente que ciertas áreas serán para una afectación, y destino residencial y recibirán utilidad real de otras áreas afectadas a un destino recreativo y necesariamente común.

Estamos en el supuesto de un mismo y único propietario del total del emprendimiento que todavía no enajenó ni siquiera parcialmente el complejo inmobiliario. La realidad es que no habría ningún inconveniente lógico en que procediere anticipadamente a predeterminar el destino de cada una de las parcelas que en el momento son de su exclusiva y única propiedad, o cómo deberá instrumentarse en el futuro. Es decir los compradores deberán reconocer y aceptar el Master plan jurídico preestablecido, forzosamente por cuanto se habrá tomado razón en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por ejemplo, el dueño de dos predios: uno con agua y otro árido. Establece que el primero deberá suministrar agua al segundo para su utilidad.

Otro ejemplo: el dueño de varias fracciones preestablece su afectación “residencial”, “recreativa”, “comercial, etc.

Con referencia al supuesto analizado en mi opinión, no es posible decir que el encuadre legal previsto y ejemplificado precedentemente sea nebuloso y clandestino y que no fuera posible ser registrado para su publicidad en el Registro de la Propiedad Inmueble con suficiente certeza. Con los términos equívocos y no jurídicos nebuloso y clandestino hay una referencia en los fundamentos del proyecto de ley que estamos comentando, para referirse a la servidumbre por destino del padre de familia.

En contrapartida la “servidumbre por destino del padre de familia” o “servidumbre por destino del propietario” está expresamente prevista y regulada en el Código Civil vigente y en la mayoría de las legislaciones de todo el mundo. El maestro de los derechos reales, Guillermo L. Allende, en su tratado de las servidumbres, relata un texto célebre referido a la creación de esta forma de servidumbres en que el maestro utiliza la palabra servidumbre en plural, “servidumbres” (25).

Por su importancia Allende transcribe en su obra textualmente “*Qui duas tabernas coniunctas habebat, cas, singulas duobus legavit; quaesitum est, si quid ex superiore taberna in inferiorem inaedificatum esset, num inferior oneri ferundo in superioris tabernae loco contineretur. Respondit, servitutum impositam videri,*

*Iulianus notat: videamus, no hoc ita verum sit, si aut nominatim haec, servitus imposita est, aut ita legatum datum est: tabernam meam uti nunc est, do lego.*”

Pertenece el texto a Iulianus, que expresa la teoría de Minicio ¿Qué resulta de aquí? Según Minicio tendríamos un caso de constitución por destino del padre de familia. Según Iulianus no sería propiamente así, ya que se necesitaría una constitución más o menos expresa por parte del causante.

Pero Bartolo da prevalencia a la posición de Minicio y entonces, evidentemente, tenemos un caso de constitución por destino del padre de familia, o tal vez, con terminología más propia, por destino del propietario.

No es por cierto el único texto que hay en el Digesto; hay otro, hasta si se quiere más claro:

“Uno que tenía dos fundos legó uno, y el usufructo del otro fundo se lo legó a otro; preguntó, si no teniendo el usufructuario camino para ir al fundo por otra parte más que por el fundo que fue legado, se le deberá la servidumbre al usufructuario. Respondió: así como si en la herencia hubiese un fundo por el cual se le pudiera dar camino al usufructuario, se considera que esto se le exige al heredero conforme a la voluntad del difunto, así también en este caso se le ha de conceder al legatario que reivindique el fundo de otra suerte, sino sí antes le diese el usufructuario el derecho de pasar, para que en los campos se conserve la forma, que hubiere subsistido viviendo el testador, ora mientras dura el usufructo, ora mientras revertiere a su propiedad”. Fijémonos en ambos textos. En ambos hay una constitución por destino del padre de familia. Dictamen Servidumbre único propietario: (5/5/89) Dr. F. Villaro Refrend Scotti, Registro de la Propiedad de Capital Federal) Inicialmente observados por el art. 2971 del C.C. Cabe apuntar - en principio- que la limitación a que se constituyan servidumbres por parte del propietario sobre fundo propio es en realidad una “petición de principio” que apunta a suprimir actos innecesarios: no necesito constituir servidumbre sobre mi fundo porque en el derecho de dominio está incluida la servidumbre. No es que no se puede, sino que es innecesario. El propio Código Civil admite supuestos como el que denomina destino dado por el propietario o “destino de padre de familia” arts.2994 a 2997. En tales supuestos y tratándose de servidumbres continuas y aparentes, es viable la constitución en esas condiciones. La exigencia de que sean continuas y aparentes está establecida para impedir que las partes puedan

invocar más tarde ignorancia de que este servicio ha sido establecido entre los dos fundos y que puede considerarse la situación como transitoria, y es consecuencia del sistema de Vélez, de derechos reales sin publicidad (apuntan a dar seguridad y precisión acerca de su existencia). El advenimiento de la publicidad hace innecesaria la limitación a esos supuestos, pues con la publicidad y el art. 2505 del Código Civil el objetivo apuntado se alcanza sobradamente. “Otro aspecto a considerar: los supuestos planteados tienen contenido administrativo pues son establecidos en función de exigencias municipales que hacen a la seguridad e higiene de los edificios, es decir que tienen más carácter de restricciones que de servidumbres y es conveniente publicitarlas del modo más adecuado.”

Las urbanizaciones Clubes de Campo y Barrios Cerrados hoy resultan de una regulación esencialmente urbanística. La servidumbre que señala el Decreto 9404/86 resulta ser una servidumbre legal administrativa que para cumplimentar la regulación provincial y municipal requiere la aplicación de la servidumbre predial. Efectivamente el decreto 9404/86 no crea un nuevo derecho real, sino que determina una restricción al dominio que en el supuesto resulta perfecto como cauce apropiado la aplicación del instituto de la servidumbre predial. Y en todos estos supuestos la aplicación de la norma referida a padre de familia o único propietario es la pertinente.



## **CAPITULO X:**

### **10. LA PROPIEDAD RESIDENCIAL.**

#### **10.1.- Soluciones propuestas**

Teniendo en cuenta el origen exclusivamente legal que en nuestra legislación tienen los derechos reales, se ha tratado de incluir esta forma de propiedad en alguna de las figuras legales (dominio, dominio imperfecto, condominio, usufructo, uso y habitación y propiedad horizontal). Ninguno de esos intentos ha tenido un resultado feliz, tal la crítica de Elena Highton (26) a esas y otras posibles soluciones.

A pesar de que buena parte de la doctrina (27) y jurisprudencia sostiene que la mejor solución es la aplicación del sistema de la propiedad horizontal (ley 13.512), en éste trabajo se propugna una solución distinta.

#### **10.2.- Solución a considerar**

No debemos intentar forzar las figuras existentes en el código civil para poderlas adaptar a esta nueva situación, de lo contrario intentaríamos encajar la realidad en las figuras existentes de manera antinatural.

La sanción de una nueva ley, estableciendo una nueva figura jurídica que compatibilice los distintos elementos de esta nueva forma de propiedad, sería la solución más adecuada (28).

La ley 13.512 de propiedad horizontal respondió a una realidad histórica determinada, donde venia a resolver grandes problemas habitacionales derivados del crecimiento demográfico; la llamada “crisis de la vivienda”.

Hoy estamos frente a una nueva situación, distinta de la existente en 1948. El fenómeno de los complejos privados es el resultado de la búsqueda de una vida alejada de la ciudad, mientras que la 13.512 tiende a solucionar los problemas de la concentración de población en la ciudad.

Es por eso necesario la sanción por parte del Congreso de la Nación de una nueva ley que regule la situación de los complejos urbanísticos privados, por los siguientes motivos:

\*La imposibilidad de aplicar las figuras existentes a esta nueva forma de propiedad.

\*El “numerus clausus” y origen exclusivamente legal establecido en nuestra legislación para los derechos reales, hace imposible su solución por otra vía.

\*Las diferencias no sólo terminológicas y circunstanciales, sino también sustanciales existentes con el régimen de propiedad horizontal.

\*Es necesario que sea una ley nacional, ya que en virtud del art. 75 inc. 12 de nuestra Constitución Nacional, la creación de leyes de fondo, es uno de los poderes delegados por las provincias al Congreso Nacional .

\*Búsqueda de soluciones adecuadas para los actuales propietarios, futuros adquirentes, desarrollistas, terceros y los poderes públicos involucrados en ésta problemática.

Es necesario dotar a la sociedad de una ley que comprenda la nueva forma de un derecho real que podría ser bajo el título de “Propiedad Residencial”, siendo correcta ésta terminología al adaptarse a los caracteres y a la realidad de ésta nueva forma de propiedad, considerándosela como una ley complementaria del Código Civil a fin de no introducir modificaciones en la arquitectura del mismo.

Asimismo y prosiguiendo con el tema abordaré dos problemas particulares de la propiedad residencial, los cuales han causado controversias en doctrina y en jurisprudencia:

### **10.3- La Hipoteca y el Reglamento previo.**

#### **10.3.1.- El problema de la hipoteca.**

Ante la carencia de un encuadre legal preciso y uniforme, se plantean una serie de interrogantes concernientes a la posibilidad de hipotecar, sea el complejo como unidad, sea las unidades particulares, y las consecuencias que en cada caso se derivan.

Con respecto a la constitución de hipotecas sobre unidades particulares cabe la posibilidad, en el estado actual de cosas, de que el gravamen se torne sumamente impráctico, toda vez que la disociación entre la titularidad dominial del inmueble y la posibilidad de usar y gozar de las partes comunes (áreas recreativas, deportivas, sociales, etc.) lleva a que un eventual adquirente en virtud de ejecución hipotecaria pueda verse en la situación de ser propietario de la unidad y, a la vez no ser admitido en las partes comunes o tener que pagar un canon adicional para ello (29). Esta situación disminuye, evidentemente, el precio a obtener en la subasta, y con él disminuye la utilidad de la hipoteca como instrumento de garantía que facilita el acceso al crédito.

Por otro lado como señalan Highton, Álvarez Juliá y Lambois, en virtud del art. 3108 del Código Civil, la hipoteca no podría recaer sobre las acciones o títulos de participación que confieren el derecho a usar y gozar de las áreas deportivas, recreativas, etc. Ahora bien, es de considerar, como lo hace un sector importante de la doctrina, que las áreas de vivienda y recreación, y consecuentemente, la titularidad dominial de unidades particulares y el derecho a usar y gozar de las áreas denominadas comunes forman un “todo inescindible”, el problema se supera.

En efecto, la clave está dada por el art. 3110, primera parte, que preceptúa “... la hipoteca de un inmueble se extiende a todos los ACCESORIOS, mientras estén unidos al principal...”, y la interpretación que se le dé a la palabra ACCESORIOS. Si bien en algún momento se pretendió dar a tal término un alcance restringido a las cosas en el sentido del art. 2311, esta postura ha sido abandonada. Peña Guzmán dice que “...a la palabra accesorio debe dársele un sentido amplio, esto es, que pueden ser considerados como afectados al derecho de hipoteca constituida sobre el inmueble principal, cosas, y *derechos que específicamente no revisten tal carácter*”. Así, derechos que no pueden ser objetos de la hipoteca en forma directa, como las servidumbres, han sido consideradas por la jurisprudencia como accesorio del inmueble hipotecado, por ser una “calidad inherente” al mismo (30). Resulta claro entonces que, siendo la facultad de usar y gozar de las partes comunes una “calidad inherente” a la propiedad residencial, debe necesariamente estar comprendida en las hipotecas que se constituyan sobre las unidades particulares.

En este sentido considero el problema al proponerse en un nuevo régimen de propiedad residencial que “los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán *inseparables* de la propiedad de su respectiva unidad particular...”, consagrándose de este modo la mentada inescindibilidad. Por otro lado, al definir el objeto del derecho real de propiedad residencial se dispone que el dominio sobre las unidades particulares genera “...con carácter de *inescindible* la copropiedad de indivisión forzada y perpetua sobre las... partes...comunes”. Y al tratar específicamente el tema de la hipoteca sobre unidades particulares el se consagra expresamente la solución señalada: es perfectamente válida la hipoteca sobre unidades particulares, pero ella “...comprende *inexorablemente* la cuota parte ideal que tiene en copropiedad de los espacios comunes”.

Como se ha señalado anteriormente, cualquier escisión entre las partes privativas y las comunes desnaturaliza el sistema, por ello es que, como corolario de lo ya expuesto y del principio de indivisibilidad de la hipoteca aquí elevado a carácter esencial por imperio de la ley, lo expuesto prohíbe ejecutar separadamente la parte privativa o la común, y prohíbe aún hipotecar separadamente la parte ideal, esto último en abierta contradicción con lo dispuesto por los arts. 2678, 3123 y 3124 del Código Civil, todos los cuales serían expresamente derogados a los efectos de la nueva figura legal.

En cuanto a la posibilidad de hipotecar separadamente las partes comunes, es expresamente prohibido, aún mediando consentimiento unánime de los condóminos. Para ello es necesario, o bien desafectar el inmueble (el complejo íntegro) del régimen del proyecto, o bien decidir con el consentimiento unánime de los condóminos, hipotecar la totalidad del complejo.

### **10.3.2.- Necesidad del reglamento previo.**

El reglamento previo se convierte en un instrumento de gran utilidad, ya que reporta gran cantidad de beneficios y constituye uno de los pilares para la ansiada seguridad jurídica, que es uno de los principales problemas de esta nueva institución.

El mencionado instrumento normativo brinda una doble seguridad jurídica (tanto para la persona del proyectista como para el titular de la propiedad residencial), la cual analizaremos a continuación ya que, como en todo sistema, el otorgamiento de un beneficio a uno de los sujetos intervinientes se extiende al resto de los sujetos, sirviendo para su consolidación.

### **10.3.3.- Proyectista:**

a) PRIVILEGIO DE LA INMODIFICABILIDAD DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO: Se le asegura por el plazo de seis años, o la enajenación del sesenta por ciento de los lotes, que las características del barrio residencial proyectado no podrán ser modificadas, con lo cual quedaría asegurada la viabilidad económica, ya que la inversión hecha para la promoción y publicidad del mismo en el mercado se mantendría, evitando que se vuelvan a producir fenómenos sucedidos en varios barrios de nuestra provincia, los que comenzaron siendo residenciales y luego se fueron transformando en comunes (ya sea por la subdivisión de los lotes o por la realización de construcciones de inferior calidad), con lo cual se afectaba, no solo al dueño del proyecto sino también a los propietarios que habían adquirido el lote con la intención de vivir en un barrio residencial. Y esta situación era encuadrada en una figura similar a la de la frustración del contrato, ya que uno de los motivos preponderantes en este tipo de inversiones es que constituyen una inversión que debería mantenerse.

b) CONTINUIDAD DEL PROYECTO: La situación en la cual se encuadra este tipo de propiedad demuestra las dificultades con las que se va a encontrar el encargado de la realización del citado reglamento, ya que su calidad normativa debe ser el principal elemento a tenerse en cuenta. Éste deberá contener una reglamentación precisa de las formas de construcción en primer lugar, también de su forma de modificación. Esto permitirá que el sistema se consolide y perdure en el tiempo.

Por otro lado, es de considerar que la reglamentación, tanto escasa como sobreabundante, no sólo es fuente generadora de problemas sino también, en un

futuro no muy lejano, un elemento determinante de la elección y del precio de este derecho.

#### **10.3.4.- Propietario residencial**

Sus intereses se encuentran asegurados de la forma más completa posible.

A saber:

- a) La seguridad que tiene en la realización del barrio, ya que esta constituye una inversión segura dentro de los márgenes que se pueden brindar en estos casos.
- b) Que durante, como mínimo, seis años o hasta la enajenación del sesenta por ciento de los lotes (la cual es otra de las posibilidades encontrada para ser utilizada como plazo viable), no se va a modificar el reglamento de construcción y por ende tampoco el estilo de la propiedad, para que, en el caso de que alguno de los propietarios tenga interés en enajenarla, ésta no pierda su valor.

También se tutelan los intereses del propietario asegurando la posibilidad de participar en la toma de decisiones en la asamblea debido a la utilización de una mayoría agravada para la modificación del reglamento.

El reglamento de construcción podrá utilizar dos sistemas:

- a) Determinar el tipo de construcción con todas sus especificaciones y características técnicas como ser la altura máxima de las casas, la distancia con los límites exteriores, las formas de las fachadas, etc.
- b) Proponer diferentes modelos de casas, que podrán ser realizadas por el proyectista o por un tercero.

Con respecto a la realización del mismo existen tres posibilidades:

- a) que esté contemplado y realizado por el proyectista, situación que parece más viable y más correcta por los motivos antes explicados y que luego veremos los conflictos que pueden presentarse.
- b) que no esté establecido y que deje al libre arbitrio de cada propietario individual la forma de construcción. Modelo por demás inconveniente por que se puede generar una situación como la citada.
- c) que sea realizado en la primera asamblea para lo cual no se podría comenzar a construir hasta la realización de dicha asamblea.

La primera de las posibilidades es la que parece más viable.

Problemas que presenta:

- 1) Se debe realizar el reglamento por parte del proyectista y ser inscripto, nombrar conjuntamente a un arquitecto que controlará las construcciones durante el tiempo que duren las obras e informará al proyectista de las violaciones que se hayan realizado al mismo para que éste imponga la realización de las modificaciones necesarias para adecuarlo al mismo.
- 2) Este reglamento como primer requisito deberá observar los reglamentos de construcción municipales, y los generales de la provincia donde este se vaya a realizar.
- 3) El proyectista tiene la facultad de establecer que el mismo no podrá ser modificado hasta un plazo máximo de cinco años del surgimiento del estado de propiedad residencial o la venta del sesenta por ciento de los lotes, lo que suceda primero.
- 4) En caso de su modificación por la primera asamblea o en una posterior deberá hacerse por una mayoría de dos tercios.
- 5) En caso de incumplimiento se aplicará la sanción establecida en el reglamento en la cual se hace efectivo el pacto de retroventa, cuyo plazo fue ampliado a cinco años, teniendo un plazo de caducidad de seis meses para iniciar la acción desde el vencimiento del plazo de cinco años.

## CAPITULO XI:

### **CONCLUSIONES**

Es de considerar que no debemos limitarnos a la figuras existentes, hoy el derecho de propiedad tiene nuevas tendencias, nuevas características que hacen necesaria su previsión legal.

Debemos enfrentar estos cambios sin miedo, porque ya sabemos que el derecho debe percibir los fenómenos que se van suscitando en la realidad para poder enmarcarla y de esa forma la ley no ser algo distante, alejado de la vida del hombre, sino un importante elemento con el que el ser humano convive y se desarrolla día a día.

Sobre la base de lo propuesto, en éste trabajo se ADHIERE mediante la creación de un nuevo derecho real, a la creación de una nueva figura llamada **de la Propiedad Residencial**. Esta comparte esencialmente las mismas facultades de que goza el derecho real de dominio del Código Civil, usar, gozar y disponer, pero a diferencia de aquella con límites infranqueables impuestos por la ley de propiedad residencial.

La propiedad residencial esta formada por un lote, con o sin construcción, pero destinado a la construcción de viviendas (unidades particulares), y otra parte por espacios comunes. Se propone que cada uno de estos espacios no sea ejercido por diferentes derechos reales, sino por uno solo como se explica a continuación.

La unidad particular es una zona de terreno limitada y que no puede ser subdividida, pero, y aquí viene lo más importante, ella GENERA con carácter de INESCINDIBLE la COPROPIEDAD de INDIVISION FORZOSA y PERPETUA sobre los espacios comunes. Dicho de otra forma y para resaltarlo, el condominio de indivisión forzosa y perpetuo es generado por la adquisición de una unidad particular, formando un todo inescindible, de tal forma que no podría transferirse un derecho real sobre uno sin el otro.



El derecho real de cada propietario sobre su unidad particular, deberá ejercerse dentro de los límites y restricciones de esta ley, del derecho en general, y del reglamento de propiedad residencial.

Pero debemos destacar cual es el principio rector o inspirador de toda la estructura del complejo residencial: es el INTERES COMUN, por lo tanto las restricciones, el régimen de sanciones, o las servidumbres pasivas que recaigan sobre una unidad particular, o cualquier otro caso de restricciones o límites al dominio, como sería la obligación de permitir el acceso a sus unidades particulares para realizar reparaciones atinentes al complejo residencial, deberán ser siempre compatibilizadas o enjuagadas bajo este principio.

Entonces tenemos un derecho de dominio limitado por el interés común en los partes privativas, y un condominio aún más limitado sobre los espacios comunes.

Los propietarios de las unidades particulares tendrán derecho a USAR y GOZAR de los espacios e instalaciones comunes en igualdad de condiciones, pero siempre respetando lo anteriormente dicho, so pena de caer bajo el yugo del poder disciplinario. La cuota parte ideal que cada uno tiene sobre el condominio, se determina sobre la base de la proporción del terreno de su unidad particular.

Dentro de este espectro se destaca que cada propietario esta obligado a pagar las expensas establecidas, pero en ningún caso podrá alegar el no uso o abandono de la cuota parte ideal que tiene sobre los espacios comunes, para eximirse del pago de las mismas o de las contribuciones para la conservación y mejora de los bienes comunes.

De lo tratado en el presente trabajo espero haber alcanzado el objetivo propuesto: Realizar un enfoque teórico – práctico de la actualidad, en lo que atañe a la figura legal de un nuevo derecho real (-Propiedad Residencial-) que reclama la sociedad en función de sus usos y costumbres, o dicho con otras palabras en base a las nuevas formas de dominio que el siglo XXI reclama para la sociedad que habita nuestro suelo.

## **CITAS BIBLIOGRAFICAS**

- (1) Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Nuevas tendencias en materia de derecho de propiedad (Clubes de campo, cementerios privados, multipropiedad). Congreso Internacional de Derecho Privado, 1988 septiembre 5-7; Lima, Perú. 1ra. ed. Buenos Aires: Astrea; 1988. p. 7-9.
  
- (2) Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Tendencias actuales y perspectivas del Derecho Privado y el sistema jurídico latinoamericano”. Lima, Perú: Cultural Cuzco S.A., 1990, p. 37 y ss.
  
- (3) Highton E.I., Álvarez Juliá L., Lambois S., Wierzba S.M., de Hoz M., “Nuevas formas de dominio. Clubes de Campo. Cementerios y Cementerios Privados. Tiempo Compartido o Multipropiedad”, 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 1993, con cita del trabajo de Rodolfo E. Olivé ,” Expresiones jurídicas de los clubes de campo, Buenos Aires: Revista del Notariado”, No. 759, p. 860, página 44
  
- (4) Mariani de Vidal, M. Curso de derechos reales II, 2da.ed Buenos Aires: Zavallía: 1997, p. 46.
  
- (5) Lambois, S . “Los clubes de campo y su implementación jurídica”. 1° ed. Buenos Aires: El Derecho, 1995, t.134, p.314.
  
- (6) Highton E.I., Álvarez Juliá L., Lambois S., Wierzba S.M., de Hoz M., “ Nuevas formas de dominio”, 1° ed. Buenos Aires: Ad-hoc; 1993, p. 44-45.
  
- (7) Acquarone M.T., “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido 1° ed. Buenos Aires: Ábaco; 1998, p. 18.

- (8) “Un flamante reglamento para planificar barrios cerrados. Buenos Aires: Diario Clarín: 1998 febrero 22; sección Información General, p. 32 (col. 1).
- (9) Causse J.R., “Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados”. 1ra. ed. Argentina: Ad-Hoc; 1998; p.69.
- (10) De Hoz M., “Barrios cerrados, clubes de campo y conjuntos inmobiliarios: ¿Un nuevo derecho real?”. 1ra. ed. Buenos Aires: El Notario: 2000; p. 69-76.
- (11) Causse J.R., “Qué privilegiar al definir la compra”. Buenos Aires: Ámbito Financiero. 2000 mayo 5; separata: p. 3(col. 2).
- .
- (12) Colman Lerner H. “Clubes de Campo y Barrios Cerrados: ¿Qué debe conocer el comprador?”. 1ra. ed. La Plata: “ Print Area” ;1999. p.56.
- (13) Causse JR. “Crece la polémica por la legislación vigente”. Buenos Aires: Ambito Financiero. 2000 abril 6; separata: 4, (col. 1).
- .(14) Colman Lerner, H.,”Nuevas formas de contratación. Club de Campo (Country Clubs)”. Buenos Aires: “Revista del Notariado” 1985;N° 8, p. 24.
- (15) Colman Lerner H. “Clubes de Campo y Barrios Cerrados: ¿Qué debe conocer el comprador?”. 1ra. ed. La Plata. “ Print Area”; 1999, p.67.

- (16) Causse J.R. "Urbanizaciones privadas. Barrios cerrados". 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc; 1998; p.51.
- (17) Colman Lerner, H., "Nuevas formas de contratación. Club de Campo (Country Clubs)". Buenos Aires: "Revista del Notariado"; 1985;N° 8, p. 21.
- (18) Colman Lerner H. "Clubes de Campo y Barrios Cerrados: ¿Qué debe conocer el comprador?". 1ra. ed. La Plata: " Print Area"; 1999, p. 76.
- (19) Causse J.R. "Urbanizaciones privadas. Barrios cerrados". 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc; 1998, p. 61.
- (20) Colman Lerner H. "Clubes de Campo y Barrios Cerrados: ¿Qué debe conocer el comprador?". 1ra. ed. La Plata. " Print Area" 1999, p. 79.
- (21) Causse JR. "Urbanizaciones privadas. Barrios cerrados", seminario Colegio Escribanos Provincia de Buenos Aires. Síntesis de la exposición. La Plata: U.N.A. 2000 mayo 18.
- (22) Valiente Noailles LM.(h). "La Ley de Propiedad horizontal". 2da. ed. Buenos Aires: Depalma; 1972, p. 45.
- (23) Causse J.R. "Urbanizaciones privadas. Barrios cerrados". 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc; 1998, p. 77.

- (24) Vidal Aurnague S. "Clubes de Campo o Country Clubs". 1ra. ed. Buenos Aires: Astrea: 2000, p. 32.
- (25) Allende G.L., "Tratado de servidumbres". 1ra. ed. Buenos Aires: Abeledo Perrott: 1963, p. 45.
- (26) Highton E.I., Álvarez Juliá L., Lambois S., Wierzba S.M., de Hoz M., "Nuevas formas de dominio. Clubes de Campo. Cementerios y Cementerios Privados. Tiempo Compartido o Multipropiedad", 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 1993, p. 43 y 103.
- (27) Mariani de Vidal, M. Curso de derechos reales II, 2da. ed. Buenos Aires: Zavallía; 1997, p. 55.
- (28) Causse J.R. "Derechos Reales". 2da. ed. Buenos Aires: Depalma, 1990; Tomo 2, p. 138.
- (29) Andorno L. Los Clubes de Campo. Apuntes Jurídicos. Buenos Aires: 1998 febrero 2, p. 23-25.-
- (30) Peña Guzmán LA, Derechos Reales, 2da. ed. Buenos Aires: TEA, 1975, Tomo 3, p. 324.

## **BIBLIOGRAFIA**

**Acquarone M.T., Lipschitz A., “Estructuración del club de Campo a través de la sociedad comercial”.** 1ra. ed. Buenos Aires: Ábaco; 1999.

**Acquarone M.T., “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”** 1ra. ed. Buenos Aires: Ábaco, 1998.

**Allende G.L., “Derechos Reales. Tratado de las servidumbres”.** 1ra. ed. Buenos Aires: Abeledo Perrot; 1963.

**Andorno L. “Los Clubes de Campo”.** 1ra. ed. Buenos Aires: Apuntes Jurídicos, 1998.

**Casse J.R., “Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados”.** 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 1998.

**Castro Hernández M.H., Clérici L.S., “Nuevas formas de urbanización – clubes de campo y barrios cerrados”;** 1ra. ed. Buenos Aires: El Derecho: 2001.

**Colman Lerner H., “Clubes de Campo y Barrios Cerrados”.** 1ra. ed. La Plata. Print Area, 1999.

**Código Civil República Argentina.** 25° ed. Buenos Aires: AZ, 2000.

**Constitución de la Nación Argentina,** 33° ed. Buenos Aires: Depalma, 1999

**Dasso A., “Conformación asociativa del club de campo”.** 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley: 1998.

**Dasso A., “El country o club de campo: su naturaleza jurídica y la obligatoriedad del pago de las cuotas de mantenimiento”.** 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley; 1998.

**Del Castillo F., “Barrio cerrado y clubes de campo- experiencia de su regulación y convivencia”.** Buenos Aires: Revista del Notariado. N° 856; 1998.

**Digesto Práctico la Ley. “Propiedad Horizontal”** Revista Jurídica. 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley; 1999.

**Hernandez M. de P. “Countries – Barrios Cerrados y otros emprendimientos.”** 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley; 2001.

**Highton E.I., Álvarez Juliá L., Lambois S., Wierzba S.M., de Hoz M., “NUEVAS FORMAS DE DOMINIO”,** 1ra. ed. Buenos Aires: Ad-Hoc, 1993.

**Juliá J.R.R., “ El cerramiento en los clubes de campo y barrios privados”.** 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley; 1998.

**Lambois, S . “Los clubes de campo y su implementación jurídica”.** 1° ed. Buenos Aires: El Derecho, 1989.

**López J,E., “Problemática de las evaluaciones de impacto ambiental de barrios cerrados y clubes de campo en la Provincia de Buenos Aires”. 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley. 2000.**

**Mariani de Vidal, M. “Curso de derechos reales II”, 2da. ed. Buenos Aires: Zavalía; 1997.**

**Marino P.A., “Emprendimientos interurbanos- Barrios cerrados y clubes de campo en la Provincia de Buenos Aires”. Buenos Aires: Consejo Profesional de Agrimensura: año 2, boletín n° 72; 1998.**

**Peña Guzmán LA, “Derechos Reales”, 2da. ed. Buenos Aires: TEA, 1975.**

**Pratesi C., “Nuevas urbanizaciones y Propiedad Horizontal. Derechos y Responsabilidades.” 1ra. ed. Buenos Aires: La Ley; 2000.**

**Unificación de la Legislación Civil y Comercial. Proyecto de 1993. 1ra. ed. Buenos Aires: Zavalía; 1994.**

Oscar Norberto Díaz  
D.N.I. 8.108.787  
UAI- LEG. 13.696



