



UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

Carrera de Abogacía

“La pretensión de encuadramiento legal del loteo ubicado en las parcelas 59, 61 y 62 del polígono del catastro de la provincia de Santa Fe, como Barrio Cerrado”.-

2011.

Tutor: Dr. Santiago Zencic

Alumno: María Julia Fantin

Título al que aspira: Abogado

Fecha de presentación: 16/06/11

Dedicatorias y agradecimientos:

El presente trabajo se lo dedico a mis padres, por darme la posibilidad de transitar este camino hacia la obtención de mí título. Y especialmente a mí pareja, que me ha acompañado durante todos estos años, incondicionalmente, y fue mi gran apoyo en los momentos difíciles. Los amo.

Quiero agradecer a todos aquellos que me brindaron sus conocimientos, su apoyo, su tiempo, su ayuda y gran parte de la bibliografía utilizada, y que incorporaron en mí, elementos vitales para el estudio e investigación del tema, colaborando para que este trabajo se llevara finalmente a cabo.

A la Dra. Hernández Carcagno, por ser una guía y por realizar con mucha dedicación gran parte de la corrección de mi investigación.

Y finalmente al Dr. Zencic, una gran persona, quien ha sido tutor comprensivo, generoso, dispuesto a guiarme y sobre todas las cosas, siempre presente. A todos, muchas gracias.

Resumen:

Si bien en la actualidad hay cada vez más Countries y Barrios Cerrados, todavía no existe un régimen específico para regular la compra, venta y administración de este tipo de terrenos que conforman las llamadas urbanizaciones especiales.

La regulación de dichos emprendimientos resulta ser un tanto compleja y, mientras no exista un encuadre legal propio, debe adaptarse al esquema de la legislación vigente tratando de ofrecer las más completas garantías y seguridades a los adquirentes.

Estas urbanizaciones especiales al carecer de una regulación legislativa propia, hacen que los ordenamientos provinciales deban encontrar el sustento jurídico de su implementación en la ley de fondo, buscando dentro de ésta el encuadre jurídico conforme a las pautas urbanísticas dadas.

Ahora bien, cualquiera sea el tipo de organización que éstas adopten, resulta la necesidad de que los adquirentes de lotes vean garantizada la seguridad jurídica en dicha adquisición.-

La variada gama de complejidades que acarrearán estos centros urbanos, hace que no podamos pasar por alto su estudio en profundidad, y particularmente de la ordenanza comunal N°774/99¹ de la localidad de Oliveros, en la cual de una manera novedosa se da origen a un Barrio de Residencias, con características propias de un Barrio Cerrado.

Los estudiantes y profesionales del Derecho debemos conocer las clases y tipos de derechos de los cuales somos susceptibles.

En el presente trabajo tengo como objetivo principal señalar, distinguir y agrupar de una manera descifrable y sencilla las diferentes clases de derecho y su relación con el tema seleccionado. Haré hincapié en la posibilidad de utilización de Ordenanzas municipales y/o comunales como medio de creación de estas nuevas urbanizaciones, estudiando particularmente el caso de un Barrio de Residencias ubicado en la localidad de Oliveros. No puedo pasar por alto la seguridad jurídica de los adquirentes de estos

loteos, motivo por el cual me detendré también en el estudio del boleto de compraventa inmobiliaria y en la venta de lotes a plazo.-

Utilizando el análisis de la doctrina como método de investigación, iniciaré el trabajo brindando algunos conceptos básicos que servirán de basamento para el desarrollo de la presente tesis, para luego ir introduciéndonos más profundamente en el eje del tema elegido, así en el capítulo primero daré algunos conceptos básicos del derecho que nos permitirán ubicar el tema elegido en un área del mismo.- En el capítulo segundo hablaré del origen de los Clubes de Campos y Barrios Privados, de su conceptualización y características.- En el capítulo tercero trataré la naturaleza jurídica de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo y su posible encuadramiento dentro del derecho privado, del derecho público, del derecho personal, y del derecho real. En el capítulo cuarto analizaré la delegación legislativa, pasando por el estudio de la ley orgánica de municipalidades y de la ley orgánica de comunas, para finalizar el capítulo con un examen de la ordenanza 774/09 que da nacimiento al loteo en cuestión. En el capítulo quinto hablaré de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa, y su relación con el tema elegido. Finalmente en el capítulo sexto daré las conclusiones a las que he llegado y las propuestas sobre el tema.

Estado del Arte:

“La clásica propiedad individual considerada en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, como derecho inviolable y sagrado, fue el criterio receptado por el Código Civil Francés de 1804 (Art. 544) que luego serviría como base de la caracterización del dominio por Vélez Sarsfield. Nuestro codificador toma dicha definición de los jurisconsultos Aubry y Rau, siendo esto lo que va dándole paso a nuevas formas de dicho derecho patrimonial, produciendo 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”².

Con la sanción del Código Civil en el año 1871, existía una idea de propiedad inmobiliaria acorde a esa época, basada en el dominio de grandes extensiones de tierra. Dicha concepción entró en crisis con el desarrollo de las grandes ciudades, el aumento de la población, la escasez de vivienda y la necesidad de aprovechar mejor los espacios disponibles. Recién en 1948 se sancionó la Ley 13.512³ que admitió la propiedad horizontal. Medio siglo más tarde, por diferentes razones (búsqueda de esparcimiento, contactos con espacios verdes, tranquilidad, seguridad, etc.), muchas personas invierten en otro tipo de construcciones, lo cual provocó que la ley de propiedad horizontal deba ser interpretada en forma más flexible para dar cabida a las llamadas nuevas formas de propiedad, o bien, utilizar figuras existentes del derecho para abarcarlas, lo cual ha traído una serie de inconvenientes que veremos en el desarrollo del presente trabajo.

En lo relativo al dominio, se han producido grandes cambios que ponen en crisis los tres caracteres esenciales del mismo: exclusividad, perpetuidad y carácter absoluto. Tales modificaciones comenzaron cuando dejó de contarse el dominio de la tierra por metros cuadrados y empezó a hacerse por metros cúbicos (propiedad horizontal).

Continuaron cuando se volvió a pensar que uno puede ser dueño de la superficie y otro del suelo (derecho de superficie).

Entre las figuras coparticipativas de propiedad aparecidas en los últimos tiempos, cabe mencionar a los Clubes de Campo o Countries, y Barrios Cerrados entre otros institutos, y es de ellos precisamente de quienes me ocuparé en éste trabajo.

Marco Teórico:

El enfoque que he considerado adecuado para el marco teórico general del trabajo, es el pensamiento de Herbert Hart, en su libro: El concepto del Derecho⁴ en el que realiza una distinción entre normas primarias y secundarias.

Hart discrepa tanto con Austin como con Kelsen al señalar que no todas las normas pueden ser respaldadas por amenazas o sanciones; considera que las normas de derecho penal sí están respaldadas por amenazas pues su incumplimiento necesariamente acarreará una sanción.

También hay otras normas que otorgan potestades para realizar acciones, pero su incumplimiento no trae aparejada una sanción (por ejemplo: matrimonio, testamento, etc.), pero sí su nulidad.

Para Hart, filósofo del siglo XX, (quien se autodenomina positivista Light), enrolado dentro de la llamada Analytical Jurisprudence (corriente del positivismo para la cual el análisis del lenguaje resulta un elemento fundamental a fin de una mejor comprensión del derecho), el sistema jurídico va más allá de la pura norma que sanciona. Cree que las normas primarias son aquellas que establecen ciertas conductas, imponen obligaciones. Se dirigen a los súbditos (indicándoles conductas que se consideran deseables) y a los funcionarios (prescribiéndoles la aplicación de sanciones). O, dicho de otro modo, las primarias necesariamente traen aparejada una sanción (debe hacer esto, lo quiera o no), establecen obligaciones; y las secundarias, confieren

potestades públicas y privadas (si se quiere hacer algo, ésta es la forma), o sea, establecen cuales reglas primarias vamos a cumplir prioritariamente.

En lo que a fallos judiciales respecta, y siempre desde la visión de Hart, la cuestión debe verse desde el siguiente punto de vista: las atribuciones de un juez para dictar fallos también se entienden como reglas secundarias, de los cuales su incumplimiento puede acarrear la nulidad del fallo, pero no una sanción contra el juez. De esta manera, la nulidad no puede ser entendida como una sanción.

Hart sostiene que un verdadero sistema jurídico se obtiene con la aplicación de reglas primarias y secundarias; ya que una comunidad básica y primitiva fundada sólo en reglas primarias, es insostenible, porque estas reglas no serán suficientes para formar un sistema jurídico, ya no habrá nada que las valide u obligue a su cumplimiento además de la presión social. También se hallarían en una situación de estancamiento, lo que no permitiría su evolución y adecuación a los nuevos tiempos; y por último, obligar al cumplimiento de éstas reglas se tornaría muy difícil, pues al no haber poder judicial, costaría mucho determinar si una regla ha sido violada o no, incluso costaría determinar la intensidad de la sanción que debería ser aplicada. El remedio sería la creación de reglas secundarias, lo que permitiría llevar así el derecho de un mundo pre-jurídico a un mundo jurídico.

Así, crea tres tipos de reglas secundarias que versan sobre las primarias, a saber:

Las reglas de reconocimiento: validarán todas las reglas primarias y secundarias que no puedan validarse de otra forma (cada juez en los juicios particulares, realiza la aplicación de determinada norma según su propio criterio).

Las reglas de cambio: Crean un derecho dinámico, al dar la posibilidad de creación y derogación de normas jurídicas existentes. **Las reglas de adjudicación:** Crean potestades adjudicativas del derecho a instituciones judiciales (jueces y tribunales) para

determinar si se ha violado una norma, y en ese caso, cómo sancionar tal violación (dicen que norma prioriza).

Es por lo expuesto que se puede inferir que las normas primarias de Hart en este trabajo se ven reflejadas en el Art. 2503 del Código Civil⁵, que refiere al Numerus Clausus, y que a su vez establece que los derechos reales son sólo esos y no otros, afirmando de ésta manera un sistema cerrado; y las normas secundarias se verían reflejadas en las diferentes formas de constitución de éstas nuevas urbanizaciones, que al carecer de un derecho específico que las regulen, deberán adaptarse a los derechos o a las formas ya existentes de la manera que consideren más convenientes para cada caso en particular, esto es, adaptarse a las normas primarias sobre las cuales ya nos hemos referido.

Concluyendo, considero que a ésta regla primaria, o sea, al Art. 2503 del Código Civil⁶, le sería extremadamente necesaria la aplicación de reglas secundarias de cambio, con las cuales obtendríamos un verdadero sistema jurídico en el que se permita la creación, derogación y/o modificación de normas jurídicas ya existentes que derive en la instauración de un derecho dinámico que permita la inclusión de éstas nuevas urbanizaciones.

Introducción:

El tema elegido para la presente tesis se encuentra ubicado en el área del derecho privado, y dentro del mismo en el derecho civil (derecho real).

El título del trabajo es “La pretensión de encuadramiento legal del loteo ubicado en las parcelas 59, 61 y 62 del polígono D del Catastro de la Provincia de Santa Fe, como Barrio Cerrado” y trata el tema de la regulación legal de un loteo ubicado en la localidad de Oliveros mediante el dictado de una ordenanza comunal.

El tema seleccionado es trascendente dado que no existen en nuestra provincia no existen normas que regulen de manera específica el tema de los Barrios Cerrados y/o Clubes de Campo. Como consecuencia de ese vacío legislativo se dicta en la localidad de Oliveros (Santa Fe) la Ordenanza Comunal N° 774/99⁷ con el único fin de brindar el marco legal necesario a un loteo de la zona.- Creo que a partir del estudio de la ordenanza antes mencionada, de la ley 14.005⁸, y de la doctrina más sobresaliente en lo relativo a las urbanizaciones especiales, arribaré a una conclusión esclarecedora sobre éste tema, y brindaré ciertas soluciones que eviten esa situación de desamparo legislativo.-

La incertidumbre sobre si la actual legislación brinda o no a los adquirentes de lotes en urbanizaciones especiales (clubes de campo, barrios cerrados, privados, etc.) la seguridad jurídica necesaria es un problema innegable.

Una adecuada legislación sobre el tema brindaría a dichos adquirentes la seguridad jurídica que nos atañe. Esta falta de legislación de fondo puede ser superada mediante el dictado de ordenanzas municipales y/o comunales y por la aplicación de distintas normativas que si bien no han sido creadas con la finalidad de dar un marco regulatorio a estas nuevas urbanizaciones, son perfectamente aplicables.

Tengo como objetivos generales del presente trabajo analizar las leyes de fondo, investigar doctrina específica y estudiar la Ley 14.005⁹ y su incidencia sobre el tema de

estudio. Específicamente analizaré el contenido y aplicabilidad de la Ordenanza comunal N° 774/99¹⁰ de la localidad de Oliveros (Santa Fe) al tema que nos ocupa. Demostraré que con el sistema normativo vigente puede salvarse (en casos concretos) la falta de legislación específica en materia de Clubes de campo y/o Barrios Cerrados.

Capítulo I

CONCEPTOS FUNDAMENTALES PARA EL ENCUADRAMIENTO

LEGAL DEL TEMA

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Conceptos: a. Derecho. b. Normas Jurídicas. c. Ley. 3. Clasificación del Derecho: a. Derecho Natural. b. Derecho Positivo. c. Derecho Público. d. Derecho Privado. e. Derecho Objetivo. f. Derecho Subjetivo. 4. Clasificación de los Derechos Subjetivos. a. Absolutos y Relativos. b. Patrimoniales y Extrapatrimoniales. 5. Derechos Personales. 6. Derechos Reales. a. Análisis del Númerus Clausus en el Código Civil Argentino. b. Título Suficiente y Modo Suficiente. 7. Conclusión.

1. Introducción:

En el presente capítulo daré algunas nociones conceptuales básicas del derecho, que nos permitirán ubicar el tema elegido dentro del área del derecho correspondiente.

2. Conceptos:

2. a. Derecho:

La palabra Derecho “*proviene del vocablo latino directum, que etimológicamente significa dirigido, no apartarse del buen camino, seguir el sendero señalado por la ley, lo que se dirige o es bien dirigido, sujeción a una regla*”¹¹. Para Duguit “*es una regla de conducta impuesta a los individuos que viven en sociedad, regla cuyo respeto se considera, por una sociedad y en un momento dado, como la garantía del interés común, cuya violación produce contra el autor de dicha violación una reacción colectiva*”¹². Siguiendo el concepto antes vertido, se puede decir que el derecho sería el conjunto de normas que imponen deberes y de normas que confieren facultades y/o potestades, y que a su vez establecen las bases de convivencia social. Su fin sería conceder a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, igualdad, libertad y justicia.

2. b. Normas Jurídicas:

“*Desde un punto de vista lógico, la norma jurídica es un juicio. La estructura de la norma corresponde a la de los juicios del deber ser; en efecto dicha norma, dado el supuesto jurídico, es decir un hecho antecedente, señala otro hecho, no como algo que ocurrirá necesariamente sino como algo que debe ser*”¹³.- Se puede decir entonces que las normas jurídicas son el conjunto de mandatos que se aplican a las relaciones de los hombres que viven en sociedad.

2. c. Ley:

“*La palabra ley se utiliza, desde el punto de vista científico, en diversos sentidos. O bien se refiere a las leyes naturales, y entonces expresa las relaciones de causalidad*

que regulan los fenómenos estudiados por las ciencias de la naturaleza. O bien significa las reglas imperativas que regulan la actividad del hombre, y así se habla de las leyes morales o de las leyes del derecho. Las leyes que se imponen al libre albedrío de los hombres tratan de indicarles lo que deben ser o en qué forma obrar para conseguir los resultados a los que aspiran. En los ordenamientos jurídicos primitivos la ley cedía en importancia a la costumbre, pero cuando las relaciones sociales adquirieron mayor complejidad cada vez más quedaron sujetas al dictado de leyes que imponía la autoridad pública”¹⁴.- La ley sería la norma de derecho dictada, promulgada, y sancionada por la autoridad pública, (sin la aprobación de los individuos) y que tiene como finalidad el bien común. Es emanada del Poder Legislativo, con aprobación y sanción del Poder Ejecutivo, mediante la promulgación respectiva. La ley en un sentido más amplio es una regla abstracta y obligatoria de la conducta, de naturaleza general y permanente, y que se refiere a un número indeterminado de personas, con aplicación durante un tiempo indefinido y dotada de carácter coercitivo.

3. Clasificación Del Derecho:

3. a. Derecho Natural:

“Entiéndase por derecho natural aquel que surge de la naturaleza humana y que es revelado al hombre por la razón. Por esa circunstancia de provenir de la naturaleza misma del hombre, es inmutable y universal.¹⁵”. Sería el conjunto de máximas fundamentadas en la equidad, la justicia y el sentido común, que se imponen al legislador mismo y surgen de las exigencias de la naturaleza biológica, racional y social del hombre.

3. b. Derecho Positivo:

“Se llama derecho positivo al conjunto de leyes vigentes en un país. Se divide en dos grandes ramas: derecho público y privado”¹⁶.

3. c. Derecho Público:

“...si interviene el Estado como poder público, estamos en presencia de una norma de derecho público...”¹⁷. Sería entonces el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones del Estado como ente soberano con los ciudadanos y con otros Estados.

3. d. Derecho Privado:

“...en cambio, si intervienen sólo los particulares o el estado en su carácter de simple persona jurídica, se trata de derecho privado...”¹⁸. Sería el conjunto de disposiciones jurídicas que rigen las relaciones de los particulares entre sí.

3. e. Derecho Objetivo:

“El derecho objetivo es el ordenamiento jurídico, o sea el conjunto de preceptos reguladores de la conducta humana, que emanan del Estado y que este impone mediante su poder coactivo”¹⁹. Sería entonces el conjunto de normas que integran los códigos y que se dirige a los valores u objetos tutelados por la ley, en cuya salvaguardia se interesa el hombre. Tal conjunto de normas otorga facultades al mismo tiempo que imponen deberes correlativos, pero siempre dentro de una esfera determinada. Los preceptos que forman este derecho son imperativo-atributivos pues imponen deberes y conceden facultades. Frente al obligado por una norma, siempre hay otra persona para exigirle el cumplimiento de la misma.

3. f. Derecho Subjetivo:

“Podría decirse que el derecho subjetivo es un interés protegido por el derecho objetivo, mediante la atribución de un poder o una facultad a una voluntad; o, a la inversa es una facultad o un poder atribuido a una voluntad por el derecho objetivo para la protección de un interés”²⁰.- En consecuencia sería el conjunto de facultades reconocidas a los individuos por la ley, para realizar determinados actos en satisfacción de sus propios intereses.

4. Clasificación de los Derechos Subjetivos: (Clasificación atendiendo a su oponibilidad y por el carácter económico o no de su contenido.)

4. a. Absolutos y relativos:

“Los primeros existen frente a todos, erga omnes, o sea que al poder o facultad del titular corresponde el deber de abstención de todos los demás. Los segundos, en cambio, únicamente confieren a su titular la facultad de exigir un determinado comportamiento a persona o personas determinadas, el que no sólo puede consistir en una abstención, sino también (y principalmente) en una acción. Son absolutos los derechos de la personalidad, los de familia puros (potestades familiares), los intelectuales y los reales. Son relativos los derechos creditorios y los de familia aplicados”²¹.-

4. b. Patrimoniales y Extrapatrimoniales:

“Se clasifican en patrimoniales y extrapatrimoniales, según sean o no susceptibles de apreciación pecuniaria. Pertenecen a la primera categoría los derechos reales, los creditorios, los de familia aplicados y los intelectuales, pero estos últimos, sólo en el aspecto que consiste en la facultad de explotar económicamente la obra. Son Extrapatrimoniales los derechos de la personalidad, los de familia puros y los intelectuales en cuanto al derecho moral del autor”²².- Se habla entonces de derecho patrimonial cuando el derecho subjetivo otorga a su titular un ámbito de poder valuable en dinero. Cuando tienen un contenido económico, sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular y son apreciables en dinero.

Los derechos patrimoniales pueden ser personales o creditorios, reales, algunos derechos de familia (así el derecho a alimentos), y los derechos intelectuales en su aspecto patrimonial.-

Tal como lo mencionamos ut supra, dentro de los derechos patrimoniales nos encontramos con los derechos personales y los derechos reales.

La definición de Ortolan se encuentra en la nota del artículo 497 del Código Civil y dice: *“Derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel en que ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, a suministrar, a hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor”*²³.-

El derecho personal entonces sería la facultad de exigir a otro el cumplimiento de una prestación. El objeto de éstos es la persona del deudor traducida en una prestación. El derecho real en cambio, es un poder jurídico sobre las cosas materiales, un complejo de facultades que relacionan directamente al titular del derecho con la cosa.

Es fundamental destacar que encontrándonos en presencia de derechos patrimoniales su regulación compete al Congreso de la Nación, conforme a lo dispuesto por el Art. 75 de la Constitución Nacional²⁴.-

Se habla de derecho extrapatrimonial cuando los ámbitos de poder reconocidos por el ordenamiento son por razones distintas de las económicas. La naturaleza extrapatrimonial de un derecho no implica que su lesión no pueda conllevar una indemnización económica. Ejemplos de esta clase de derechos son los derechos de la personalidad o personalísimos, los derechos de familia, los derechos intelectuales en su aspecto moral.-

He hecho ésta breve reseña en relación a la ubicación de nuestro tema dentro del derecho, sin tratar de agotar la clasificación ni el tratamiento de cada uno de ellos.-

Ahora bien, centrémonos en el desarrollo de los derechos subjetivos patrimoniales, los derechos reales y personales que atañen al problema planteado.-

Frente a la existencia de un vacío legislativo respecto de este fenómeno relativamente nuevo de los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados, se ha intentado adaptar ésta figura a los Derechos vigentes. De ésta manera, se ha acudido a los Derechos reales, a los Derechos personales e inclusive a una combinación de los mismos, dando lugar de éste modo al nacimiento de nuevas variantes.

Sin embargo, todo el enfoque respecto de los derechos reales y aún la distinción entre derechos reales y personales se encuentra en conflicto, tanto que, como se verá, a pesar de su falta de apoyatura legal, igualmente se elaboran figuras, produciendo en algunos casos, encuadres pretorianos, ya que la jurisprudencia también ha aceptado su existencia. A continuación expondré algunas características principales de éstos derechos:

5. Derechos Personales:

Mariani de Vidal dice que: *“...los derechos personales tiene por objeto la actividad de un sujeto determinado o determinable, obligado a dar, hacer o no hacer algo (prestación) y la cosa es sólo mediatamente su objeto, interponiéndose entre ella y el titular del derecho creditorio, la persona del deudor”*²⁵.

Areán²⁶ realiza una caracterización muy clara de estos derechos, de la cual me limitaré a dar ciertas pautas sobre los mismos para ubicarnos dentro del tema.

El beneficio es alcanzado por la persona del acreedor a través de la persona del deudor, y se agotan con su ejercicio, y duran los plazos que las partes les han determinado. En esta clase de derechos rige el principio de la autonomía de la voluntad y la libre contratación mientras no se convenga sobre objetos, hechos y situaciones ilícitas. Su único límite es la moral, la buena fe y las buenas costumbres.

Pueden ser ilimitados en su número (Númerus Apertus), (pueden ser objeto de la creatividad del hombre mientras no se afecte el orden público establecido por las leyes). No necesitan publicidad alguna, (tienen una publicidad relativa, son conocidos por los

que suscriben los respectivos documentos y por quienes son fehacientemente notificados). Son siempre temporales, tienen un límite máximo de tiempo, conforme las convenciones y porque así lo prescribe la ley, y nunca puede hablarse de derechos personales perpetuos.

Entran en la categoría de derechos personales los derechos societarios, ya sea que se trate de sociedades comerciales o asociaciones civiles. Son también personales los derechos creditorios, tanto con respecto a los acreedores y a los deudores, sean privados ó públicos.

No gozan ni del ius perseguendi, ni del ius preferendi.

En lo referente a estos derechos el legislador optó, al contrario del caso de los derechos reales, por un sistema liberal, de modo que la autonomía de la voluntad gobierna para la creación de los vínculos obligacionales entre las personas.

6. Derechos Reales:

Los derechos reales están rodeados en el régimen de su creación y organización por el principio de Orden Público. *“...Crean una relación directa, inmediata con la cosa que es su objeto, y de la cual puede el titular sacar el provecho que le corresponde por sí mismo, sin ningún intermediario”²⁷.*

Para la caracterización de estos derechos me he basado en la caracterización brindada por la Dra. Areán²⁸, de las cuales ofreceré las características más importantes.

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, 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.

Son oponibles a todas las personas sin excepción (erga omnes).

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 disposición de la ley. Requieren en la mayoría de los casos la posesión de la cosa. Pueden ser temporales o perpetuos.

Pueden continuar para beneficio de los sucesores por cualquier título y siempre serán oponibles a terceros sin necesidad de notificarlos.

Se caracterizan por gozar tanto del ius perseguendi (el titular del derecho puede perseguir la cosa aunque esté en manos de otra persona), como del ius preferendi (cuando una persona es titular de un derecho real y posteriormente se constituye otro derecho real sobre la misma cosa, aquel será preferido en el ejercicio de su derecho porque en materia de derechos reales rige la máxima prior in tempore potior in jure, es decir: primero en el tiempo, mejor en el derecho).-

Sólo pueden ser autorizados y establecidos por ley. Rige el Sistema del Númerus Clausus.

Hasta aquí hemos brindado una caracterización general de los derechos reales, ahora vamos a tratar los derechos reales de manera específica:

De acuerdo al artículo 2502 del Código Civil²⁹ los derechos reales son creados por ley formal del congreso. Conforme con ello empezaremos a analizar el Númerus Clausus dentro del Código Civil.

6. a. Análisis del Númerus Clausus del Código Civil Argentino:

Debemos tener presente que los derechos reales están regidos por el sistema de Número Cerrado, y que la importancia económica, política, y social de éstos derechos establece que su régimen esté regido por la noción de Orden Público.

Según Gatti: *“Los derechos de familia están organizados en su integridad con miras a intereses colocados por encima de los individuos que comprende; en los derechos personales gobierna el principio de la autonomía de la voluntad, limitado por*

las pautas del orden público, de la moral y de las buenas costumbres. La presencia del orden público es dominante en los derechos reales, pero no exclusiva³⁰”

En éste orden de ideas, Allende sostiene que: “...*las normas que rigen los derechos reales son sustancialmente de orden público, con lo que apunta a la idea de que son en general y no en su totalidad de ese carácter³¹”*

Sobre éste tema, el Art. 2502 del Código Civil dice que: “*Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los que por éste Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer³²”*. De éste artículo se desprende que el orden público gravita en forma excluyente en la determinación de cuáles son los derechos reales, y en la configuración de su esencia o contenido desde que los particulares ni siquiera pueden modificar los derechos reales admitidos por la ley.

Es necesario tener en cuenta, que dentro de éste sistema, el seguido específicamente por nuestro codificador en la materia es calificado como muy riguroso, y ello se debe, (según lo expresa en la nota al artículo arriba anotado), a que la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y pleitos (Vélez pretendía evitar la multiplicidad de derechos reales, que en el derecho feudal habían causado graves males a la riqueza inmobiliaria).

A raíz de esto los derechos reales sólo pueden ser creados por ley, y en número limitado (o cerrado), y es la ley la que además los organiza, fijando el contenido genérico de cada uno de ellos, y les da un nombre. De manera tal que los particulares no pueden crear otros derechos reales distintos de los permitidos, ni modificar su contenido típico.

Para la época de la sanción del Código Civil Argentino, eran mayoría los autores contrarios al sistema del *Numerus Clausus*, lo que resalta la circunstancia de que Vélez haya adoptado la tesis minoritaria de Demolombe y sus seguidores, luego exitosa.

En el mismo sentido, el Código Italiano de 1942, no obstante carecer de norma expresa, no despierta dudas en la doctrina sobre su ubicación dentro del régimen Romano del número cerrado.

Cabe además agregar, que al sistema del *Numerus Clausus* se le contraponen el de *Numerus Apertus*, que es el que permite convertir en derecho real cualquier relación jurídica concerniente a una cosa e incluso una prestación a costa de una cosa o con sujeto pasivo designado por ella. De allí que, éste sistema, (seguido entre otros por la legislación Española), sea criticado por algunos autores que sostienen que los derechos reales no pueden tener un contenido que no sea conocido de antemano por los particulares. Sostienen que el ordenamiento legislativo debe ser imperativo y es de fundamental importancia para la sociedad, por lo cual estas normas deben ser de orden público. Así, Highton expresa su apoyo al sistema de *Numerus Clausus*, y a que nuestro derecho se siga desempeñando con él, porque lo considera más moderno. En efecto, sostiene que: *“...la exclusión de la autonomía de las partes, que es el fin perseguido por esta limitación forzosa de los tipos, favorece la claridad y abarcabilidad de las relaciones jurídicas reales, y que, sobre todo tratándose de inmuebles, conviene que la propiedad esté a resguardo de una multiplicidad de gravámenes imposibles de prever.”* En el mismo sentido dicha autora considera que: *“...el numerus clausus no significa que esté cerrado el camino a la marcha evolutiva del Derecho, pues la nueva legislación puede crear nuevas formas de Derechos reales y reconoce que es deseable que el legislador esté atento a las necesidades y los cambios, regulando los nuevos hechos según se van presentando³³”*.

En palabras de Gatti, y haciendo referencia al sistema del que venimos hablando, dice: *“El panorama descrito patentiza una marcada tendencia hacia el *númerus clausus*, y en todo caso en aquellos países en que llega a admitirse el sistema opuesto la realidad del derecho enseña que los particulares tienen sólo relativa posibilidad de crear otros derechos reales más allá de los tipos moldeados por la ley. Quizás el margen de libertad se utilice más bien para modificar o introducir ciertas particularidades a los derechos reales típicos.”*³⁴

La imposibilidad de modificar los derechos reales permitidos, está contenida en la segunda parte del Art. 2502 del Código Civil³⁵, en realidad dice que *“...todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales o modificase los reconocidos, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer”*. Sobre éste tema opina Gatti que: *“...si el *númerus clausus* importa la fijación por la ley de la extensión del contenido, la modificación de esa amplitud atentaría contra él, porque implicaría en verdad la creación de un derecho real no reconocido”*³⁶.

En lo concerniente a la tipicidad de los derechos reales, podemos decir que tiene cierta relación con el *númerus clausus*, pero puede ser diferenciado de él. El *Númerus Clausus* apunta a la determinación de cuáles son los derechos reales, y cuál es el contenido de los mismos, pero no avanza sobre cuál ha de ser la calidad específica de ese contenido. Al respecto sostiene Beatriz Areán; *“...El sistema del *Númerus Clausus* consiste en que la ley establece en forma taxativa y en número limitado los derechos reales a los que los particulares pueden dar nacimiento. También fija el contenido de cada uno y le da un nombre. En este sentido, sistema de *Númerus Clausus* y Tipicidad de los derechos Reales son expresiones equivalentes, aunque no siempre se los utilice de ese modo. Cada derecho real queda tipificado mediante la determinación cualitativa y cuantitativa de esa utilidad: por ejemplo, el dominio es configurado como el*

sometimiento de una cosa a la voluntad y acción de una persona; el usufructo, como el derecho de usar y gozar de una cosa ajena con la condición de no alterar la sustancia; el uso y la habitación, con el mismo contenido que el usufructo, pero circunscripto el uso y goce a la satisfacción de las necesidades de sus titulares y sus respectivas familias; la servidumbre, como el derecho a obtener una determinada y específica utilidad sobre un inmueble ajeno. Se trata de una tipicidad genérica de cada uno de los derechos indicados.³⁷”

Los derechos reales establecidos en el Código Civil son:

Dice el Art. 2503: “*Son derechos reales:*

El dominio y el condominio.

El usufructo.

El uso y la habitación.

Las servidumbres activas.

El derecho de hipoteca.

La prenda.

La anticresis.

(Inciso agregado por Ley 25.509) La superficie forestal³⁸”.

Este artículo concreta el principio del *Numerus Clausus* sentado en la norma precedente (Art. 2502)³⁹ y enumera, en orden de jerarquía, cuales son los derechos reales creados por el codificador.

La enumeración contenida en el Art. 2503 del Código Civil⁴⁰ ¿es taxativa o enunciativa?. El planteamiento parece carente de sentido, dado que el Artículo 2502⁴¹ no se refiere sólo al Código Civil, sino que expresa que los derechos reales pueden ser creados solamente por ley. Resumiendo, no sólo en el Código Civil se contemplan los derechos reales, sino también en otras leyes. Es por ese motivo que hay que tener en cuenta que existen derechos reales que han sido receptados por leyes posteriores, las que

complementan el Código Civil. A saber, dentro de las recientemente mencionadas podemos encontrar a la Propiedad Horizontal que fue consagrada por la ley 13.512⁴², y derogó la prohibición de dividir horizontalmente los edificios entre varios propietarios. Otro ejemplo es el Derecho Real de habitación del cónyuge supérstite, receptado en el artículo 3573 bis⁴³(según Ley 20.798⁴⁴). Asimismo la Ley 24.441⁴⁵ incorporó un nuevo Dominio Fiduciario al reemplazar el texto del artículo 2662⁴⁶.

Sin embargo, cabe preguntarse: ¿qué ocurriría si pese a lo dicho se crea un derecho real no enumerado ni en el código ni en otra ley?

Como ya lo he mencionado anteriormente la solución se encuentra en la segunda parte del Art. 2502⁴⁷, que dice que “...*Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.*” Esta constitución es nula, y solamente si pudiera valer como constitución de un derecho personal, tendrá relevancia jurídica.

Parece que queda claro que haciendo un estudio de las notas de los artículos del Código Civil se puede concluir que el pensamiento del codificador fue reducir al máximo las desmembraciones del derecho de propiedad.

Aquarone, por su parte sostiene que: “*Frente a la aparición de negocios con finalidades no previstas en el Código de Vélez Sársfield, la tipicidad del Númerus Clausus contemplado en él resulta inadecuada. Por nuestra parte no cuestionamos la posibilidad de un sistema de derechos reales de número cerrado, sino la falta de agilidad en la reforma legislativa para adaptar los derechos reales enumerados y organizados por la ley. Quizás nuestra mayor crítica no se basa en el sistema cerrado apoyando el abierto, sino en la imposibilidad del sistema de adaptarse a las nuevas circunstancias.*”⁴⁸”.

Sobre el tema Causse afirma que: “...si en la actualidad se advierten distintas configuraciones, ello obedece, precisamente, a que se cuenta con derechos reales que no se adaptan completamente a estas urbanizaciones. Cuando el derecho de fondo se ocupe de estas urbanizaciones cerradas, tal como ocurre en los numerosos proyectos que las tratan, las diferencias en punto a la organización jurídica desaparecerán, al menos en lo que hace al aspecto estructural de los derechos reales.”⁴⁹”

Hasta tanto esto no se dé, las partes deberán regularlo utilizando los derechos reales existentes, o bien recurrir a figuras del derecho personal en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad.

Otra característica de los derechos reales se da en lo relativo a la adquisición y transmisión de los mismos; y en ese sentido, hablaré del título y modo suficiente.

6. b. Título Suficiente y Modo Suficiente:

*“Para transmitir o constituir un derecho real, no basta con el título, o sea el acto jurídico que tiene por fin la transmisión o constitución (venta, donación, permuta, etc.); éste sólo crea la posibilidad jurídica, que se hace efectiva recién cuando a él se le entrega el modo. Se habla entonces de la existencia de una doble causa: el título es la causa remota y el modo, la causa próxima.”*⁵⁰

Entonces, cuando se habla de título suficiente, se hace referencia a un acto jurídico que está revestido de todas las solemnidades exigidas por la ley para que se produzca la transferencia, adquisición o extinción de los derechos reales. Un acto jurídico que sirva de antecedente, de base a la tradición.

Es decir, es necesaria la existencia de un título que revista determinadas características. Dicho título debe ser suficiente, que alcance, que sea apto, válido, que posea todas las condiciones en cuanto a su forma, en cuanto a la capacidad de las partes, etc.

El modo suficiente, o modo de adquisición bilateral en cambio, es la tradición, “...que existe cuando una persona entrega voluntariamente una cosa, que otro también voluntariamente la recibe”⁵¹. Concebida entonces como el acto material de una persona que voluntariamente entrega la cosa a otra que, también voluntariamente, la recibe. Se la define como un acto jurídico, por lo que se podría decir que no es un contrato, no es un hecho puro y simple, sino un acto con efectos jurídicos.

En tal sentido dice el Código Civil en su Art. 577: “...antes de la tradición de la cosa el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”⁵².”

“Por lo tanto queda en claro que la tradición como elemento constitutivo del derecho real sólo juega en la adquisición derivada y por actos entre vivos; pero, además, como supone la entrega de la posesión, únicamente se aplicará a los derechos reales que se ejercen por ella. En consecuencia, quedan excluidas de este principio general la hipoteca y algunas servidumbres”⁵³.

Existe también otro requisito que está dado por una relación de causalidad entre estos dos elementos anteriores. A partir de esta relación puede operarse la transferencia, la adquisición o la extinción de un derecho real. ¿Cómo funciona la teoría?: título suficiente + modo suficiente = adquisición de derechos reales.

Hay que tener en cuenta que para la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, como medio de publicidad. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

7. Conclusión:

De acuerdo a lo analizado hasta el momento se puede concluir que el tema elegido se encuentra dentro del derecho privado. El encuadramiento de las nuevas formas de propiedad inmobiliaria se ubica en el derecho civil y más específicamente

pertenece a la rama del derecho real. Tal como se ha visto, los derechos reales se ubican entre los derechos subjetivos patrimoniales.

Ya inmersos en el derecho real se ha analizado de manera escueta el régimen del número cerrado establecido por el Código Civil y el título y modo suficientes para la adquisición y transmisión de estos derechos. La importancia económica, política, y social de éstos derechos reales establece que su régimen esté regido por la noción de orden público. A raíz de esto sólo pueden ser creados por ley, deben serlo en número limitado (o cerrado), y es la ley la que los organiza, fijando el contenido genérico de cada uno de ellos, y les da un nombre. De manera tal que los particulares no podemos crear otros derechos reales distintos de los permitidos, ni modificar su contenido típico. Se verá en los capítulos venideros si esto se cumple o no.

Capítulo II

ORIGEN DE LOS CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS PRIVADOS.

SUMARIO: 1. Introducción. 2. La evolución de los Clubes de Campo y Barrios Privados. 3. Conceptos. 3. a. Barrios Cerrados y Clubes de Campo. 3. a.1. Clubes de Campo: Caracterización. 3. a. 2. Elementos Comunes. 3. a.3. Elementos Diferenciales. 3. a.3.a. Clubes de Campo. 3. a. 3.b. Barrios Cerrados. 4. Conclusión.-

1. Introducción:

Habiendo hecho un desarrollo de los derechos patrimoniales, personales y reales, y sus características principales, y de acuerdo a lo planteado inicialmente analizaremos la evolución histórica y jurídica de las urbanizaciones privadas.-

2. La evolución de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados:

Estas nuevas variantes de las formas de propiedad (Club de Campo y Barrios Cerrados), surgen con el incremento de la población y el aumento del valor de los inmuebles. Se suma a ello la escasez de las viviendas y de terrenos, que caracterizan en la actualidad a las grandes ciudades del país y poblaciones cercanas a ellas.

Ante el notable desarrollo de las ciudades, el hombre trata de volcarse a los espacios naturales. Esta motivación, junto con algunas otras, es lo que lo incentiva a un desplazamiento de la vivienda urbana hacia zonas escasamente urbanizadas. Aún así, no se puede establecer claramente cuál fue el momento en que comenzó la necesidad del individuo de alejarse de los centros urbanos para descansar los fines de semana, pero podemos decir que la adquisición de casas quintas (en las cuales él mismo se proveía de la infraestructura para su propio esparcimiento) parecería ser el comienzo.

Todo esto va evolucionando con el paso del tiempo y con los presurosos cambios que se van produciendo en las comunidades. Pero la manutención de las infraestructuras del esparcimiento, resultaba dificultoso si no se tenía personal, ya que debía realizarse durante el fin de semana, durante los días de descanso de la familia. Es por todo ello que nace la idea de tener el lugar de descanso del fin de semana en un área que pudiese tener vigilancia común y donde se cubriera la necesidad de practicar algún deporte también en forma colectiva, para que ello no resultara tan oneroso en dinero y en tiempo dedicado a su manutención.

Por lo recientemente mencionado es menester decir que “...ello se complementa con la idea de privatizar algunos servicios propios de las municipalidades y/o comunas, y que en el área en donde surge la urbanización, las tareas de recolección de residuos, alumbrado, embellecimiento de los sitios baldíos, mantenimiento de calles, etc. queden a cargo de los vecinos, colaborando de ésta manera con los municipios y/o comunas en la organización de estas tareas que afectan a las personas que allí vive”⁵⁴. De esta manera comienzan a surgir los Clubes de Campo y los Barrios Cerrados.

Aquarone, respecto del tema al que estamos haciendo referencia, también sostiene que: “...La familia de nuestros días busca el “aire libre” como una forma de vida y, además, como una manera de pasar el tiempo libre. En una primera instancia, hace treinta años, en algunos casos pioneros 40 y hasta 50 años, se buscó la posibilidad de tener un lugar para pasar el fin de semana fuera de la ciudad, buscando solamente lugares “verdes” para sus ratos de esparcimiento. Esta búsqueda de esparcimiento de la calidad de vida, unida a la necesidad de practicar algún deporte, llevó al “boom” de los llamados “Countries” en los setenta⁵⁵”.

Pero las sociedades van evolucionando con el transcurso del tiempo, aún cuando se creían cubiertas las necesidades, factores de tipo económico, como lo es la manutención de la casa en el Club de Campo o Barrio Cerrado, sus expensas, el departamento de vivienda permanente también con sus respectivas expensas, es decir, tener que cuidar, mantener y conservar dos casas se convierte en una tarea onerosa que además sacrifica el tiempo libre.

Con lo expuesto ut supra, se puede inferir que el interés de adquirir estas casas de fin de semana y/o descanso fue decreciendo. Entonces varias de las necesidades que iban surgiendo se fueron cubriendo de distinta forma, como por ejemplo el

mejoramiento de la calidad de vida de la familia asentándola en lugares donde haya espacios verdes, y la reducción de la propiedad familiar a una sola casa.

Recordemos que con la sanción del Código Civil (en el año 1871) existía una idea de propiedad inmobiliaria muy diferente a la que tenemos en la actualidad, basada en el dominio de grandes extensiones de tierra. Dicha concepción entró en crisis con el desarrollo de las ciudades, el aumento de la población, la falta o escasez de terrenos para construir viviendas y la necesidad de aprovechar mejor los propios espacios disponibles.

Ante la inminente evolución se crea la ley que consagra la propiedad horizontal⁵⁶, que recién se sancionó en el año 1948. Por diferentes razones (búsqueda de esparcimiento, contactos con espacios verdes, tranquilidad, seguridad, etc.), muchas personas comienzan a invertir en otro tipo de construcciones, se vuelcan nuevamente a lo natural, a la tranquilidad, lo cual provoca que la ley de propiedad horizontal deba ser interpretada en forma más flexible, para dar cabida a las llamadas nuevas formas de dominio o nuevas formas de propiedad.

En lo referente a la propiedad y a la evolución del dominio, las cuestiones son diferentes. *“El derecho privado está construido sobre el principio de propiedad privada junto al de autonomía de la voluntad; es más, todo el sistema jurídico ha sido edificado sobre esos principios”*⁵⁷.

Villey por su parte sostiene que: *“La historia del Derecho nos muestra que las variaciones sufridas por el concepto de Dominio han sido importantes. Para los romanos, la propiedad como género, incluyendo al dominio, era la cualidad que tenía una cosa de pertenecer a alguien de manera privada. Era para ellos el atributo de una cosa, no de una persona”*⁵⁸. En cambio, *“...a partir de la edad moderna es el Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de*

una persona como dice nuestro Código (Art. 2506 del Código Civil). A diferencia de la concepción Romana, el dominio ya no está en relación a la cosa, sino a la persona⁵⁹”.

Como en el derecho subjetivo no se admitían limitaciones, las facultades del titular del dominio sobre el carácter absoluto, la exclusividad y la perpetuidad del derecho se acentuaron excesivamente, cuestiones que con el transcurso del tiempo se fueron morigerando.

“La clásica propiedad individual que en la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 era considerada como el derecho inviolable y sagrado, fue el criterio que ha receptado el Código Civil Francés de 1804 y que luego sirvió como base de la caracterización del dominio por nuestro codificador Vélez Sarsfield⁶⁰” (quien toma dicha definición de los jurisconsultos Aubry y Rau, según lo establece en la nota al Art. 2506 del Código Civil que dice que: *“El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona”* ⁶¹).

Según lo considera Kemelmajer de Carlucci: *“...vivimos, a no dudarlo, épocas de gran transición donde el Derecho, inmerso en ésta nueva realidad socio-económica cultural, debe brindar soluciones adecuadas. Y una de tales consecuencias ha sido el aumento de las figuras coparticipativas de propiedad, ya que no se miran con el disfavor con la que las contemplaban los juristas decimonónicos⁶²”.*

Entre las figuras coparticipativas de propiedad aparecidas en los últimos tiempos, cabe mencionar a los Clubes de Campo o Countries, y los Barrios Cerrados entre otros institutos.

El término propiedad es empleado como sinónimo de derecho real y aun del derecho patrimonial y no de dominio; ya que aludir sólo a éste resultaría algo estrecho, toda vez que, es dudoso que dichas realidades (urbanizaciones especiales) resistan ser

catalogadas estrictamente en la figura del derecho real de dominio. Aquéllos que utilizan la locución dominio parecen enfocados a encuadrar estas figuras en proyectados nuevos derechos reales, de contenido similar a alguno de los regulados en el Código Civil. Creo que hablar de propiedad es bastante más adecuado, dado que tiene una extensión jurídica más amplia que el vocablo dominio porque comprende todos los derechos subjetivos de contenido patrimonial (derechos reales, creditorios, aspectos patrimoniales de los derechos de familia e intelectuales). La designación escogida, más allá de lo referente al término propiedad, y su extensión comparada con el término dominio, debe abarcar a éstos fenómenos inmobiliarios brindando protección jurídica a los adquirentes de los lotes allí situados por parte del ordenamiento jurídico.

En conclusión, considero más acertado decir que debería utilizarse la expresión manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria para aludir al modo en que, en la actualidad, personas ligadas por un fin determinado aprovechan de un inmueble o conjunto de inmuebles.

3. Conceptos:

Las manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria tienen su comienzo en el aprovechamiento que hace una multiplicidad de individuos en un área territorial delimitada, integrada por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes. En dicha categoría se ubican las nuevas urbanizaciones que instalan una problemática propia y singular, y en cuya ejecución y posterior transmisión intervienen sujetos con intereses distintos: inversores, constructores, profesionales, familias en búsqueda de su vivienda, autoridades administrativas, etc.

La amplia variedad temática, los diversos problemas y los distintos enfoques desde las que se tratan éstos emprendimientos inmobiliarios, han determinado que no se utilice la misma terminología.

Es por lo recientemente aludido, que a los Barrios Cerrados, Barrios Privados, y a los Clubes de Campo se los denomina también Clubes de Chacras o Clubes Náuticos, teniendo en cuenta las distintas actividades caracterizantes de este tipo de emprendimientos. Similar cuestión se da con respecto a las expresiones utilizadas para regular en forma conjunta estos fenómenos, tal el caso de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados que se agrupan bajo diferentes denominaciones como: Complejos Urbanísticos, Urbanizaciones Especiales, Urbanizaciones Cerradas o Urbanizaciones Privadas.

Haciendo alusión al posible origen de tal variedad terminológica Causse señala que: *“...alguna de éstas designaciones son el fruto de la imaginación de desarrollistas inmobiliarios o comercializadores para presentar su producto en sociedad”*⁶³. Luego Soler agrega que: *“...es oportuno recordar que el lenguaje jurídico se nutre del lenguaje natural o usual. Es que el primer objeto de las normas consiste en que la gente las entienda, sin distinciones sociales a pesar de los grandes desniveles que existen dentro de una misma comunidad. Su primera necesidad (de la norma) es la de ser entendida para ser obedecida”*⁶⁴.

Ello explica que muchas controversias jurídicas que según Carrió *“...agitan el campo de la teoría jurídica deben su origen a ciertas peculiaridades del lenguaje y a nuestra general falta de sensibilidad hacia ellas”*⁶⁵.

Lo anteriormente mencionado, me permite hacer el siguiente análisis: ¿A qué hacemos referencia al utilizar las expresiones citadas al comienzo? Hablar de nuevas formas de evolución del dominio que de manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria, ¿Es lo mismo?; ¿Son términos que se asemejan los llamados Barrios Cerrado y los Barrios Privados?

En primer lugar hay que tener en cuenta que el verbo urbanizar, significa *“acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios”*⁶⁶.

*“El Urbanismo y el planeamiento urbano contemplan la división primaria del suelo en áreas rurales, semiurbanas y urbanas, luego se contempla la creación, ampliación y distribución de espacios verdes, las superficies y volúmenes edificables y las vías de comunicación internas y radiales externa”*⁶⁷.

Considero que hay que entender al término urbanismo como al conjunto de conocimientos relativos a la creación, desarrollo, avance, transformación, reforma y progreso de las poblaciones.

Para la estructuración jurídica de cualquier tipo de agrupamiento urbano, es conveniente que tengamos presente no sólo el encuadre normativo del derecho de fondo (dentro de los derechos reales), sino también las limitaciones que impone el Estado al ordenamiento del suelo y las edificaciones, que consisten en autorizaciones del derecho público.

Así, la Elena Highton se refiere al tema diciendo que: *“...ésta necesidad de planeamiento urbano va conformando un voluminoso y entrelazado conjunto legislativo que regula la vida humana y trasciende los ámbitos rurales, ya que el desarrollo urbano planificado se desenvuelve necesariamente dentro de un marco y de una estructura jurídica, y para su realización eficaz, se requiere a veces, la modificación de ese marco y de esa estructura”*⁶⁸.

Por su parte, Scotti sostiene que *“el rasgo distintivo de los complejos urbanísticos consiste en la especialidad del derecho público aplicable, que circunscribe los indicadores urbanísticos al uso específico previsto y permite una mayor autonomía de la voluntad para proponer el plan especial como también desarrollar institutos propios del derecho privado que conforman, interrelacionados, el estatuto jurídico del*

complejo”. Este autor también dice que: “*se denomina complejo urbanístico o urbanización especial al sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particular, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes*”⁶⁹.

Algunos autores las conceptualizan como urbanizaciones privadas especiales y definen la urbanización como:

“a- Un grupo de viviendas que se ubican en un único y determinado espacio destinado a tal fin;

b- Con servicios propios y elementos de uso común, y

c- Privada, pues los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas ligadas por una serie de relaciones mutuas”⁷⁰.

También se las puede caracterizar como especiales, pues el sector o distrito está regido por un plan de ordenamiento particularizado, y supone una organización a través de un estatuto comunitario.

Puedo afirmar entonces que las urbanizaciones cerradas se caracterizan por ser áreas de extensión territorial limitada, de uso residencial (que puede o no ser permanente), que no conforman un núcleo urbano, sometidas a un plan urbanístico especial. El hecho de que no sean un núcleo urbano o centro de población nos remite a la distinción que seguidamente puntualizaremos entre urbanizaciones cerradas y abiertas.

Las urbanizaciones cerradas se oponen (como es lógico) a las abiertas. Estas últimas, “*son de acceso libre y las calles o espacios circulatorios son del dominio*

público del estado municipal. De modo que si se crean, amplían o reestructuran, los propietarios deben ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios”. (Según lo establece el Art. 56 del decreto ley 8912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo; La Plata- Bs. As)⁷¹.

La existencia de un plan urbanístico es lo que distingue los clubes de campo y los barrios cerrados de otros emprendimientos con fines residenciales, como los supuestos de varias torres en una misma parcela con parqueización y áreas de esparcimiento (o también denominados Countries en altura), o los conjuntos de casas o dúplex también en una misma parcela comercializados con la inadecuada expresión de condominios. Dichos supuestos a los que hago referencia carecen de un plan urbanístico especial, se dividen siempre en propiedad horizontal, y solamente debe cumplirse con los recaudos administrativos y jurídicos del sometimiento a la ley 13.512⁷² y sus normas reglamentarias.

3. a. Barrios Cerrados y Clubes de Campo:

Tanto los Barrios cerrados, como los Clubes de campo, tienen elementos comunes, pero también tienen diferencias, siendo más compleja la estructuración del Country o Club de Campo, porque son los que ofrecen mayor diversidad y, como se verá, tienen incluso importantes variantes entre sí.

3. a. 1. Clubes de Campo (Countries): Caracterización:

El club de Campo (se los llama así porque estos conjuntos se encuentran ubicados generalmente en zonas rurales) *“es el 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”⁷³.

Asimismo, cabe destacar que en los clubes de campo, mientras que el uso de la vivienda es exclusivo de su titular, el de las instalaciones y servicios recreativos es compartido con los demás titulares de las viviendas que integran el complejo (y, en todo caso, con los grupos familiares respectivos e inclusive con los ocupantes transitorios o los invitados de los titulares).

También se puede decir que son urbanizaciones cerradas que gozan de ciertas características, a saber:

- El club de campo es un área de extensión territorial limitada que no conforma un núcleo urbano.
- Cuenta con sectores destinados a vivienda (uso residencial) y otros a esparcimiento; inseparables funcional y jurídicamente.
- Sus límites indican un acceso restringido, que usualmente se materializa en el cerramiento y en el mantenimiento de la red circulatoria interna en el dominio privado.
- Se encuentra sometida a un plan urbanístico especial.

3. a. 2. Elementos comunes:

- Calles de circulación interna, de uso privado.
- Cerramiento del perímetro con control de ingresos.
- Parcelas de propiedad privada (lotes donde se encuentra cada residencia).
- Sectores de propiedad comunitaria, de uso común.
- Vigilancia privada.

3. a. 3. Elementos Diferenciales:

3. a. 3. a. Clubes de Campo:

La distinción primordial es que en el club de campo existen áreas comunes que tienen por objeto del esparcimiento colectivo, ya sea deportivo, social, etc.

En cuanto a la posible utilización del complejo social y deportivo, existen clubes de campo en los que: *“...todo lo relativo a lo social y deportivo se organiza para ser utilizado exclusivamente por los propietarios de las parcelas y en consecuencia las instalaciones sociales y deportivas son únicamente para los dueños de parcelas...otros se forman alrededor de un club con un complejo social y deportivo con socios que concurren únicamente al club (o independientemente de la propiedad de las parcelas), lo que da lugar a la utilización de los servicios del club como el restaurante, el campo de golf o las canchas de tenis por una cantidad de personas que tienen su acceso por su carácter de socios...por último, se encuentran aquellas urbanizaciones que tienen algunos lugares comunes pero en las que, además, funciona un colegio al que concurren personas y alumnos que no son propietarios de parcelas ni asociados al club al que pertenece el complejo social y deportivo”*⁷⁴. Quiere decir entonces que dentro de una misma categoría, como lo son los Clubes de Campo, existen distintas situaciones que prever, diferentes problemáticas a tener en cuenta.

En cuanto a la posible utilización funcional de los Clubes de Campo, podemos distinguir a aquellos que *“...son creados para la práctica de un deporte en especial, como son los que se organizan para jugar al golf, con el cuidado y mantenimiento de las canchas...los Countries que están destinados a distintos deportes sin que ninguno predomine en particular, y finalmente...los clubes náuticos que revisten otras características por ubicarse en la orilla del río y permitir el acceso a marinas que son mantenidas por el club”*⁷⁵.

3. a. 3. b. Barrios Cerrados:

Para esta clase de urbanización no hay distinciones, ya que las áreas comunes sólo tienen lo necesario para el funcionamiento del lugar, no tiene sectores de esparcimiento colectivo, y únicamente son comunitarias y/o comunes las calles y áreas de circulación interna del Barrio.

Se puede definirlos también como los emprendimientos urbanísticos destinados al uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.-

En cuanto a estos Barrios Privados, nos ha parecido de importancia recordar que la Ordenanza de Urbanismo de la Municipalidad de Rosario N° 6497 del año 1997 contempla algunos aspectos vinculados con dicho tema; la misma dispone que: *“En los casos de urbanización integral con destino residencial (Conjuntos Habitacionales), a través de emprendimientos privados, aprobadas las obras de infraestructura y la urbanización, quedarán en caución a favor de la Municipalidad, los lotes resultantes del programa, estando a cargo del urbanizador las gestiones y gastos que demanden las tramitaciones. Dichas cauciones, serán liberadas con la presentación del certificado final parcial de obras ejecutadas, otorgado por la Dirección General de Obras Particulares⁷⁶”* (Según la Ordenanza recientemente mencionada).

Se contemplan de esta manera aspectos vinculados con las áreas a donar a la municipalidad para la construcción de tales Barrios Privados. De esta forma la ordenanza dispone que *“...deberá garantizarse en el caso de barrios privados, la donación de las calles perimetrales a la urbanización pertenecientes o no al trazado oficial y toda otra que pertenezca a la red vial jerárquica⁷⁷”*. Señala también que *“...en casos de urbanización básica o subdivisión podrán proyectarse sectores de circulación de propiedad común bajo régimen de condominio de indivisión forzosa que deberán tener como mínimo dos salidas a la vía pública⁷⁸”*. Por último dispone que *“...cuando se trate de urbanizaciones básicas o subdivisiones sin edificación simultánea se establecerá para el área, el uso obligatorio para vivienda individual, las cuales deberán respetar los índices edilicios que el Código Urbano establezca para el distrito. Los lotes frentistas a áreas de circulación privadas deberán respetar también los regímenes de servidumbres que estén establecidos para el área⁷⁹”*.

Considero de importancia destacar que tal normativa ha podido dictarse de manera válida, pues en lo que a urbanismo y poder de policía municipal respecta, han sido facultades no delegadas a la Nación (Criterio sustentado por la Cámara Nacional en lo Civil., sala A, 2/6/1989, en la causa “Mapuche Country Club c/ López de Marsetti, Hebe E. y otros)⁸⁰”. Sobre este tema de la delegación legislativa me explayaré más adelante, dando detalles de la constitución de un Barrio de Residencias ubicado en la localidad de Oliveros, Provincia de Santa Fe, aprobado por una ordenanza comunal.-

4. Conclusión:

El desmedido incremento de la población, el aumento del valor de los inmuebles, la escasez de viviendas, etc. que caracterizan en la actualidad a las grandes urbes, han dado lugar al nacimiento y/u origen de nuevas urbanizaciones. De acuerdo a lo que he desarrollado en el capítulo parece más acertado hablar de manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria para aludir al modo en que personas ligadas por un fin determinado aprovechan de un inmueble o conjunto de inmuebles. Dentro de estas manifestaciones antes mencionadas se ha conceptualizado a los Barrios Cerrados y Clubes de Campo dando sus conceptos y características esenciales, todo esto sin dejar de mencionar el alcance de la locución urbanismo como parte fundamental para el entendimiento del tema.-

Capítulo III

NATURALEZA JURÍDICA

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Derecho Privado, Derecho Público y Propiedad. 3. Urbanizaciones dentro del Derecho Personal. 4. Urbanizaciones dentro del Derecho Real. 5. Ubicación de los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados dentro de los Derecho Reales Existentes. 5. a. Dominio. 5. b. Dominio Revocable. 5. c. Condominio. 5. d. Usufructo. 5. e. Uso y Habitación. 5. f. Servidumbre. 5. g. Propiedad Horizontal. 5. h. Fideicomiso Inmobiliario. 5. i. Derecho Real Autónomo. 6. Conclusión.-

1. Introducción:

Atento a la temática propuesta para la presente tesis, considero oportuno abordar en prieta síntesis la problemática instalada en torno a la naturaleza jurídica de las denominadas urbanizaciones especiales, así como su posterior encuadramiento dentro de los derechos reales y/o personales existentes.

2. Derecho Privado, Derecho Público y Propiedad:

En primer lugar hay que tener en cuenta que el derecho privado se ha ocupado muy especialmente del análisis del tipo de derecho (real o personal) que debe conferírsele a los adquirentes y también, aunque no con tanta profundidad, del análisis de los contratos que les dan nacimiento a aquellos derechos.

Por otro lado el Derecho Público ha hecho lo suyo respecto de los aspectos que hacen al ordenamiento del territorio y el uso del suelo. No debemos olvidar que la Propiedad (considerada como el conjunto de bienes de una persona) es el más sólido de los derechos subjetivos patrimoniales y reúne en cabeza de su titular poderes, facultades, deberes y limitaciones. Su objeto es una cosa, vale decir, una porción material, de valor, aislada del mundo exterior, y, como no existe un señorío privado superior al del propietario, la estructura y contenido de ese derecho se hallan estrechamente ligados a la naturaleza de la cosa, que constituye su asiento, y a su destinación económica.

La propiedad es el mayor derecho que puede pertenecer al sujeto (individual o plural) sobre una cosa.

Desde luego que para poder entender, interpretar y acercar las soluciones apropiadas, como así también para brindar seguridad jurídica al tema que estoy tratando es muy importante tener en claro qué son los derechos personales y cuál es el alcance de los derechos reales.

3. Urbanizaciones dentro del Derecho Personal:

Inmediatamente expondré el tratamiento que se les brinda a las urbanizaciones, dentro del derecho personal: así, es necesario resaltar que en los reglamentos de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados suelen establecerse estipulaciones que no tienen alcance real.

Esas estipulaciones, cláusulas, condiciones y modalidades que suelen expresarse como de cumplimiento obligatorio por parte de los habitantes del emprendimiento encuadran en los derechos personales. Ejemplos de estas estipulaciones son las siguientes: usualmente se establecen cláusulas que dicen que 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 como socio del club, en otros supuestos se habla de ser accionistas. Del mismo modo se dice que no se podrán 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.

El registro de la propiedad inmueble, 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. Específicamente se inscribirá en el registro de la propiedad inmueble la descripción según el 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.

Otro supuesto especial a tener en cuenta es aquel en que los copropietarios de las unidades funcionales o parcelas deben costear los gastos de mantenimiento,

conservación y mejoras sobre otros inmuebles ajenos al inmueble objeto originario del emprendimiento. Estas obligaciones son derechos personales, ejemplo: 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. Dichas obligaciones obligan solamente a quienes las suscribieron y se comprometieron, y no pasan a los futuros adquirentes de las propiedades situadas en el consorcio.

Según lo afirma Tranchini de Di Marco: *“...En los supuestos en que las expresiones modernas de la propiedad se estructuran a través de derechos personales o en composición con derechos reales y, especialmente cuando en un club de campo se combinan el derecho real de dominio de una persona sobre su parte privativa con el dominio de una persona jurídica sobre partes comunes, de la cual aquella será socio o asociado. En éste caso sobre las partes comunes confluyen derechos de disfrute de los socios, conformando una comunidad de naturaleza personal, que será normada, en el estatuto social y en los reglamentos internos⁸¹”*

Entre los tipos que brinda la ley de Sociedades Comerciales, el más utilizado es sin lugar a dudas la Sociedad Anónima, forjándose los detalles de la organización especial requerida por los Clubes de Campo, en el reglamento (Ejemplo: lo relativo a las expensas por mantenimiento y mejora de los servicios, que no puede figurar en el estatuto).

Otras de las figuras a las que se ha recurrido es la Sociedad Cooperativa, aunque en éste caso se presenta la dificultad referente a la transmisión de las acciones, que son nominativas. Bajo ésta óptica se señala el peligro de que, en definitiva, el manejo de la organización quede en manos de un reducido número de directivos. Hay que tener presente también que el Art. 1 de la Ley de Sociedades Comerciales dice que: *“Habrá*

sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada conforme uno de los tipos previstos en ésta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas⁸²”. La actividad económica, no significa necesariamente la finalidad de lucro, si bien implica actividad patrimonial.

Tal como he mencionado precedentemente, también se ha propuesto a la Sociedad Cooperativa para organizar Clubes de Campo, *“la que parece adaptarse pues éstas son entidades basadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua que buscan organizar y prestar servicios a asociados y no asociados...Pero... existen obstáculos en cuanto a la transferencia de cuotas sociales representadas en acciones nominativas que pueden transferirse sólo entre asociados y con acuerdo del consejo de administración”⁸³*.

De los diferentes tipos de sociedad, el más usado por los desarrolladores, tal como lo dijimos anteriormente, es la Sociedad Anónima, posiblemente por el elevado número de componentes del Club de Campo y/o Barrio Cerrado. Highton advierte que: *“...el estatuto de la Sociedad Anónima aplicada a estas urbanizaciones es similar al habitual y los detalles distintivos de la organización suelen derivarse a un reglamento que deberá inscribirse simultáneamente con el estatuto... El objeto de la asociación que se constituye bajo la forma de sociedad anónima debe prestar una ventaja inmediata a los socios, lo que ocurre en el caso de los clubes. Pero es importante advertir, que los clubes, como suele suceder con las asociaciones, requieren aportes para el mantenimiento y mejoramiento de los servicios comunes (expensas). Ello no puede incluirse en el estatuto social, pero sí en el reglamento adjunto”⁸⁴*.

El Art. 3 de la ley de sociedades establece que *“las asociaciones, cualquiera fuera su objeto, que adopten la forma de sociedad bajo alguno de los tipos previstos quedan sujetas a sus disposiciones”⁸⁵*.

Evidentemente con ésta norma ha caído la tradicional distinción entre la sociedad y la asociación, basada en los fines, esto es, que en la primera hay una finalidad de lucro y los socios se reparten sus ganancias y, en la segunda, que la finalidad inmediata es de bien común, que no brinda a los asociados un lucro directo, aunque ello no impide que obtenga ventajas. El artículo es claro en que la asociación que se constituya conforme a uno de los tipos previstos en la ley, debe sujetarse a las prescripciones del tipo legal escogido.

Según Stratta: *“...En nuestro régimen legal las asociaciones pueden ser, entonces, las asociaciones civiles, previstas en el Art. 45 del Código Civil, las simples asociaciones del Art. 46 y las asociaciones bajo forma de sociedad. Las características diferenciales entre las dos primeras y las sociedades comerciales son las siguientes:*

1.- Las asociaciones se mantienen en el ámbito del Código Civil. Las sociedades se regulan por la ley respectiva.

2.- En las primeras puede establecerse en el acto constitutivo, o posteriormente, el aporte de los asociados con carácter obligatorio de prestaciones pecuniarias para la obtención de sus fines sociales y exigirlas compulsivamente.

3.- En las sociedades los socios sólo quedan obligados a realizar prestaciones al ente en la medida en que se hayan obligado a la formación del capital o lo suscriban posteriormente, no pudiendo ser obligados a prestaciones patrimoniales.

4.- El asociado tiene la facultad de ejercer el derecho de receso por su propia voluntad. El socio sólo puede ejercer el derecho de receso en los casos autorizados por la ley.

5.- En caso de retiro del asociado, los fondos no se le restituyen. Al socio recedente se le debe restituir su participación en el capital.

6.- En las asociaciones del Código Civil no existen beneficios a repartir en forma directa entre los asociados. Al socio de una sociedad comercial no se lo puede privar de su derecho a participar en las ganancias.

7.- *En caso de disolución de la asociación no hay derecho de los integrantes a participar en la liquidación. En cambio, al disolverse la sociedad total o parcialmente los socios deben tener su parte en la liquidación.*

8.- *La calidad de asociado representa un valor extrapatrimonial, de carácter intransferible, tanto por actos inter-vivos como mortis-causa. La parte del socio en la sociedad integra su patrimonio y es transferible bajo ciertas condiciones establecidas por la ley o por el estatuto, por actos inter-vivos o mortis-causa, y puede ser objeto de ejecución por parte de los acreedores.*

9.- *Las asociaciones pueden tener duración indefinida, pues no es necesario el establecimiento de un plazo en el acto constitutivo. Las sociedades necesariamente deben tener plazos.⁸⁶”*

A mi entender la organización del Club de Campo y/o del Barrio Cerrado a base de elementos exclusivamente personales no otorga garantías a los adquirentes, aunque también debo decir que no encuentra el obstáculo del *numerus clausus*. Pero está sujeta a todos los avatares de la conducción negocial por administradores no siempre de buena conducta.

Según palabras de Highton: “...en la mayor parte de los casos, se combina un derecho real (por ejemplo, propiedad horizontal, o dominio), con la participación simultánea de una sociedad o asociación creada a éstos efectos. Consiste en asignar en propiedad a cada uno de los adquirentes el lote respectivo y lo que es común ponerlo, integrarlo o aportarlo a una sociedad anónima de la cual son accionistas con acciones nominativas, los propietarios de cada uno de los lotes...coexiste junto al consorcio de copropietarios la sociedad, que cumple funciones que se confunden y superponen, revistiendo su personalidad, actividad e interés, una unión indisoluble con el consorcio”⁸⁷.

En estos casos, no se podría ser dueño de un lote en un Country sin ser accionista o socio, aunque algunos estatutos han permitido ser accionista y/o socio y disfrutar de las instalaciones deportivas, sin ser dueño de un lote y viceversa. A simple vista parecería posible, pero trae problemas en algunos casos. Otro tema a tener en cuenta es ¿qué pasa con los familiares del titular? ¿Pueden hacer uso de las instalaciones? ¿Y los invitados?: *“Pueden establecerse categorías de socios o contribuyentes con el objeto de incluir entre los beneficiarios del club al grupo familiar del accionista o a los ocupantes transitorios o invitados de los sectores individuales”*⁸⁸. Si bien no he profundizado sobre este tema, lo que he querido plasmar es que las formas societarias son utilizadas actualmente para estructurar los Clubes de Campo, pero considero que manejarnos dentro del derecho real resulta más apropiado. Veremos seguidamente si así sucede.

4. Urbanizaciones dentro del Derecho Real:

Ahora bien, si encuadramos a la urbanizaciones dentro del Derecho Real la cuestión es diferente; si bien es fundamental ahondar respecto de la falta de régimen legal que estructure jurídicamente a estas figuras, no debemos perder de vista que dicho régimen legal debe emanar, obviamente, del Congreso Nacional, por tratarse de derechos patrimoniales cuya regulación compete a éste según lo dispuesto en el artículo 75 inc. 12 de la Constitución Nacional⁸⁹. En consecuencia, las normas provinciales que en ejercicio de su poder de policía dictan las provincias, no pueden exceder las facultades propias de aquel poder avanzando sobre la organización jurídica que debe adoptar el Club de Campo y/o el Barrio Cerrado.

Para dar un ejemplo concreto podemos decir que en la provincia de Buenos Aires han sido sancionadas normas que no siempre respetan los aludidos cauces y que se vinculan con el régimen jurídico de los Clubes de Campo. De allí el reproche que se hace a normas de la provincia antes mencionada como el decreto 2489/63⁹⁰, el decreto

9404/86⁹¹ y, más recientemente, el decreto 27/98⁹², que irrumpen en cuestiones de derecho privado, de competencia del poder legislativo de la Nación, e imponen encuadramientos jurídicos que involucran a los derechos reales. Causse por su parte sostiene que: *“tal reproche debe dirigirse al legislador nacional que debe atender, de una vez, a la regulación de éstas formas de aprovechamiento inmobiliario que ciertamente exceden los rígidos moldes del Código Civil.”*⁹³

Cuando el Art. 2502 norma en su primera parte: *“los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley...”*⁹⁴ Adoptará el sistema denominado del número cerrado. Esa disposición de Vélez aparece como inspirada por Demolombe y por el derecho romano, a quienes cita en la nota. Haciendo un análisis más profundo de dicha nota, veremos que el derecho Romano se declamó en contra de la creación de los derechos reales por los particulares y no reconoció además de la propiedad sino un número reducido de derechos. El derecho feudal vio prosperar múltiples derechos reales, en especial sobre los inmuebles, en virtud de la posibilidad que beneficiaba al señor de imponer a sus vasallos las más variadas prestaciones (dinero, especie, servicios personales), que se conformaban como derechos reales.

No obstante, todo derecho real está limitado dentro de un marco de restricciones que conforman su estatuto normal y éstas sí consisten.

El contenido propio del derecho real no puede ser una obligación, pero eso no impide que haya obligaciones accesorias a los derechos reales. *“Estas constituyen las restricciones y límites al dominio o a los demás derechos reales, que configuran el estatuto normal del derecho real. Son las obligaciones propter rem”*⁹⁵.

Siguiendo esta línea de pensamiento, debemos tener presente que es posible estructurar los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados sobre la base de conferir a quienes ingresan al sistema un derecho personal o un derecho real, o una combinación de ambos.

Ahora bien, dado que las urbanizaciones que son objeto de nuestro estudio no poseen ordenamiento jurídico específico, los autores que han tratado el tema de los Clubes de Campo y Barrios Privados, han realizado un recorrido a través de todos los derechos reales posibles para realizar un posible encuadre fáctico. Así, en el campo de los derechos reales, tenemos las siguientes posibilidades:

- Dominio
- Condominio
- Usufructo
- Uso y habitación
- Propiedad horizontal y
- Servidumbres.

El inconveniente es determinar si resulta posible encasillar los derechos de los integrantes del Club de Campo y/o Barrio Cerrado en alguno de los derechos reales admitidos, o bien, arribar a la conclusión de que resulta necesaria una legislación propia que los regule como derecho real autónomo. Ya lo veremos en el transcurso de la investigación.

Por lo pronto diré que las leyes del suelo y disposiciones administrativas y de derecho público vigentes en la Provincia de Santa Fe, referidas al planeamiento urbano no disponen sobre el encuadre jurídico que se va a dar a estas urbanizaciones, dejando un marco difícil de completar. Se refieren sólo a la cuestión edilicia, sus requisitos, la posibilidad o no de dividir el terreno, pero nada dicen sobre la forma e instrumentación que puede darse a estas urbanizaciones para ser tenidas como tales.

“El problema principal en la materia está dado por la vinculación jurídica de los inmuebles a fin de que formen un complejo y no sean simplemente parcelas separadas sin relación alguna lo que permitiría deshacer el complejo a voluntad”⁹⁶.

Hablamos de la inescindibilidad que debe existir en este tipo de urbanizaciones, de la relación inseparable entre las partes privadas y las comunes.

Veamos ahora la aplicabilidad de los distintos derechos reales a las nuevas formas de propiedad:

5. Ubicación de los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados dentro de los Derechos Reales existentes:

5. a. Dominio:

Dispone el Art. 2506 del Código Civil: “*El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona*”⁹⁷.

Se desprende del artículo que el dueño es el único que puede hacer con la cosa lo que quiera. Se podría decir que el dominio es el único derecho real que permite tal extensión de contenido, aún encontrándose dentro de un marco legal que estipula las facultades y restricciones a las que se encuentra sometido el dueño.

El sólo dominio del lote por el particular, no resuelve el problema que acarrearán los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados, ¿Qué pasa con las partes comunes?, claramente no hay una vinculación jurídica entre unos y otros sectores, es decir, no resulta suficiente para abarcar la realidad que configuran los Clubes de Campo (con la unión inescindible del área residencial con la recreativa). En éste sentido Highton expresa que: “...*la única forma de resolver la cuestión y vincular ambos sectores, sería por medio de servidumbres*”⁹⁸.

Si se toma al derecho de Dominio como único derecho próspero para la creación de Clubes de Campo y Barrios Privados, dice Mariani de Vidal que: “*los dueños de los lotes aparecerán así aislados y no integrando un complejo (cuando ésta es la verdadera situación), además de presentarse el problema de las instalaciones y servicios a utilizar por ellos comunitariamente, que tendrían que ser puestos en cabeza de una sociedad integrada por los dueños de los lotes que, como integrantes de un Club de Campo*

revestirían una doble calidad: propietarios del lote y socios de la propiedad societaria de las instalaciones de uso compartido y responsable de la prestación de los servicios a los lotes”⁹⁹. Por el momento parecería ser bastante adecuado, veremos más adelante si encontramos alguna otra posible solución al tema.-

5. b. Dominio Revocable:

De acuerdo al Art. 2507 del Código Civil, segunda parte, el dominio “...se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc.¹⁰⁰”

Nuevamente se define en el Art. 2661 que “dominio imperfecto es el derecho real revocable o fiduciario de una sola persona sobre una cosa propia, mueble o inmueble, o el reservado por el dueño perfecto de una cosa que enajena solamente su dominio útil”¹⁰¹.

Mariani de Vidal dice al respecto: “En resumen, dominio imperfecto se llama al dominio cuando le falta alguno de los caracteres...cuando está disminuido en su absolutez, en su perpetuidad o en su exclusividad”¹⁰².

Para comprender mejor la idea conviene decir que el dominio es menos pleno o imperfecto porque “...su contenido normal resulta disminuido por la existencia de otro derecho real que recae sobre su objeto (dominio gravado o desmembrado), o porque está sujeto a cambiar de titular en virtud de estar subordinado al cumplimiento de una condición resolutoria o al vencimiento de un plazo resolutorio para el efecto de la restitución de la cosa al anterior propietario (dominio revocable) o a un tercero (dominio fiduciario)”¹⁰³. En caso de seguir esta línea de pensamiento, se concedería por parte de los promotores o desarrollistas un dominio a favor de los titulares de los lotes,

sujeto a condición resolutoria (Art. 2668¹⁰⁴), la que se consumaría en caso de incumplimiento o inobservancia de las normas jurídicas y urbanísticas adoptadas.

Por mi parte creo que esta estructuración no resulta conveniente para el titular del lote, puesto que su derecho nunca sería pleno ni perpetuo y quedaría sujeto al poder del constituyente. Las nuevas expresiones de la propiedad privada, especialmente las que presentan una estructura colectiva, no encuadran dentro de esta figura.

5. c. Condominio:

De acuerdo al Art. 2673: *“El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble¹⁰⁵”*

Con lo expuesto, parecería que el condominio fuera el derecho ideal para todo complejo urbanístico. No obstante, la mayoría de los autores coinciden (y entre ellos se destaca Elena Highton) en que *“es impracticable por su tendencia hacia la partición, modo de administración, derecho de veto entre los copartícipes que podrían impedir toda construcción, etc.”¹⁰⁶.*

Por tal motivo se ha recurrido a una combinación de los derechos de dominio sobre los lotes, y de condominio sobre las áreas de esparcimiento.

No debemos olvidar las dificultades que existen para vincular ambos derechos de la manera que lo exigen las particulares características de estos complejos. Es por eso que *“las objeciones se centran en la poca agilidad de la administración, el derecho de abandono para liberarse del pago de gastos que asiste al condómino, la facultad de disponer de su parte indivisa y la posibilidad de que sea ejecutada por sus acreedores, lo que convertiría al adquirente en condómino del área recreativa sin ser titular de lote alguno; pero sobre todo en la perdurabilidad en el tiempo que debe revestir el sistema, carácter contra el cual conspira el derecho de pedir la partición en cualquier momento que pertenece al condómino... basta la oposición de cualquier condómino para impedir*

*la renovación del pacto de indivisión, que no puede superar los cinco (5) años*¹⁰⁷. Es necesario que resaltemos que esta tendencia hacia la partición genera inestabilidad a la situación jurídica, y aunque puede consagrarse un convenio de indivisión, éste está limitado en el tiempo.

*“Se ha intentado salvar éste inconveniente mencionando la posibilidad de pactar la indivisión de ese condominio por su destino”*¹⁰⁸. Se cree que si se quiere encuadrar al Club de Campo bajo la forma del condominio, es inevitable recurrir a la figura contemplada en el Art. 2710¹⁰⁹ y siguientes del Código civil, esto es el condominio de indivisión forzosa referido a cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios. En otras palabras: que dos o más propiedades necesiten del uso de la cosa y que ésta sea común a los dueños de esas propiedades. Por mi parte, me permito dudar de la viabilidad de éste criterio, pues los accesorios a los que se refiere la indivisión forzosa no son inmuebles separados. La indivisión forzosa no puede pactarse indefinidamente, salvo los accesorios indispensables al uso de dos o más heredades, en que no hay pacto, pues ésta indivisión es de origen legal. Si el estado de indivisión no es indispensable, ella no debe ser mantenida.

Dice Highton que: *“...según las normas generales del condominio común, cada condómino tiene facultades de disponer de su parte indivisa, pudiendo enajenarla, pero como contrapartida, sus acreedores tienen derecho a embargarla y hacerla vender. Podría así desvincularse la parte recreativa y quedar el titular sólo con la parte privativa, o viceversa. Por otro lado el condómino... también puede liberarse de gastos por abandono, con el consiguiente acrecimiento a favor de sus copartícipes, con lo que el ex condómino permanecería como titular de la parcela o sector exclusivo, sin tener posibilidad de acceder al uso y goce del área de recreación”*¹¹⁰.

En lo relativo a la administración en el condominio, las decisiones deben tomarse por mayoría absoluta, en reunión de todos los condóminos. De la misma forma hay que tener en cuenta que ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a éste respecto. Ejemplo: un solo propietario podría evitar que sobre una zona común se construyera la cancha de tenis o de fútbol acordada por los demás. Esta disposición impediría hacer o demoler cualquier construcción o efectuar mejoras sin el consentimiento unánime de los copropietarios.

Tal como se ha dicho al principio del desarrollo de éste derecho real, es evidente que la figura de un dominio y condominio combinados no puede solucionar el problema. Aún así, no debemos perder de vista que la fragmentación, por la simple instancia de uno solo de los propietarios de una superficie de uso comunitario, creada y utilizada para el bienestar de toda la colectividad, no tendría más justificación que el apego a la literalidad de una normativa nacida en un contexto diferente; y más teniendo en cuenta el principio de que las normas han de interpretarse conforme a la realidad social en que deben aplicarse.

Es por lo mencionado hasta aquí, que se puede decir que el juego del dominio y el condominio es un mecanismo raramente usado. *“Su insuficiencia quedó comprobada en el derecho positivo, en la ley N° 5602 de la Provincia de Salta de 1980¹¹¹, donde, al crear un régimen para los Clubes de Campo basado en tales coordenadas, se estimó necesario complementarlo con algunas previsiones específicas y, sobre todo, con la remisión supletoria a la regulación de la Propiedad Horizontal”¹¹².*

En la causa Mapuche Country Club c/ López de Marsetti, H., se trató el tema del Condominio de Indivisión Forzosa, llegando a la siguiente conclusión: *“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 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 aquellos no pueden subdividirse ni tampoco enajenarse separadamente de los lotes de propiedad individual. Si bien las disposiciones del Código Civil contemplan una accesoriedad por naturaleza entre los bienes y las parcelas, nada impide que tal dependencia esté fijada por la ley y, en el caso de la provincia de Buenos Aires, la ley 8912 la establece con toda precisión y claridad. Por la indivisión 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 a los condominios de indivisión forzosa contenidos en los Art. 2710 y siguientes del Código Civil. La configuración de la indivisión forzosa del Art. 2710 es aplicable también a aquellos casos en que la dependencia entre bienes particulares y comunes emana de la finalidad a la cual la cosa está destinada (Art. 2713), que está dada no sólo por la voluntad de las partes involucradas, sino por imposición de una realidad socioeconómica que se exterioriza con signos de permanencia y uniformidad que es imposible desconocer ni soslayar¹¹³ ”. Dicho fallo fue dejado sin efecto por la corte suprema de justicia de la Nación (sentencia del 18/09/90), pero no sobre la base de entender desacertado el encuadre jurídico efectuado en aquel, sino por considerarse que, al reconocer a los demandados un derecho real que nunca reclamaron, aparecía desbordado el alcance del principio iura novit curia, que impide alterar las bases fácticas del litigio.

Por mi parte considero que es una posibilidad bastante atractiva hacer uso del dominio sobre el lote particular y ser condómino con indivisión forzosa de las áreas comunes y/o de esparcimiento; pero faltaría relacionar el dominio y el condominio como un todo inescindible, y asegurar que esa indivisión forzosa sea a perpetuidad.

5. d. Usufructo:

Según lo expresa el Art. 2807 del Código Civil, *“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 sustancia¹¹⁴.”*

En la utilización de este derecho, *“se asignan las partes comunes (los sectores deportivos, recreativos y de esparcimiento), en condominio al conjunto de propietarios de los lotes o a una sociedad o asociación compuesta por éstos, constituyendo usufructo sobre estas mismas partes comunes en beneficio de los propietarios individualmente considerados. Otra opción es que el propietario de los lotes de un Club de Campo ceda a favor de terceros el usufructo de los mismos. De esta manera, los compradores no tienen más que un mero uso y goce de un lote, reservándose la nuda propiedad en su propia cabeza el titular de dominio. Con esta figura el promotor del club de campo conserva la propiedad de las partes privativas y también de las comunes, es decir del total de la fracción y concede a los adquirentes sólo el derecho real de usufructo, instrumentado en escritura pública”¹¹⁵.*

Considero que ésta es una opción poco apropiada, pues las facultades materiales del usufructuario son muy limitadas (recordemos que sólo debe usar y gozar sin alterar la sustancia). Solo el dueño puede destruir, degradar, desnaturalizar y cambiar el destino de la cosa.

Según el Art. 2912¹¹⁶ del Código Civil, tampoco el dueño puede, contra la voluntad del usufructuario levantar nuevas construcciones, ni destruir cosa alguna.

El usufructuario tiene la obligación de conservar la cosa para restituirla.

Las mejoras quedan en manos del titular del dominio y el usufructuario carece del derecho a reclamar el pago de las mismas. Esto es muy difícil de conciliar con el club de campo, en donde las casas las construyen los usufructuarios (lo que excede de las mejoras permitidas) y quedarían a favor del nudo propietario. En cuanto a las

facultades jurídicas del usufructuario, éste no puede disponer; sólo puede hacerlo el nudo propietario. Lo que a simple vista parece no ser justo.

Highton dice al respecto que: *“...lo más importante y que constituye obstáculo al sistema es que el usufructo es un derecho temporario. En tanto el nudo propietario transmite por muerte, no ocurre así con el usufructuario; el usufructo es intransmisible y la vida del titular de éste derecho real es el límite de la vigencia del usufructo. Puede ser y habitualmente lo es, vitalicio, pero jamás perpetuo.”*¹¹⁷

Se puede decir entonces que si constituimos un Club de Campo y/o un Barrio Cerrado en el ámbito del derecho real de usufructo, los adquirentes de lotes compran un derecho de uso y goce limitado en el tiempo, con el cargo de restituir y/o devolver el inmueble en cuestión y las mejoras, si se han hecho (no debemos olvidar que no pueden hacerse modificaciones sustanciales).

*“Debe también tenerse en cuenta que si bien puede comprometerse la constitución del mismo usufructo a los herederos, se trataría de un nuevo establecimiento de éste derecho y en ese momento el titular debe tener la libre disposición del inmueble. Asimismo, por el principio del *númerus clausus* no sería válida ésta promesa, pues va en contra de un carácter esencial de este derecho real”*¹¹⁸.

No considero apropiada la utilización de este derecho, dado que en principio no se vería garantizada la seguridad jurídica de los adquirentes.

5. e. Uso y Habitación:

Según el Art. 2948 del Código Civil: *“El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con cargo de conservar a sustancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama en éste código, derecho de habitación”*¹¹⁹.

Ahora bien, tal como se advierte en el texto del artículo, el derecho de uso es equivalente al usufructo (aunque resulta ser más limitado en su contenido), y conserva el obstáculo de la intransmisibilidad y demás trabas, que hemos ya señalado al hablar de dicho derecho.-

5. f. Servidumbre:

De acuerdo al Art. 2970 del Código Civil: *“La 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.”¹²⁰”*

Se ha planteado el uso de este derecho real como solución a la vinculación de los lotes de los Clubes de Campo, considerándose que el concepto es apto para la solución. La relación de inescindibilidad tanto jurídica como funcional (de la que he venido hablando anteriormente) entre los inmuebles afectados a áreas comunes y los sectores residenciales, podría alcanzarse a través del uso del derecho de servidumbre real perpetua o servidumbre predial de la ley de fondo. De esta manera se cruzan servidumbres entre ambos sectores, conformándose un todo inescindible (que es lo que definitiva se pretende).

“No debemos olvidar que en el Club de Campo coexisten:

- Partes privativas: Constituyen el sector residencial que pertenece a los adquirentes a título de dominio. Estos fundos serían los sirvientes de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el código de edificación interno y sin contar con la aprobación del titular del fundo dominante; y dominantes de una servidumbre de afectación al área recreativa de club de campo.*
- Partes comunes: constituyen el sector deportivo, social y recreativo y quedan en propiedad del promotor enajenante o se transfieren a favor de todos los adquirentes como condóminos o de una persona jurídica de la que necesariamente participan todos*

los adquirentes de lotes en el sector residencial. Estos fundos serían sirvientes de la servidumbre de afectación a área recreativa de club de campo, consistente en:

1.- afectación a área recreativa, lugar de esparcimiento y práctica de deportes.

2.- abstenerse de realizar construcciones de ningún tipo diferentes a las previstas para el club de campo.

3.- abstenerse de subdividir, parcelar, y fraccionar el predio...El fundo dominante toma a su cargo el costo de mantenimiento y conservación y ampliación del predio sirviente, aunque podría llegar a establecerse, según el caso, que los gastos los asuma el titular del fundo recreativo; y serían dominantes de la servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el código de edificación interno y sin contar con la aprobación del titular del fundo dominante.

- Entre ambos sectores se constituyen servidumbres reales perpetuas que constituyen una restricción a la libertad de los fundos...”¹²¹.

Tal como se hemos visto, la servidumbre sobre predios o predial es un derecho real, por lo que es inherente al fundo, esto quiere decir se transmite con dicho fundo cuando este cambia de titular. No importa que el fundo mude de dueño. Ser titular de una servidumbre da derecho a una específica utilidad y no quita la utilidad general del fundo a su dueño. En la antigüedad las servidumbres consistían por ejemplo en sacar agua de un inmueble ajeno, ahora la podríamos cambiar por jugar al tenis, jugar al fútbol, tomar sol o ir a nadar en el inmueble ajeno.

Debemos recordar que en las servidumbres nadie está obligado a hacer nada. El dueño del fundo gravado con la servidumbre deja hacer, sufre o tolera el ejercicio del derecho real; y el titular del derecho real lo ejerce y si bien puede hacer gastos y reparaciones para mantener el gravamen, no está obligado a ello.

Highton por su parte dice que: *“..la noción de servidumbres forzosas de mero recreo es extraña al Código Civil, más aún cuando en el caso del Club de Campo la*

constitución de servidumbre es condicionante de la transmisión o adquisición del dominio”¹²².

La dificultad de encuadrar jurídicamente a los Clubes de Campo, a causa de la formación tradicional de nuestra civilística, ha alentado la legislación de la provincia de Buenos Aires dictada al respecto. El decreto ley 8912/77¹²³ y el decreto 9404/86¹²⁴ reglamentario del primero de la provincia citada es un acabado ejemplo de lo expuesto. El primero regula a los Clubes de Campo, y el segundo es reglamentario de este. Pero hay autores que consideran al decreto 9404/86¹²⁵ como manifiestamente inconstitucional, dado que contempla varias alternativas de configuración de un Club de Campo: 1) Parcelas de dominio independientes en las que se emplazan las viviendas; 2) Constitución de una persona jurídica que será titular de dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento, y podrá serlo, inclusive, de la red de circulación interna (si se mantiene el dominio privado de esos espacios circulatorios); 3) Constitución de derechos reales de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento a favor de las parcelas destinadas a las viviendas. La restante hipótesis que contempla el decreto, es la adopción del régimen de la ley 13.512¹²⁶.

Para algunos autores este decreto es inconstitucional porque es impropio de un decreto (dictado por el poder ejecutivo provincial) encerrar en dos alternativas los poderes emergentes de la propiedad y de la autonomía privada en la regulación de sus propios intereses (la autoridad local debe limitarse a establecer la reglamentación urbanística). La administración pública no puede exigir la constitución de una persona jurídica a efectos de posibilitar la destinación del inmueble a club de campo, de esta manera se estaría violando el principio constitucional de la reserva de la ley (se exige ley, no decreto), la ley debe ser nacional y además excedería el principio de razonabilidad que constituye el límite del poder de policía reglamentario.

Parece claro que los Clubes de Campo exigen una organización de los intereses comunes que, cuando se prescinde del esquema de la persona jurídica (prevista en el decreto del que venimos hablando), deberá regularse mediante un reglamento.

Pero ¿donde reside el fundamento de la potestad jurídica de dictarlo y aplicarlo en ausencia de normas jurídicas expresas que resuelvan la cuestión? Cabe adelantar que la urbanización que es motivo de este trabajo posee un reglamento interno dictado por la asociación vecinal que fue conformada por los propietarios de lotes y la cual posee personería jurídica. Pero sobre este tema haré mención en el capítulo venidero. De todas maneras, no debemos olvidar que el principio del número cerrado limita la autonomía privada en tanto que entre en colisión con la destinación económica y social del inmueble. De ahí que podrán los propietarios de los lotes dictar un reglamento que permita aprovechar plena y armoniosamente las áreas de esparcimiento y organizar la administración de las mismas, siempre que no altere los aspectos centrales del régimen del derecho de cosas, ni desvirtúe el destino económico y social del inmueble afectado como Club de Campo.

Retomo diciendo que la necesaria vinculación funcional y jurídica entre los inmuebles afectados a áreas sociales, deportivas y los sectores residenciales de los Clubes de campo, podría alcanzarse a través del empleo de servidumbres; pero los mismos no podrían constituirse íntegramente bajo esta forma.

5. g. Propiedad Horizontal:

Es el derecho real que consiste en el dominio de una parte propia (con facultades exclusivas) y un condominio forzoso sobre las partes comunes (con características especiales). Estas partes comunes son accesorias a las partes propias y su finalidad es facilitarles su ejercicio funcional.

Aquarone dice que: *“Es el sistema por el cual los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de una misma planta, que sean independientes entre sí y tengan*

salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, pueden pertenecer a propietarios distintos, y cada piso o departamento a más de una persona, en condominio”¹²⁷. Este derecho real está regulado en la Ley 13.512¹²⁸, sancionada en 1948, y contempla el caso de edificios de una o más plantas construidas en una única parcela, con la particularidad de que lo edificado puede pertenecer a varios propietarios en forma independiente.

En palabras de Marina Mariani de Vidal: “...resulta la figura más adecuada porque soluciona los problemas de la indivisión forzosa de las partes privativas y comunes y de las vías de circulación interna del country (recordemos que las calles, plazas, caminos canales, puentes, y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común pertenece al dominio público del estado. Pero en el caso de adoptarse el sistema de la propiedad horizontal las vías de circulación interna del country caerían en la previsión del Art. 2348, Código Civil, que dice que: “los puentes y caminos y cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de los particulares en terrenos que les pertenezcan, son del dominio privado de los particulares, aunque los dueños permitan su uso y goce a todos”), que de recurrirse a otras figuras deberían transitar por complicados trámites de cesión de calles a la Municipalidad por parte de los integrantes del country (así, Art. 56, Ley del Suelo N° 8912 de la provincia de Buenos Aires) y posterior convenio con ésta para posibilitar el cerramiento”¹²⁹.

En cuanto a las objeciones, es grave la referida a la propiedad del terreno, que es parte común (Art. 2, Ley 13.512¹³⁰), y que tiene individualidad catastral y registral; y también porque el derecho de propiedad horizontal debe recaer sobre una unidad funcional de un inmueble edificado.

En este sentido, los titulares de los lotes no serían titulares individuales de las parcelas, con lo que el derecho real vendría a tener un objeto futuro, lo que no es legítimo. Para superar la dificultad algunos autores proponen la sujeción inicial al

régimen de Prehorizontalidad (Ley 19.724)¹³¹ hasta tanto las construcciones se encuentren finalizadas.

El sometimiento de los conjuntos residenciales al marco de la Propiedad Horizontal ha sido la postura mantenida en los proyectos de modificación habidos en la república desde la década del 80. De los que llegaron a presentarse al congreso, el primero, de 1987, contenía el Art. 2617 con el siguiente tenor: *“En los clubes de campo, parques industriales, centros de compra, cementerios privados u organizaciones similares, que se sometan al régimen de la propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesiones. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole¹³²”*. De ésta manera vemos que sus redactores tuvieron en mente preferir el derecho de Propiedad Horizontal como medio de organización para estos emprendimientos.

El Art. 3159¹³³ del proyecto de 1993 plasmó idéntico criterio, pero el proyecto de 1998 ha cambiado la orientación, diciendo en su Art. 2029, (y tras su aprobación por la comisión de legislación general) que *“los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compras y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal¹³⁴”*. Este artículo reconoce la intención de los textos anteriores de admitir la facultad que tienen los particulares para decidir si sus relaciones siguen un modelo real o personal; y se inclina por la propiedad horizontal como el único real sobre el que podría ejercitarse esa elección.

Según Elena Highton: *“En el derecho real de Propiedad Horizontal el terreno constituye una única parcela en sentido registral, por lo que en los Clubes de Campo sometidos a éste régimen no se subdividen los lotes por el sistema parcelario, ni*

constituyen éstos inmuebles independientes. Los lotes no son parcelas, sino futuras unidades a construir... Resulta difícil comprender el concepto, porque para que exista propiedad horizontal necesitamos un inmueble edificado”¹³⁵.

No podemos dejar de recordar que el derecho real de propiedad horizontal recae sobre una unidad funcional de un inmueble edificado, formada esta unidad por un lado, por un objeto exclusivo independiente (que sería la unidad de vivienda propiamente dicha) y por otro lado nos encontramos con un porcentaje de cosas comunes, entre las que necesariamente se encuentra el terreno, según lo expresa el Art. 2, ley 13.512¹³⁶.

En un sistema como el nuestro que se rige por la teoría del título y el modo, (consistiendo el modo tradición en la realización efectiva de actos materiales), es obvio para algunos autores como la Dra. Highton que se requiera una cosa actual para el nacimiento de un derecho real sobre ella. *“En la Propiedad Horizontal, hasta que no exista el departamento, no hay cosa. Es decir, el terreno es cosa y es inmueble por su naturaleza, pero sobre un terreno baldío o sin edificar puede recaer un derecho de dominio o de condominio, pero no de propiedad horizontal”¹³⁷.*

En la provincia de Buenos Aires se encontró la solución a este problema a través de la ley 13.512 y del decreto reglamentario de esta última N° 2489/63¹³⁸. Este último se refiere a la construcción de un edificio por etapas, pudiéndose inscribir un reglamento de copropiedad y administración y otorgar títulos de las unidades terminadas, pese a que falten otras unidades a construir o proyectadas. Este decreto permitió que se comercializaran subdivisiones de terrenos como futuras unidades funcionales, (unidades de dominio exclusivo que constituyen cuerpos independientes de edificación). Es decir que cuando se cree que se compra un lote, se está comprando una unidad a construir sobre un terreno que no es propio, es común. Resumidamente, se está adquiriendo algo que no existe actualmente, es decir que no podría ser objeto de los derechos reales.

Debemos destacar que en el Club de Campo se advierte un criterio distinto en cuanto a lo principal y a lo accesorio en la motivación del comprador, por la importancia de las cosas comunes. Las áreas comunes tienen un incentivo y un destino que excede de las normalmente consideradas tales en la ley de Propiedad Horizontal

Sin embargo, Highton advierte que: *“...en cierto sentido es pertinente y ventajoso dividir en propiedad horizontal, y por ello se ha utilizado este régimen: es el único sistema legal que permite el condominio de indivisión forzosa y permanente, y asegura el destino de los sectores comunes como calles, áreas de esparcimiento, club house y restantes instalaciones centrales. La eventual desafectación o cambio de destino de estas áreas sólo podría resolverse por unanimidad. Parece ser el único régimen legal que asegura el todo inescindible desde el punto de vista físico y jurídico, entre las partes privativas y comunes, que evita de manera simple la cesión a los municipios de las calles internas, que da un derecho real perpetuo a sus titulares y autoriza a imponer convencionalmente restricciones y límites mutuos a través de un reglamento de la comunidad¹³⁹”*

Pese a ello, existen otras cuestiones que no se pueden dejar de lado: podemos decir que se trata de casas separadas, independientes y diferentes, pero ello es incompatible con la propiedad común de cimientos, muros maestros y divisorios, techos, fachada, puertas de entrada. ¿Cómo lo aplicamos a los clubes de campo? Hasta el momento parece imposible.

Según los Art. 5 y 7 de la ley 13.512¹⁴⁰ la incorporación de nuevas unidades o la realización de obras en beneficio exclusivo de un propietario requiere la unanimidad, al igual que la realización de sobre elevaciones o excavaciones, el cambio de frente o decoración de paredes exteriores, etc.

Para Highton, existen obstáculos insalvables que se oponen al uso de este derecho como encuadre como ideal. Pero para otros, del análisis de los referidos textos

legales surge 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 un área común constituyan un todo inescindible.

En este sentido Causse dice que *“si damos una mirada a los derechos reales permitidos, es indudable que la propiedad horizontal resulta el más adecuado para aplicar a estas urbanizaciones porque contempla el vínculo inescindible entre la parte privativa (unidad funcional) y las partes comunes, y además organiza un régimen consorcial estructurado sobre la base de un órgano deliberativo y un órgano ejecutivo, sin contar con el carácter de título ejecutivo de la deuda por expensas. Pero también es cierto que la ley 13.512 determinó para ese derecho un objeto muy particular sobre el que sus titulares ejercerán las facultades que le son propias: los distintos pisos o departamentos de un edificio construido”*.

A pesar de todo, los emprendedores, desarrollistas y comercialistas encuentran en este régimen de la Propiedad Horizontal cuestiones como lo es el mecanismo de cobro de expensas, que es tenido en cuenta para encuadrar y sugerir la aplicación de este derecho para las urbanizaciones.

En sentido contrario, Colman Lerner opina que: *“el tema de las expensas no contrabalancea todas las desventajas que tiene el régimen de la propiedad horizontal para éstas urbanizaciones.¹⁴¹”*

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, tal como lo hemos visto anteriormente, pero faltaría en el supuesto que estamos analizando relacionar el dominio y condominio como un todo inescindible. De todas maneras hasta el momento parece ser el derecho real más atractivo para constituir las urbanizaciones a las que venimos haciendo referencia, pero realizando algunas modificaciones.

5. h. Fideicomiso inmobiliario:

La figura del fideicomiso inmobiliario prevista en la Ley 24.441¹⁴², brinda la posibilidad de participación en los emprendimientos urbanísticos a muchos y pequeños inversores y finalmente, a los compradores de lotes para edificar sus viviendas en los Countries y los Barrios Cerrados.

Según el Art. 1 de la Ley 24.441: *‘Habrá fideicomiso cuando una persona (Fiduciante) transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario’*¹⁴³.

En el fideicomiso inmobiliario se produce la entrega de bienes, tierras o dinero para desarrollar proyectos de construcción de viviendas o edificios, urbanizaciones, etc.

Las ventajas prácticas del fideicomiso parecen indudables pero no debemos olvidar que esta figura no sirve para dotar de estructura jurídica a estos emprendimiento, sino que sólo ofrece un soporte jurídico para que se concluya la obra emprendida. Los inversionistas podrán confiar más fácilmente en que el proyecto se lleve realmente a cabo.

*“Quien gestionará el proyecto y, por lo tanto, usará y dispondrá de su inversión, será una persona distinta de la que hubiera de aprovecharse con el resultado final del proyecto; de otro, porque durante todo el tiempo que dure la fiducia, el dinero que hubieran entregado, el terreno sobre el que se pensará construir, así como todos los demás bienes que se hubieran afectado al proyecto, integrarán una masa patrimonial independiente de la de los sujetos intervinientes. Este patrimonio sólo responderá por las deudas contraídas con motivo del proyecto”*¹⁴⁴.

No debe confundirse el fideicomiso inmobiliario con alguna de las figuras del derecho real (condominio, propiedad horizontal, dominio, etc.), ni con las figuras que

nos brinda el derecho personal (sociedades, asociaciones, cooperativas, etc.) o con figuras mixtas combinando el derecho personal y el real (dominio más sociedad o asociación más servidumbre predial) bajo las cuales pueden regularse una vez constituidas las urbanizaciones. Recordemos que el fideicomiso sólo nos brinda un soporte jurídico, una medida de garantía mientras las obras se están ejecutando.

5. i. Derecho Real Autónomo:

Otra de las posibilidades que he analizado durante el estudio del tema es la posibilidad y/o viabilidad de incorporar un nuevo derecho real a los ya existentes, para darle un marco normativo a estas modernas formas de propiedad. Frente a las dificultades que se suscitan al pretender encuadrar a los Barrios Cerrados y Clubes de Campo en alguna de las figuras existentes, es inevitable pensar en la posibilidad de creación de un derecho real autónomo. Pero a poco de introducirse en el estudio del tema y a modo de adelanto considero que no es necesaria dicha creación.

6. Conclusión:

En este capítulo he estudiado la naturaleza jurídica de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, haciendo un recorrido por las distintas variantes que ofrece nuestro sistema normativo, ya sea dentro de los derechos personales, como de los derechos reales, y de una combinación de ambos. Me he detenido con un poco más de precisión en los derechos reales existentes y en la posibilidad de encuadrar a las modernas manifestaciones de propiedad dentro de cada uno de ellos, incluso he descartado la posibilidad de crear un nuevo derecho real autónomo, por considerar que bastaría sólo con realizar algunas modificaciones al derecho de propiedad horizontal para dar una regulación homogénea. Algunas de las modificaciones y/o cuestiones a plantear podrían ser las siguientes: en principio es fundamental plantear que debe aplicarse tanto sobre inmuebles edificados, como sin edificar. Debe surgir de la propia ley que los sectores comunes y los privativos son inseparables (debe darse esa relación de inescindibilidad

de la que he venido hablando). También podrían incluirse regímenes de sanciones disciplinarias para el caso de violaciones al reglamento y/o a la ley por parte de los titulares de los lotes (es decir, los copropietarios); aunque debería estar reglado sobre la noción de una decisión final de la asamblea y posible apelación ante el poder judicial.

Coincido con Highton cuando plantea que: “...*el estatuto deberá contener entre sus cláusulas (además de las habituales) las normas relativas al plan de urbanización especial, las normas de edificación a las que se someten los titulares, como también estrictas obligaciones de mantenimiento de jardines propios y cuidado de cosas y partes comunes...*”¹⁴⁵.

Considero que estos pueden ser algunos de los lineamientos básicos a tenerse en cuenta para modificar la ley 13.512, incluyendo a estas nuevas formas de propiedad, sobre la base de la realidad y necesidades actuales.

Capítulo IV

BARRIO DE RESIDENCIAS EN LA LOCALIDAD DE OLIVEROS **Y SU ORDENANZA CONSTITUTIVA**

SUMARIO: 1. Introducción a la cuestión Legislativa Provincial. 2. Características del Barrio de Residencias creado mediante la Ordenanza 774/9 de la Comuna de Oliveros. 3. Ordenanzas como fuentes del Derecho. 4. Delegación Legislativa. 5. Ley Orgánica de Municipalidades. 6. Ley Orgánica de Comunas. 7. Conclusión.

1. Introducción a la cuestión Legislativa Provincial:

Habiendo establecido que no contamos dentro de nuestro ordenamiento jurídico con normas que regulen específicamente a las urbanizaciones privadas como derecho real, y debido a las distintas dificultades que se suscitan para darles un marco normativo, en la Comuna de la localidad de Oliveros de la Provincia de Santa Fe, han tratado de dar un paliativo a esa falta de normativa urbanística a través de una Ordenanza¹⁴⁶ que desarrollaremos en este capítulo como parte central de nuestra tesis.-

A título informativo podemos agregar que en nuestra provincia existe desde el año 1999 la Ley 11.717 de Medio Ambiente y desarrollo sustentable, en la que se establece en su artículo 2º que : *“La preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente comprende, en carácter no taxativo: a) El ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y poblamiento, en función del desarrollo sustentable del ambiente...¹⁴⁷”*.

Resulta al menos llamativo que una norma de carácter provincial incluya a los procesos de urbanización dentro de los objetivos de la ley, cuando esas mismas urbanizaciones no están legisladas, o al menos no lo están de la manera adecuada.-

También contamos en nuestra provincia con la Ley 10.552 del año 1994 de Conservación y Manejo de suelos, en la que su artículo 1º dice: *“Declarase de orden público en todo el territorio provincial: a - El control y prevención de todo proceso de degradación de los suelos...¹⁴⁸”*. Aplicable a nuestro tema en la medida en que se interprete a los procesos de urbanización y/o división de la tierra, como un proceso degradatorio de la misma (usada frecuentemente en las zonas de bosques nativos).-

A continuación veremos como un loteo ubicado en el ejido no urbano de la localidad de Oliveros y con características propias de Barrio Cerrado, logra (a pesar de

no existir un encuadre específico en la materia) dar un marco de seguridad jurídica a los adquirentes de los lotes ubicados dentro de él.-

2. Características del Barrio de Residencias:

Este loteo o urbanización al que nos referiremos de ahora en adelante (y del que mantendremos al margen su nombre Comercial), surge a partir de la división que realiza el desarrollador, de las parcelas 59, 61 y 62 del polígono D del Catastro geométrico parcelario del servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe.

La urbanización estudiada y que se crea a partir de la división de las parcelas antes mencionadas, ocupa 120 hectáreas; y a pesar de no estar constituida ni como Barrio Cerrado, ni como Club de Campo, tiene ciertas características que la hacen particular, a saber:

Esta urbanización, es definida como Barrio de Residencias (por tratarse de un loteo que tiene características propias), no es un loteo convencional, ni tampoco puede considerársela como Barrio Cerrado.

Para que entendamos un poco más de lo que estamos hablando, a continuación daremos algunas características de este peculiar emprendimiento:

El diseño de los lotes de esta urbanización va desde los 600 mts² a los 2.000 mts², y deben ser destinados al uso residencial permanente y/o temporario. Cualquier otro fin ajeno al antes mencionado queda prohibido. No se permite la creación de comercios de ningún tipo, ni de clubes, ni de industrias o cualquier otro tipo de uso distinto al residencial.

Las calles fueron donadas a la comuna al momento de la creación del Barrio de Residencias, pero permanecen destinadas al uso privado de los dueños de lotes, en tanto la comuna no necesite liberarlas en función de la creación de nuevas urbanizaciones linderas.

El urbanizador y/o desarrollista donó a la comuna el 20% de la superficie a urbanizar, en concepto de espacio verde. Dicho espacio permanece en manos de los titulares de lotes para su disfrute por el término de 50 años, renovables, en tanto la comuna no necesite liberarlos.

El urbanizador también provee los servicios de apertura de calles, forestación, desagües pluviales, redes de energía eléctrica domiciliaria, y alumbrado público.

Existen factores de ocupación previamente establecidos. El factor de ocupación total (FOT) es del 50 % del lote, es decir que sólo se podrá construir en ese porcentaje. Y el factor de ocupación del suelo (FOS) es del 30 % del mismo lote.

Dentro de éste particular loteo también existen las servidumbres. Expresamente se solicita que en el frente de cada lote se debe dejar una franja de 5 mts destinada a jardín. Claramente son servidumbres de paso que funcionan como veredas de la urbanización.

También se establecen retiros de 3 mts. para la construcción, es decir, que no se puede construir en medianera.-

No se puede cercar el lote, ni hacer muros, sólo se permite el cerco vivo (árboles y/o arbustos) y de hasta 1,20 mts de altura. No se permitirá tampoco el comienzo de ninguna edificación sin antes obtener de la comuna el permiso de edificación respectivo, en el cual se controla el cumplimiento de los indicadores de la ordenanza; (se presenta el plano).

Eso es en lo relativo al lote particular, pero también podemos agregar que el loteo en sí posee un cerramiento que lo separa de los campos linderos y para sorpresa de algunos también tiene acceso restringido a propietarios e invitados, con una guardia de seguridad permanente.

Cabe preguntarnos entonces: ¿es un loteo tradicional, un barrio abierto ó es un barrio cerrado? ¿Dónde lo encuadramos? ¿Se brinda la seguridad jurídica necesaria a los adquirentes de lotes ubicados dentro de esta urbanización?

Por las características del cerramiento parecería que nos estamos refiriendo a un Barrio Cerrado, pero en la ordenanza de creación del mismo no se encuentra establecida dicha posibilidad (como así tampoco se lo prohíbe), es más, hemos mencionado que las calles fueron donadas a la comuna pero conservando la urbanización el uso privado de las mismas. Sólo agregaré que es un desarrollo al menos innovador, que claramente no es ni tradicional, ni abierto, ni completamente cerrado. Todas estas cuestiones que se suscitan no son otra cosa más que consecuencias de la falta de legislación específica sobre la materia. La creación de dicha ordenanza no ha hecho más que intentar dar un paliativo a la inexistencia de normas sobre la materia. De lo que no tenemos dudas es sobre la seguridad que se les brinda a los adquirentes, pero más adelante concluiremos sobre ese tema.

Retomando con la caracterización de la mencionada urbanización, no debemos dejar de lado la existencia de prohibición de emisiones de ruidos molestos que superen los límites parcelarios, fijando para ello días y horarios al respecto.

Por último, y no por ello menos llamativo, se permite la creación de una Asociación Vecinal sin fines de lucro y conformada por los adquirentes de lotes, para el tratamiento de cuestiones de convivencia y de todo lo relativo al Barrio de Residencias en cuestión.

Todas estas cuestiones a las que nos referimos anteriormente se encuentran plasmadas en la Ordenanza N° 774/99 de la Comuna de Oliveros¹⁴⁹. Dicha ordenanza, tiene la particularidad de que fue creada con el único fin de dar origen a la creación del Barrio de Residencias surgido a partir de la división de las parcelas 59, 61 y 62 del polígono D del Catastro geométrico parcelario del servicio de Catastro e Información

Territorial de la Provincia de Santa Fe. Por supuesto que no se trata de una solución al tema de la falta de legislación de fondo, pero ha sido en este caso en particular una herramienta importante para sanear la carencia de normativa.

3. Ordenanzas como fuentes del Derecho:

Ahora bien, debemos dejar en claro a qué nos referimos cuando hablamos de Ordenanzas, es por ello que corresponde hacer referencia a las llamadas fuentes del derecho, entendidas como el acto concreto, creador del derecho y la forma de expresión de la norma jurídica creada. Cada rama del derecho, (sea civil, constitucional, administrativo, etc.) tiene sus fuentes. Así, se consideran como fuentes del derecho: los tratados internacionales, la Constitución, la ley, los decretos, los reglamentos, las ordenanzas, las instrucciones administrativas, la jurisprudencia, la costumbre y la doctrina.

La ley es una de las fuentes más importante del derecho, dado que proviene de un órgano integrado por personas elegidas por la ciudadanía. Es decir, es una manifestación de la voluntad soberana del pueblo que ha de regirse por ella. Por ley hemos de entender aquella regla de carácter obligatorio, emanada de la autoridad (Congreso) con arreglo a la Constitución, y cuyo cumplimiento puede obtenerse por medios coactivos.

En cambio, las ordenanzas (que son el tema que nos ocupa) son textos que contienen un conjunto de preceptos que regulan una determinada materia, y que pueden ser dictados por un órgano administrativo o por un órgano descentralizado.

“La ordenanza es el acto normativo a través del cual se expresa el consejo municipal en temas que revisten interés general y permanente para la población. Representa la norma de mayor jerarquía emanada de dicho cuerpo legislativo”¹⁵⁰.

Hoy en día sólo son reconocidas como una facultad de las Municipalidades y Comunas (órganos descentralizados) que se ejercen sobre materias específicas propias de ellas, por ejemplo, policía de salubridad, ornamentación y recreo, urbanismo, etc.

4. Delegación Legislativa:

El poder de dictar ordenanzas que corresponde a los Municipios y Comunas, constituye un atributo derivado de su autonomía. El propio Kelsen, representante de la escuela legalista, reconoce la facultad legislativa del municipio, cuando se expresa en su "Teoría General del Estado"¹⁵¹ diciendo que la ley en sentido material, no es diferente a la norma general, pero que existe la tendencia a no reconocer como leyes, en sentido formal, más que a aquellas normas generales que proceden en ciertos órganos relativamente centrales, y que además sean representativo. Para el autor no existe distinción entre una ley material creada por un municipio y la norma surgida de un cuerpo representativo local (Parlamento) y a la cual se da el nombre de ley, dado que nada impediría hablar de leyes municipales.

El proceso legislativo municipal y comunal es estatal. El municipio y la comuna gozan de tal capacidad siempre que lo hagan dentro de los límites que señala la Constitución. Cabe preguntarnos entonces: ¿las ordenanzas municipales y/o comunales son verdaderas leyes (de ámbito territorial limitado)? Podemos decir que desde un punto de vista material, y en tanto se trata de normas escritas que contienen prescripciones obligatorias y generales, y que además son emanadas de los poderes que tienen capacidad para dictarlas, las ordenanzas municipales y/o comunales son verdaderas leyes. Las ordenanzas municipales y/o comunales serán leyes en aquellos Estados que reconocen la potestad legislativa del Municipio o de la Comuna.

De acuerdo a lo mencionado, se puede inferir que las ordenanzas son normas que expiden los cuerpos locales con autorización de la Constitución y estatuyen sobre

un campo propio de hechos que no se hallan sujetos a la regulación de las leyes ordinarias.

Los asuntos más frecuentes que son tratados mediante ordenanzas son el urbanismo, los suministros, la circulación, la cultura, la salubridad, la asistencia social, el turismo y la policía municipal.

En nuestro país, constituyen asuntos de Derecho Municipal y/o Comunal:

- Régimen tributario (impuestos, tasas, contribuciones locales en general);
- Poder de Policía Municipal (Urbanismo, regulación de obras, seguridad pública, policía sanitaria y policía de orden público);
- Organización administrativa (Régimen administrativo, funcionarios, empleados, servicios de utilidad pública, planificación municipal o comunal);
- Dominio público municipal, y
- Procedimiento Administrativo (Procedimiento administrativo en general, de urbanismo y obras; fiscal; relativo a los funcionarios municipales).

Para que dicha ordenanza tenga validez, es necesario que hagamos un breve análisis sobre el respaldo legislativo existente en este caso. Así, nos encontramos con el artículo 106 de la Constitución Provincial que nos dice lo siguiente:

Artículo 106 de la Constitución Provincial: *“Todo núcleo de población que constituya una comunidad con vida propia gobierna por sí mismo sus intereses locales con arreglo a las disposiciones de esta Constitución y de las leyes que se sancionen. Las poblaciones que tengan más de diez mil habitantes se organizan como municipios por ley que la Legislatura dicte en cada caso, y las que no reúnan tal condición como comunas. La ley fija la jurisdicción territorial de municipios y comunas y resuelve los casos de fusión o segregación que se susciten.”*¹⁵²

Claramente el artículo precedente delega en las Municipalidades y Comunas del territorio de la provincia de Santa Fe el gobierno de sus intereses locales.

5. Ley Orgánica de Municipalidades:

En ese sentido, la Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe, N° 2756 dice en su Artículo 2 que “...*las municipalidades son independientes de todo otro poder en el ejercicio de las funciones que les son propias...*”¹⁵³.-

En el mismo sentido, el artículo 3 del mismo cuerpo legal habla de la jurisdicción de cada Municipalidad, estableciendo que la misma “...*será ejercida dentro del territorio del respectivo municipio y de acuerdo a las prescripciones de la presente ley. Dentro de los dos años de la vigencia de esta ley las Municipalidades confeccionarán su respectivo expediente urbano y plan regulador, que contendrá las previsiones necesarias para su organización y el desarrollo futuro de la ciudad...*”¹⁵⁴.-

Por su parte el artículo 15 dice que: “...*todo acto, ordenanza, resolución o contrato que estuviere en pugna o contravención con las prescripciones de la Constitución Nacional, Provincial, o de la presente Ley, adolecerá de absoluta e insanable nulidad.*”¹⁵⁵.-

No debemos pasar por alto que una de las atribuciones del Consejo Municipal es la de dictar ordenanzas sobre higiene, moralidad, vialidad y sobre los demás objetos propios a la institución Municipal (Art. 39 inc. 14)¹⁵⁶.

Por otra parte el Intendente puede concurrir a la formación de las ordenanzas municipales y/o promulgarlas cuando son sancionadas por el Consejo (Art. 41 inc. 3 y 5)¹⁵⁷.-

Hasta acá he realizado una breve reseña de lo atinente a las Municipalidades, dado que la gran mayoría de los loteos se encuentran en ejidos no urbanos linderos a ciudades grandes (en su extensión) y/o importantes (en lo relativo al movimiento económico de la zona), pero no debemos perder de vista que la urbanización a la que he venido haciendo referencia se encuentra ubicada en el éjido no urbano de una localidad muy pequeña del sur santafecino, y creada a partir del dictado de una particular

Ordenanza de la Comuna de Oliveros (Santa Fe), es por eso que hablaremos ahora de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439.-

6. Ley Orgánica de Comunas:

Algunas de las cuestiones más trascendentes de la Ley Orgánica de Comunas N° 2439 son las siguientes: la administración Comunal, a diferencia de la Municipalidades, está a cargo de Comisiones Comunales, que están compuestas por tres miembros titulares (e igual número de suplentes) cuando la localidad no alcance una población de un mil quinientos habitantes, o cinco miembros titulares (e igual número de suplentes) cuando la localidad haya superado los un mil quinientos habitantes en su ejido urbano (Art. 3)¹⁵⁸.

Los miembros de las comisiones son designados por elección popular y duran en su cargo dos años.- Dichas comisiones constituirán por sí, sus respectivas autoridades, eligiendo de su seno un presidente, un vicepresidente y un tesorero; y las resoluciones se adoptan por mayoría (Artículos 20, 25 y 28)¹⁵⁹.

En lo relativo al tema de la jurisdicción de cada Comuna, el artículo 5 dispone que “...*el ejido urbano será delimitado por un decreto del poder ejecutivo en base a los informes que proporcionarán los municipios y la dirección de obras públicas. En la fijación del perímetro comunal, se dará preferencia a los límites naturales (calles, caminos, ríos, arroyos, etc.) y en defecto, líneas separativas de propiedades de fácil acceso y medición*”¹⁶⁰.- Por su parte, el artículo 6 indica que “...*dentro de los dos años de promulgada la ley, los municipios presentarán al Poder Ejecutivo un proyecto de plan regulador, estableciendo dentro del ejido asignado, una zona netamente urbana y otro suburbana o de quintas, el que previo informe de la dirección de obras públicas, será aprobado*”, cabe aclarar que cuando el artículo hace referencia a los municipios, debemos entender por tal a las comunas. Y sigue el artículo diciendo que “...*el proyecto de plan regulador comprenderá el trazado y ensanche de la actual zona urbanizada...y*

se proveerá la ubicación de plazas y parques, cuya superficie mínima equivaldrá al 10% del área encerrada por el perímetro comunal...”¹⁶¹. En el caso particular de la localidad de Oliveros, ésta cuenta con un plan regulador aprobado por la sección de planeamiento urbano, dirección general de comunas del ministerio de gobierno de la provincia de Santa Fe.-

También debemos tener presentes que, según lo dispone el artículo 37 del mismo cuerpo legal: *‘Las comisiones comunales son independientes de todo otro poder en el ejercicio de sus funciones que por la Constitución y ésta ley les corresponden...*”¹⁶².-

En el artículo 45 se establecen las atribuciones de las comunas, y creo de relevante importancia transcribir la plasmada en el inciso 1, que dice lo siguiente: *‘Son atribuciones de los municipios (hablando indistintamente de Municipio como de Comuna): las de su propia organización legal y libre funcionamiento económico, administrativo y electoral; las referentes a su plan edilicio, apertura, construcción y mantenimiento de calles y caminos, plazas, parques y paseos, nivelación y desagües, uso de calles, caminos y del subsuelo, tráfico y vialidad, transportes y comunicaciones suburbanas, edificación y construcción; servicios públicos urbanos...*”¹⁶³.

Muestra de la aptitud que tienen las comunas de legislar sobre temas que les son propios y que pertenecen a su jurisdicción, es la Ordenanza N° 774/99¹⁶⁴ de la localidad de Oliveros, que es aprobatoria de la urbanización en cuestión, a la cual nos hemos venido refiriendo y que es parte esencial del trabajo, y que podemos ver en texto completo en el Anexo documental de este trabajo.

7. Conclusión:

En el presente capítulo he realizado un breve comentario sobre la escasa normativa provincial del suelo y medio ambiente, sin perder de vista que el tema central de este trabajo gira en torno a la pretensión de encuadramiento legal de un Barrio de Residencias ubicado en el sur de la provincia de Santa Fe. Dicha urbanización tiene la

particularidad de haber sido creada mediante una ordenanza comunal. He brindado los detalles de dicha ordenanza que caracterizan a la urbanización en cuestión, analizando también el tema de la delegación legislativa, principalmente del artículo 106 de la Constitución de Santa Fe.

El poder de dictar ordenanzas que corresponde a los Municipios y Comunas, constituye un atributo derivado de su autonomía y el recorrido realizado por la ley orgánica de municipalidades y por la ley orgánica de comunas así parece afirmarlo.

Al ser el urbanismo un asunto de Derecho Municipal y/o Comunal, la ordenanza 774/99 es completamente válida. Dicha ordenanza, a la que podemos ver de manera completa en el Anexo documental, tiene la particularidad de que fue creada con el único fin de dar origen al Barrio de Residencias surgido a partir de la división de las parcelas 59, 61 y 62 del polígono D del Catastro geométrico parcelario de la Provincia de Santa Fe, y ha sido una herramienta importante para sanear la carencia de normativa.

Capítulo V

VENTA DE LOTES POR BOLETO DE COMPRA VENTA **INMOBILIARIA**

SUMARIO: 1. Introducción. 2.- El problema de la Naturaleza Jurídica del Boleto de Compra Venta. 3. Venta de lotes a plazo. 4. Conclusión.

1. **Introducción:**

La ordenanza N° 774/99¹⁶⁵ de la que hablamos en el capítulo anterior dispone la creación de un loteo/urbanización. En dicho loteo, como en casi cualquier otro, se permite a los adquirentes obtener lotes mediante el pago de mensualidades, por lo tanto considero conveniente estudiar ahora el tratamiento de la venta de lotes por boleto de compra venta inmobiliaria, y la ley que regula la venta de inmuebles fraccionados en lotes y a plazo.

Es costumbre en los negocios inmobiliarios la confección previa de un boleto de compra venta, dado que los trámites notariales y registrales previos, así como la confección de planos de mensura, unión o subdivisión; autorizaciones administrativas o judiciales, según los casos, insumen un tiempo considerable que puede llegar hasta meses de espera. Si bien es cierto que el negocio bien puede celebrarse directamente en escritura pública, resulta raro que esto ocurra.

La venta de los lotes a los que hago referencia en este trabajo, no sólo se realizan mediante un boleto de compraventa, sino que se venden generalmente a plazo, es decir, en cuotas, lo que dificulta el tema de la tradición del inmueble. Veremos más adelante como se resuelve este tema, brindando a los adquirentes de los lotes del Barrio de Residencias la seguridad jurídica necesaria.

Ahora bien, seguidamente mostraré una breve reseña sobre las características principales del boleto de compra venta y de la Ley 14.005¹⁶⁶.-

2. **El problema de la naturaleza jurídica del boleto:**

Durante mucho tiempo se discutió sobre si el boleto de compraventa inmobiliaria era válido o no como verdadero contrato de compraventa; señalándose que se trataba sólo de un contrato preliminar o un antecrtrato en el que las partes se obligan a celebrar escritura pública, y que el contrato definitivo iba a ser la escritura pública en sí misma, sobre la base de un acuerdo de voluntades.

Esta postura se apoya en los artículos 1.184 y 1.185¹⁶⁷ del Código Civil; el primero de ellos establece que: *“Deben ser hechos por escritura pública... inc. 1: los contratos que tuviesen por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad o usufructo...”*, y el segundo de los artículos establece que: *“Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hecho por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”*.

El boleto de compraventa de inmuebles no es un título traslativo de dominio, sólo acuerda el derecho de exigir una obligación de hacer: esta es el otorgamiento de la escritura pública, de adquisición de dominio. La propiedad recién quedará transferida a favor del comprador una vez que, se materialice la escritura a que hace mención el inciso 1° del Art. 1.184¹⁶⁸ del Código Civil anteriormente citado.

Según el colegio de escribanos de la ciudad de Autónoma de Buenos Aires: *“El Boleto de compraventa y la venta que se perfecciona con la escritura son dos pasos que llevan al resultado final: la adquisición de su vivienda, oficina, comercio o industria....si no se escritura inmediatamente, el siguiente paso es la firma de un boleto de compraventa, en el cual se establecen las condiciones de venta, precios, plazos, entrega de la posesión, penalidades por incumplimiento, fecha de escrituración, escribano interviniente, etc. Gran parte de ellas estarán luego contenidas en la escritura. De acuerdo a lo convenido se otorgará la escritura de compraventa por medio de la cual se perfecciona la operación¹⁶⁹”*.

Ahora bien, ¿qué pasa si tomamos a las promesas de compraventa instrumentadas privadamente por boleto, como verdaderos contratos, como contratos ya perfectos, en los términos del artículo 1.137 del Código Civil? Recordemos que dicho

Art. establece que: *“Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”*¹⁷⁰. Si después de firmado el boleto se hacen entregas de dinero por el comprador, se autoriza al adquirente a edificar, o el vendedor entrega la posesión mediante actos materiales de común acuerdo con el comprador, etc., es de toda evidencia que lo que se está llevando adelante son las obligaciones que recíprocamente se deben entre sí un comprador y un vendedor. El acuerdo de las partes, el consentimiento mutuo respecto de la cosa y el precio, vale como compraventa desde el primer instante, esto es, desde la firma del boleto.

Pero mientras no se efectivice la tradición y se otorgue la escritura pública traslativa de dominio, el comprador no adquiere ningún derecho real sobre la cosa. Tampoco llega a constituir título suficiente que acredite el dominio a favor del comprador la sentencia que condena al vendedor a escriturar el inmueble, pues de todas maneras sigue faltando la escritura pública requerida.

Las partes pueden, directamente, otorgar la escritura traslativa de dominio, sin previo boleto de compraventa, y seguramente era este el procedimiento común al tiempo en que Vélez dio término a su obra.

La obligación de escriturar pesa indistinta y recíprocamente sobre ambos contratantes.

El boleto de compraventa privado no constituye entre nosotros un contrato preliminar, en el sentido o alcance con que es definido por la doctrina y las normas de los artículos 1.185 (arriba transcrito), 1.185 bis (*“Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio”*¹⁷¹), 1.186 (*“El artículo anterior no tendrá efecto cuando las partes hubiesen*

*declarado en el instrumento particular que el contrato no valdría sin la escritura pública*¹⁷²), y 1.187 (*“La obligación de que habla el artículo 1.185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses”*)¹⁷³ del Código Civil no son obstáculo para considerarlo como un verdadero contrato de compraventa en firme, serio y definitivo, perfecto en sí mismo, esto es, como contrato de compraventa, y la exigencia de la escritura pública (1.184 inc. 1)¹⁷⁴, es un requisito formal que hace al modo de adquisición del dominio, con independencia de la compraventa en sí.

Considero que no existen dos actos o negocios jurídicos sucesivos, el uno presupuesto o antecedente del otro, pues ya con el boleto las partes han quedado enlazadas como verdaderos comprador y vendedor en razón de haberse dado expresa y recíproca conformidad respecto de la cosa y el precio. Y el otorgamiento de la escritura no hace sino ejecutar el contrato de compraventa ya concluido el que, para nuestro sistema positivo, aún tratándose de inmuebles, no deja de ser consensual.

Si la promesa bilateral contiene todos los elementos esenciales del contrato: consentimiento, precio y cosa, es evidente que tiene fuerza vinculatoria. De modo que coordinada la voluntad de vender y comprar a través de la promesa bilateral que se instrumenta en un boleto de compraventa, no cabe duda de que los mismos contienen un verdadero contrato de compraventa. El vendedor y el comprador han asumido, recíprocamente, las obligaciones de vender y comprar, y además están reunidos los elementos esenciales del contrato: cosa, precio y consentimiento (res, pretius, y consensus).

Reitero que carece de sentido considerar al boleto de compraventa como una simple promesa y no como un contrato definitivo y perfecto de compraventa. El contrato de compraventa es consensual, porque sin perjuicio de lo que se dispusiese

sobre la forma de los contratos, queda concluido para producir sus efectos propios desde que las partes hubiesen manifestado su consentimiento. Realizo la aclaración de que los efectos propios, con relación al boleto, se refieren a la compraventa en sí, porque como ya se ha explicado, aquel no es suficiente para hacerle adquirir el dominio al comprador, mientras la forma exigida por el art. 1.184 inc. 1¹⁷⁵, con la tradición, no se hayan conjugado y hecho efectivas.-

Parece evidente que la compraventa inmobiliaria, como negocio jurídico obligatorio, es meramente consensual, sin dejar de ser además, formal, al demandar la escritura pública para que al comprador se le transmita el dominio.

En palabras de Morello: *“El boleto, no es título traslativo de dominio. Para que el acto de disposición permita al adquirente acceder a la propiedad con la simultánea pérdida del dominio por parte del trasmittente, a más de la tradición –que puede ser anterior o posterior al boleto, y anterior o posterior a la escritura pública-, es imprescindible y por tanto no puede ser sustituida por forma alguna –salvo tratarse de adquisición en subasta judicial artículo 1184 1º parte-, la escritura pública”*¹⁷⁶.-

El Código Civil define en su Art. 1.323 a la compraventa diciendo que: *“Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”*¹⁷⁷. Pero no puedo dejar de mencionar que el contrato de compraventa inmobiliaria es consensual tal como lo establece el Art. 1.140 (*“Los contratos son consensuales o reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre las formas de los contratos, quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento”*¹⁷⁸), en cambio *“Los contratos reales, para producir sus efectos propios quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de la cosa sobre la que versare el contrato”*¹⁷⁹ y la escritura pública es un requisito esencial o constitutivo para

que el comprador adquiriera el dominio (Artículo 1.184 Código Civil)¹⁸⁰. Por lo tanto el boleto de compraventa inmobiliaria es el contrato de compraventa, pues operan en él todas sus características. Cuando dos personas suscriben un boleto privado entienden la una vender, la otra comprar; no tienen en mira la escritura, sino la cosa y el precio. Asumen el compromiso de hacerse la entrega de las prestaciones recíprocas y entienden por ser así, que por la escritura se hará la transferencia del dominio. De esta manera, el tenedor por boleto tendrá la posesión legítima del inmueble, pero la transferencia del dominio operará con la escritura.

Por su parte el Art. 4009 dice que: *“El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer mala fe en el poseedor”*¹⁸¹, pero no hay que olvidar que con el dictado de la Ley 17.711¹⁸² el boleto de compraventa confiere a la posesión de buena fe el carácter de posesión legítima, y así lo establece el Artículo 2.355 del Código Civil (párrafo agregado por la Ley 17.711): *“Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”*¹⁸³.

Es decir que desde el punto de vista de los derechos reales el boleto no es un título suficiente, es sólo una promesa de elevar ese acto jurídico a escritura pública, pero desde el punto de vista contractual es innegable que el boleto de compraventa inmobiliaria es un acto jurídico completo que surte todos sus efectos, pero no surte efectos legales para adquirir el dominio, no es título suficiente.

3.- Venta de Lotes a Plazo:

Factores tales como la escasez de viviendas; la desvalorización monetaria; la insuficiente normativa que no tutela con eficacia las prerrogativas del adquirente (desde ese momento hasta que se cierra el circuito de adquisición del dominio mediante la correspondiente escritura pública); así como también el incesante aumento del costo de la construcción, hacen que se apele a cualquier medio vulnerando tal vez a adquirentes de buena fe. A raíz esto, el legislador se vio en la necesidad de regular la situación

mediante la sanción una ley que trate sobre el tema. El título completo de la ley 14.005, que regula estos supuestos es el de: “Venta de Inmuebles fraccionados en lotes pagaderos a plazo”¹⁸⁴, y regula aquellos casos en que el objeto del boleto sea un inmueble afectado a loteo. Fue dictada en el año 1950, y modificada por ley 23.266 de 1985.

Existe la posibilidad de que el dueño de un terreno de dimensiones importantes, decida dividir esta tierra en porciones más pequeñas (a las que conocemos como loteos), para luego venderlas a los interesados en cuotas.

Sucede que en la normal contratación sobre inmuebles, se labra la escritura instrumentando la venta, se entrega el precio por el comprador y se hace tradición del inmueble transferido por el vendedor. Quedando así concluido el contrato y sin generar riesgos para ninguna de las partes ya que cada una incorpora al patrimonio lo recibido en la prestación, el dinero uno y el inmueble el otro, tal como lo hemos venido desarrollando en el presente capítulo. Pero cuando se deciden a realizar una venta sometida a pago en cuotas, el tema cambia.

Se presenta la situación de que el vendedor no querrá suscribir la escritura traslativa dado que si lo hace, habría dado cumplimiento a todas las obligaciones de su parte emergentes del contrato de venta, mientras que el comprador aún quedaría adeudando parte del precio. Pero el comprador tampoco queda asegurado en su posición si el vendedor no otorga la escritura traslativa (aun cuando le hubiese entregado la posesión del bien), pues frente a la falta de instrumentación exigida por el artículo 1.184 inciso 1 del Código Civil¹⁸⁵, y la consecuente registración de su derecho, el bien queda expuesto a múltiples riesgos. El vendedor podría de mala fe, enajenarlo nuevamente y hasta podrían los acreedores de éste embargarlo válidamente ya que el bien integra su patrimonio. Por ello, el legislador instauró esta ley, que se aplica sólo a los loteos y no a la venta de un solo terreno en cuotas en donde se difiere la escrituración.

Según la ley un lote es una fracción de la superficie de la tierra comprendida dentro de los límites de un inmueble cuyo propietario ha decidido dividir. El propietario que tenga intención de vender un inmueble en lotes deberá verificar los títulos ante un escribano y realizar la subdivisión del plano en lotes, presentando todo esto en el Registro de la Propiedad y bajo la ley 14.005¹⁸⁶. De esta forma podrá proceder a vender los lotes y los potenciales compradores quedarán protegidos.

El Art. 1 de la ley dice que: *“Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez, a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato”*¹⁸⁷.

En el art. 2 se exige que el propietario que decida vender un inmueble fraccionado en lotes pagaderos en cuotas, haga anotar en el Registro de la propiedad inmueble que corresponda a la ubicación del bien dicha voluntad, presentando su declaración por escrito, a la que se agregará certificación del notario actuante sobre la legitimidad del título y un plano de subdivisión (que deberá estar aprobado por las autoridades catastrales con competencia en la materia).

La norma habla sólo de la legitimidad extrínseca; pero aunque la ley no lo diga, este funcionario estaría obligado a efectuar un análisis del título como causa, en sus dos aspectos, tanto formal cuanto material, a los fines de verificar que se trata del título suficiente conceptuado en el art. 2.602 del Código Civil que dice: *“La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”*¹⁸⁸.

Es por eso que, en el Artículo 3 de la Ley 14.005¹⁸⁹, se prohíbe la registración de la afectación cuando el bien se encontrare gravado, o su propietario no estuviese en condiciones de disponer. Si el bien estuviese hipotecado podrá efectuarse la anotación siempre que el acreedor o los acreedores acepten dicha división.

Se trata de una ley que impone su contenido de manera coercitiva, generando una sanción al vendedor incumplidor de los requisitos exigidos, consistente en una multa equivalente al importe total del impuesto inmobiliario del año en curso, sobre todos los inmuebles que comprendan el loteo.

La ley establece en el Artículo 4 que: *“Celebrado el contrato y dentro de los 30 días de su fecha, el vendedor deberá proceder a la anotación provisoria del instrumento que entregue al comprador, en el Registro de la propiedad inmueble...”*¹⁹⁰

Además en este mismo artículo enumera los requisitos esenciales que debe tener el contrato, ellos son: los datos personales de los contratantes, la individualización del lote, precio, la forma de pago, los antecedentes del título y los gravámenes.

En cuanto a los efectos del contrato a partir de su inscripción la ley prevé que una vez registrada la voluntad de afectar el bien al sistema de la ley 14.005¹⁹¹, el propietario se encontrará inhibido de disponer del mismo; es decir que no podrá ni enajenarlo, ni hipotecarlo, ni constituir sobre él ningún gravamen; salvo que lo desafecte previamente, para lo cual deberá acreditar que no ha enajenado ninguna fracción. Si la venta o el gravamen se hiciesen sin atender a esta exigencia no sería oponible a los adquirentes por boleto. Obviamente, con el consentimiento de éstos quedaría sorteado el obstáculo, dado que ya no existiría el interés tutelado por la norma. (Artículo 5)¹⁹².

El comprador que tuviese instrumento inscripto puede escriturar con preferencia a cualquier acreedor posterior. Los embargos posteriores a la fecha del instrumento sólo pueden hacerse sobre las cuotas impagas (Art. 6)¹⁹³.

“El comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el 25% del precio, y su otorgamiento deberá concretarse dentro de los treinta días de la intimación. Esta facultad es irrenunciable y nula toda cláusula en contrario, pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo del precio”. (Artículo 7)¹⁹⁴.

El vendedor no puede hacer valer el pacto comisorio después del pago del 25% del precio o de que el comprador haya realizado construcciones equivalentes al 50% del precio de compra. (Artículo 8)¹⁹⁵. Si se hubiera establecido en el contrato que el incumplimiento o atraso en el pago de una cuota generará automáticamente la pérdida de la financiación otorgada; esto resultaría abusivo y desajustado a derecho. Sobre este tema la justicia ha dicho que: *“...El mero exceso en un día en el plazo para el pago en una cuota no puede, en una venta de lotes en mensualidades, fundar el ejercicio del derecho del vendedor a reputar vencidas todas las cuotas restantes y hacerlas exigibles de una sola vez. Tal exigencia del vendedor repugna los principios de vía moral y de buenas costumbres e importa un abuso del derecho, social y jurídicamente insusceptible de amparo en los estrados judiciales”*¹⁹⁶.

En cuanto al pago adelantado de las cuotas la ley dice que: *“El comprador podrá abonar la totalidad de la deuda o pagar con anticipación al vencimiento de los plazos convenidos, beneficiándose con la reducción total o proporcional de los intereses convenidos que deberá efectuar el vendedor”*. (Artículo 9)¹⁹⁷. El plazo del pago del precio ha sido establecido en su interés, y por ello puede adelantar el pago con descuento de los intereses.

Quien adquiere un inmueble sometido a ese régimen, contará con una publicidad de su contrato o boleto y de esta manera los terceros tendrán un conocimiento cierto de la obligación que ha asumido el vendedor. Recordemos que una vez celebrado el contrato, el vendedor deberá anotarlo provisoriamente en el registro de la propiedad dentro de los 30 días.

En el Artículo 10¹⁹⁸ se autoriza la cesión del boleto exigiendo que el transmitente haga anotar también la cesión en el registro.

Ya finalizando con el articulado de la ley, y a los fines de su eficacia el legislador establece, en el Artículo 14¹⁹⁹, que se trata de una ley de orden público y

complementaria del Código Civil, ello significa que su contenido no puede verse modificado por pactos particulares entre el loteador y los adquirentes sucesivos, es decir que las cláusulas que pretendan modificarla serán nulas de nulidad absoluta. El régimen legal de los derechos reales está dominado por el orden público, mientras que el de los derechos personales está basado en la autonomía de la voluntad.

La tutela al particular adquirente de lote a plazo, se lleva a cabo fundamentalmente por la registración de los boletos de venta. Como decíamos al comienzo de este título, la inscripción de los boletos confiere un elemento más de juego dentro de las prioridades. Así entre dos adquirentes uno con boleto inscripto y otro con boleto no inscripto, aún cuando éste tenga la posesión a su favor, prevalecerá el que tenga el boleto inscripto; salvo obviamente, que el adquirente, aún con posesión, tuviera conocimiento del compromiso anterior del vendedor. Esto último por aplicación del artículo 594 del Código Civil²⁰⁰ que, expresamente no ha sido derogado por las leyes que prevén la registración, y en donde se establece que el principio de buena fe debe imperar en todo orden jurídico justo.

Artículo 594 del Código Civil: *“Si la cosa fuere inmueble y el deudor hiciera la tradición de ella a otro con el fin de transferirle el dominio, el acreedor no tendrá derecho contra tercero que hubiese ignorado la obligación precedente del deudor; pero si contra los que sabiéndola hubiesen tomado posesión de la cosa”²⁰¹.*

Sin dudas esta ley ha sido un gran paso hacia la tutela de los derechos de los adquirentes.

4. Conclusión:

Este capítulo tiene particular importancia para el trabajo, dado que en él se encuentran las piezas claves para arribar a la respuesta del problema planteado originariamente, que era si la legislación existente brinda a los adquirentes de lotes en urbanizaciones especiales la seguridad jurídica necesaria.

Desde el momento en que comienzo a analizar en detalle la ordenanza 774/99 de la localidad de Oliveros, los conceptos aparentemente claros que veníamos viendo en los capítulos anteriores comenzaron a verse sin mucho sentido. No caben dudas de la legitimidad de dicha ordenanza, porque tal como lo hemos visto, la delegación legislativa existente, y el tratamiento de la ley orgánica de comunas permiten la creación de este tipo de normas para temas como lo son las urbanizaciones, pero no puedo dejar de mencionar que el loteo y/o Barrio de Residencias creado a partir de la ordenanza es al menos novedoso. Posee características de Barrio Cerrado, pero sin serlo definitivamente, las calles y espacios verdes fueron donados a la comuna, pero pertenecen en el uso privado de los titulares por un tiempo determinado y renovable. Posee cerramiento (la ordenanza, no dice nada al respecto), y además cuenta con una asociación vecinal compuesta por los propietarios. Esto entre otras tantas cuestiones que he analizado oportunamente.

La venta de los lotes situados en el Barrio de Residencias al que hago referencia en este trabajo, no sólo se realiza mediante un boleto de compraventa, sino que además se venden generalmente a plazo. De allí el desarrollo de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa como de la ley de venta de lotes a plazo.

Considero que mediante el uso de estas herramientas que nos brinda nuestro sistema normativo se puede concluir que tanto el uso del boleto, como el régimen legal aplicable al tema de la venta de lotes a plazo²⁰², brindan a los adquirentes de los loteos y específicamente del loteo y/o urbanización que es eje central de este trabajo, (ubicado en la localidad de Oliveros), y que nace a partir de la creación específica de la Ordenanza N° 774/99²⁰³, la seguridad jurídica necesaria para la tutela de sus derechos.

Capítulo VI

CONCLUSIONES FINALES Y PROPUESTA

Conclusiones finales y propuestas:

Habiendo hecho un desarrollo del problema planteado en relación a la seguridad jurídica de los adquirentes de lotes en las urbanizaciones privadas, tratando de encuadrar jurídicamente a dichas urbanizaciones y particularmente haciendo un análisis del loteo creado a partir de la división que realiza el desarrollador, de las parcelas 59, 61 y 62 del polígono D del Catastro geométrico parcelario del servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe; y forjando un examen particular de una ordenanza comunal de la localidad de Oliveros la cual posee matices particulares que la hacen única, estoy en posición de exponer distintas conclusiones sobre la hipótesis planteada, a saber:

- 1.- Las urbanizaciones privadas no tienen un marco legal autónomo y se constituyen observando distintos institutos de nuestro derecho, como ser los derechos personales, los derechos reales o una combinación de ambos.
- 2.- Cada provincia, municipio y comuna dentro de sus ordenamientos internos tratan de manera diferente al tema de estas nuevas formas de propiedad de acuerdo a sus códigos urbanísticos, planes reguladores, leyes de suelo, ordenanzas, etc. Generando dispersiones normativas y encuadres a veces reprochables.
- 3.- La comuna de Oliveros sanciona la Ordenanza 774/99 con el único fin de aprobar la urbanización. Este loteo/urbanización no se encuentra dentro de los parámetros que hemos estudiado de los Clubes de Campo, ni de los Barrios Cerrados (pero posee características que lo asemejan bastante), como así tampoco se trata de un Barrio Abierto. Tiene características propias que lo hacen particular. Esta ordenanza es posible gracias a la delegación legislativa que realiza el artículo 106 de la Constitución Provincial, el cual deja en manos de las municipalidades y comunas del territorio de la provincia de Santa Fe el gobierno de sus intereses locales.

4.- La incertidumbre sobre si la actual legislación brinda o no a los adquirentes de lotes en urbanizaciones especiales (Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Privados, etc.) la seguridad jurídica necesaria es un problema innegable, pero ya es momento de concluir que dichos adquirentes se encuentran amparados tanto en el uso del boleto de compraventa, como con el régimen legal aplicable a la venta de lotes a plazo.

5.- La Ordenanza estudiada deja abierta la posibilidad de crear una Asociación Vecinal (que de hecho actualmente se encuentra creada y funcionando sin problema alguno) sin fines de lucro y conformada exclusivamente por los propietarios de lotes para regular la vida dentro del loteo, brindando más seguridad a los adquirentes en lo que son las cuestiones internas del mismo.

6.- La delegación legislativa que realiza nuestra Constitución Provincial y la existencia de distintos derechos reales hacen que tengamos la posibilidad de recurrir a distintas formas para encuadrar a estas nuevas formas de propiedad, de hecho hemos ido viendo en el transcurso del trabajo cuales eran las formas más adecuadas y cuáles no lo eran. No perdamos de vista que nuestro objetivo siempre ha sido probar que existe la posibilidad de dar seguridad jurídica a los adquirentes de lotes aún cuando no exista una ley específica que regule el tema, y es precisamente eso lo que conseguimos (al menos en este caso en particular).

7.- El fenómeno relativo a los Clubes de Campo, Barrios Cerrados y/o Privados y/o Residenciales, al hallarse carente de legislación específica que los regule, da lugar a la utilización de normativas dispersas en el sistema jurídico y/o a la creación de nuevas normas. Una adecuada legislación sobre el tema brindaría a dichos adquirentes la seguridad jurídica que nos atañe. Esta falta de legislación de fondo es soslayada mediante el dictado de ordenanzas municipales y/o comunales y por la aplicación de distintas normativas que si bien no han sido creadas con la finalidad de dar un marco regulatorio a estas nuevas urbanizaciones, son perfectamente aplicables. Tal es el caso

de la Ordenanza Comunal N° 774/99 de la localidad de Oliveros (Santa Fe), no siendo la misma la creación de un nuevo derecho real, sino el paliativo a los fines de que los adquirentes cumplan sus objetivos de bienestar, seguridad, etc., con un encuadre jurídico, en principio seguro.

8.- Considero que el hecho de la existencia de esta Ordenanza en particular solo es un paliativo al tema de la titularidad de los lotes de la urbanización en cuestión, pero de ninguna manera soluciona el tema de fondo. Como hemos visto los adquirentes en dicho Barrio de Residencias tienen el dominio pleno sobre sus lotes, y servidumbres de paso (que funcionan como veredas).

9.- La delegación legislativa bien utilizada es una herramienta fundamental para sanear la falta de legislación de fondo. Al menos este caso en particular de la ordenanza 774/99 así lo demuestra.

10.- Para ir finalizando estoy en condiciones de decir que no creo necesaria la constitución de un derecho real autónomo.

Propongo la reforma al derecho real de propiedad horizontal para sanear este problema de la falta de legislación específica. La propiedad horizontal es un derecho relativamente nuevo, que tiene matices muy interesantes, y que fundamentalmente depuraría el tema de la inescindibilidad entre las partes privadas y las partes comunes. De hecho los últimos proyectos de reforma así lo plantean. Por mi parte entiendo que debería tenerse en cuenta este derecho, reformulado por supuesto, pero manteniendo su esencia, para el tratamiento de las nuevas formas de propiedad.

ANEXO DOCUMENTAL



COMUNA de OLIVEROS

BUENOS AIRES 2095 2206 OLIVEROS
TEL: 0476-88184 FAX: 0476-88185

ORDENANZA N° 0774/99

Oliveros, 25 de octubre de 1999

Y VISTO: La solicitud presentada por [redacted] //
mediante la cual solicita la aprobación de la urbanización de fracciones de su propiedad.

Y CONSIDERANDO: Que no existe normativa urbanística específica involucrada. Que es necesario dictar una reglamentación clara respecto al uso del suelo, factor de ocupación, servidumbres, trazados viales, dimensión mínima de lotes, espacios verdes, // servicios a proveer, restricciones.

POR TODO ELLO ESTA COMISION COMUNAL EN USO DE LAS FACULTADES Y ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY ORGANICA DE COMUNAS SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Artículo 1º: Apruébase la urbanización de parte de las fracciones designadas como parcelas 59, 61 y 62 del Polígono D del Catastro Geométrico Parcelario del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe conforme a los planos previos visados por la Administración Regional Rosario del SCIT.

Artículo 2º: Establécese una normativa urbanística específica para las parcelas 59/1, 60/1 y 62 del polígono D del Catastro Geométrico Parcelario del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe según las siguientes condiciones e indicadores:

2.1 FUTUROS FRACCIONAMIENTOS

Permitese la subdivisión parcelaria en los lotes con las siguientes dimensiones mínimas:

Frente: 15 metros
Superficie: 600 m²

2.2 TRAZADOS

Las calles tendrán una geometría tal que ninguna de ellas posea un ancho menor a dieciocho metros y los culdesac deberán tener un diámetro mínimo de 30 metros. Deberán donarse a la Comuna, pero podrán permanecer en el uso privado para los titulares de los lotes hasta tanto la Comuna no necesite liberar las calles en función a futuras condiciones urbanísticas del entorno (nuevas urbanizaciones linderas) u otra causa de conveniencia general, que queda supeditada a la decisión discrecional de la Comuna de carácter inapelable y sin derecho a reclamo alguno.

2.3 ESPACIOS VERDES

El urbanizador deberá donar a la Comuna un espacio verde no menor al 20% de la superficie del área a urbanizar según mensura. Se autoriza el uso restringido a favor de los titulares de los lotes de la urbanización por un plazo de cincuenta años renovables si la Comuna no necesita liberarlo al uso público. Las mejoras que el urbanizador incorpore al espacio verde, tendrán como finalidad el uso recreativo y/o servicios. Quedarán en propiedad de la Comuna al vencimiento del/los plazo/s estipulados anteriormente, sin compensación económica alguna por parte de la Comuna.

2.4 SERVICIOS A PROVEER

El urbanizador deberá proveer los servicios de apertura de calles forestación de calles y espacios verdes, desagües pluviales, redes de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público y realizar los estudios correspondientes a efectos de verificar la factibilidad y la profundidad de la segunda napa de agua subterránea



COMUNA de OLIVEROS

BUENOS AIRES 395 2206 OLIVEROS
TEL: 0476-98034 FAX: 0476-98165

2.5 USO Y SUELO

El uso admitido para los lotes es residencial y permanente y residencial temporario.

Prohíbese cualquier otro destino incluyendo comercios, instalaciones de clubes, industrias, y cualquier otro uso incompatible con el destino residencial.

2.6 FACTOR DE OCUPACION

En cada lote se permitirá edificar una superficie total máxima del cincuenta por ciento de la superficie del lote: FACTOR OCUPACION TOTAL (FOT)=0,5.

En cada lote se permitirá ocupar el suelo con edificación hasta un máximo del treinta por ciento de la superficie del lote: FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS)=0,3.

2.7 SERVIDUMBRES

Frente a cada lote se deberá dejar una franja destinada a jardín de cinco metros de ancho.

2.8 RETIROS

No se podrá edificar en medianera, debiendo retirarse tres metros de cada límite con los lotes linderos.

2.9 CERCOS

No se admitirán tapias y los deslindes entre lotes serán con cerco vivo con altura máxima de 1,20 metros.

2.10 TRAMITES PARA EDIFICAR

No podrá comenzarse ninguna obra sin obtener de la Comuna el respectivo permiso de edificación y el control del cumplimiento de los indicadores de la presente Ordenanza.

2.11 RUIDOS MOLESTOS

Prohíbese la emisión de ruidos que superen los límites parcelarios de domingos a jueves de 22 a 9 horas del día siguiente y sábados y domingos entre las 2hs y las 10hs.

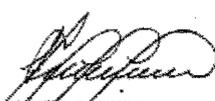
Artículo 3º: Autorízase la conformación de una Asociación Vecinal sin fines de lucro conformada exclusivamente por los propietarios de las parcelas cuyos estatutos deberán ser aprobados por la Comuna de Oliveros y por el ente Administrativo Provincial que corresponda la cual tendrá por objetivo organizar y pactar por convenios privados (Reglamentación interna) el uso y mantenimiento de calles, espacios verdes, obras de infraestructura y servicios hasta el momento en que pasen al uso público según artículos 2.2 y/o 2.3 de la presente ordenanza.

Artículo 4º: La aplicación de las condiciones e indicadores determinados en los artículos anteriores tendrán vigencia a partir de la aprobación definitiva de los planos de urbanización y su inscripción en el Catastro Provincial (SCIT).

Artículo 5º: Comuníquese. Publíquese y Archívese.


RUBÉN D. FALDORFO
SECRETARIO ADMINISTRATIVO




ALFREDO B. GIMNELLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

-
- ¹ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.
- ² Nicolau, N., Estudios de derecho privado moderno, Ed. Ad-Hoc; 1998. Pág. 247.
- ³ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁴ Hart, H., El concepto del derecho. 2ª ed. Reimpresión. Trad. de Genaro Carrió. Buenos Aires: Abeledo Perrot; 2004.
- ⁵ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed., 2005, Art. 2503.
- ⁶ *Ibidem*. Art. 2503.
- ⁷ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.
- ⁸ Ley 14.005 de Venta de inmuebles en Lotes y a Plazo. (B.O. 23/10/50). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁹ *Ibidem*.
- ¹⁰ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros, Santa Fe.
- ¹¹ Garrone, J., Diccionario Manual Jurídico. 2ª edición. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1997. Pág. 270.
- ¹² *Ibidem*. Pág. 270 y ss.
- ¹³ *Ibidem*. Pág. 533.
- ¹⁴ *Ibidem*. Pág. 474.
- ¹⁵ Borda, G., Manual de derecho civil. 17ª ed. Buenos Aires: Ed. Perrot; 1995. Pág. 14.
- ¹⁶ *Ibidem*. Pág. 16.
- ¹⁷ *Ibidem*. Pág. 17.
- ¹⁸ *Ibidem*. Pág. 17.
- ¹⁹ Areán, B., Derechos Reales 1. Buenos Aires: Ed. Hammurabi; 2003. Pág. 34.
- ²⁰ *Ibidem*. Pág. 34.
- ²¹ *Ibidem*. Pág. 35.
- ²² *Ibidem*. Pág. 35.
- ²³ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Nota al Art. 497.
- ²⁴ Constitución de la Nación Argentina, Editorial Fundación Ross, Rosario. 1999, Art. 75.
- ²⁵ Mariani de Vidal, M., Curso de Derechos Reales. Tomo I. 1ª reimpresión. Buenos Aires: Ed. Zavalía; 1986. Pág. 27.
- ²⁶ Areán, B., Op. Cit. Pág. 46 y ss.
- ²⁷ Mariani de Vidal, M., Op. Cit. Tomo I. Pág. 27.
- ²⁸ Areán, B., Op. Cit. Pág. 46 y ss.
- ²⁹ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed., 2005, Art. 2502.
- ³⁰ Gatti, E. y Alterini, J., El derecho real: elementos para una teoría general. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1998. Pág. 73.
- ³¹ Allende, G., Panorama de derechos reales. Buenos Aires: Ed. La Ley; 1965, Pág. 19, 69 y ss.
- ³² Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed., 2005, Art. 2502.
- ³³ Highton, E., Alvarez Juliá, L., Lambois, S., Wierzba, S., y De Hoz, M., Nuevas formas de dominio. Buenos Aires: Ed. Ad-Hoc; 1993. Pág. 24.
- ³⁴ Gatti, E., Op. Cit.; Pág. 80.
- ³⁵ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 2502.
- ³⁶ Gatti, E., Op. Cit. Pág. 84.
- ³⁷ Areán, B., Op. Cit. Pág. 66 y ss.
- ³⁸ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 2503.
- ³⁹ *Ibidem*, Art. 2502.
- ⁴⁰ *Ibidem*, Art. 2503.
- ⁴¹ *Ibidem*, Art. 2502.
- ⁴² Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁴³ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 3573 bis.
- ⁴⁴ Ley 20.798 de Derecho real de Habitación del cónyuge supérstite (en línea). Disponible en internet: www.infoleg.gov.ar.
- ⁴⁵ Ley 24.441 de Financiamiento de la vivienda y la construcción. Fideicomiso. Hipoteca. (B.O. 16/01/95) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁴⁶ Vélez Sársfield, D., Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 2662.

- ⁴⁷ *Ibíd.*, Art. 2502.
- ⁴⁸ Acquarone, M., *Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido*. Buenos Aires: Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma; 1998. Pág. 43.
- ⁴⁹ Causse, J., *Urbanizaciones privadas: Barrios cerrados y Clubes de campo*. 2º edición. Buenos Aires: Ed. Ad-Hoc; 2005. Pág. 44.
- ⁵⁰ Areán, B., *Op. Cit.* Pág. 93.
- ⁵¹ Mariani de Vidal, M., *Op. Cit.* Tomo I. Pág. 123.
- ⁵² Vélez Sársfield, D., *Código Civil Argentino*, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 577.
- ⁵³ Areán, B., *Op. Cit.* Pág. 95.
- ⁵⁴ Acquarone, M., *Op. Cit.*, Pág. 25.
- ⁵⁵ Acquarone, M., *Op. Cit.*, Pág. 25.
- ⁵⁶ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁵⁷ Nicolau, N. *Op. Cit.*, Pág. 239.
- ⁵⁸ Villey, M. *En torno al contrato, la propiedad y la obligación*. Trad. C.R.S., Buenos Aires: Ed. Ghersi; 1980. Pág. 106.
- ⁵⁹ Villey, M., *Op. Cit.*, Pág. 98.
- ⁶⁰ *Ibíd.* Pág. 247.
- ⁶¹ Vélez Sársfield, D., *Código Civil Argentino*, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires. 3ª ed. 2005, Art. 2506.
- ⁶² Kemelmajer de Carlucci, A., *Tendencias actuales y perspectivas del Derecho privado y el sistema jurídico latinoamericano*. Lima: Ed. Cultural Cuzco; 1990. Pág. 537 y ss.
- ⁶³ Causse, J., *Op. Cit.*, Pág. 21.
- ⁶⁴ Soler, S., *Fe en el Derecho y otros ensayos*. Buenos Aires: Ed. TEA; 1956. Pág. 128 y 130.
- ⁶⁵ Carrió, G., *Notas sobre derecho y lenguaje*. 2º edición. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1979. Pág. 91.
- ⁶⁶ *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, 22º Edición. Madrid: Ed. Espasa Calpe S.A.; 2001.
- ⁶⁷ Berçaitz, M., *Problemas jurídicos de urbanismo*. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot: 1972. Pág. 17 y ss.
- ⁶⁸ Highton, E. y otros. *Op. Cit.*, Pág. 33.
- ⁶⁹ Scotti, E., *Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales*. *El Derecho*, T.119. pág.743.
- ⁷⁰ Colman Lerner, H. y Grinberg, L., *Estudio sobre la regulación jurídica de los clubes de campo*, *Rev. Del notariado*, N° 776. Pág. 561.
- ⁷¹ Decreto Ley 8912/77 *La plata-Buenos Aires*. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- ⁷² Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ⁷³ Highton, E. y otros *Op. Cit.*, Pág. 43.
- ⁷⁴ Acquarone, M., *Op. Cit.* Pág. 29.
- ⁷⁵ Acquarone, M., *Op. Cit.* Pág. 30.
- ⁷⁶ Ordenanza Municipal de la Ciudad de Rosario N° 6497/97 de planificación y desarrollo urbano. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.rosario.gov.ar>.
- ⁷⁷ *Ibíd.*
- ⁷⁸ *Ibíd.*
- ⁷⁹ *Ibíd.*
- ⁸⁰ C.N. Civ., Sala A, 02/06/89, "Mapuche Country Club c/ López de Marsetti, Hebe E. y otros" citado en Highton, E. y otros, *Op. Cit.*, Pág. 151.-
- ⁸¹ Tranchini de Di Marco, M., *Urbanizaciones privadas: barrios privados y clubes de campo*. Buenos Aires: Ed. Ad-Hoc; 2005. Pág. 26.
- ⁸² Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 Art. 1. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.infoleg.mecon.gov.ar>.
- ⁸³ Highton, E., y otros, *Op. Cit.*, Pág. 77.
- ⁸⁴ Highton, E., y otros, *Op. Cit.*, Pág. 78.
- ⁸⁵ Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 Art. 3. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.infoleg.mecon.gov.ar>.
- ⁸⁶ Stratta, A., *Las asociaciones bajo forma de sociedad, L.L.*, 1980-D, 1040.
- ⁸⁷ Highton, E., y otros, *Op. Cit.*, Pág. 79.
- ⁸⁸ *Ibíd.* Pág. 79.
- ⁸⁹ Constitución de la Nación Argentina, Editorial Fundación Ross, Rosario. 1999, Art. 75 inc. 12.
- ⁹⁰ Decreto N° 2489/63 de la provincia de Bs as, reglamentario de la ley 13.512. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- ⁹¹ Decreto N° 9404/86 sobre regulación de Clubes de Campo en la Prov. de Buenos Aires, reglam. del Decreto Ley 8912/77. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.

- ⁹² Decreto N°27/98 reglamentario de barrios Privados de la Prov. De Buenos Aires. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- ⁹³ Causse, J., Op. Cit., Pág. 37.
- ⁹⁴ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2502.
- ⁹⁵ Highton, E., y otros, Op. Cit., Pág.25 y ss.
- ⁹⁶ Ibídem. Pág. 40.
- ⁹⁷ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2506.
- ⁹⁸ Highton, E., Op. Cit.Pág. 54.
- ⁹⁹ Mariani de Vidal, M.; Curso de Derechos Reales .Tomo II. Buenos Aires: Ed. Zavalía; 1999. Pág. 53.
- ¹⁰⁰ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2507.
- ¹⁰¹ Ibídem. Art. 2661.
- ¹⁰² Mariani de Vidal, M. Op. Cit. tomo I. Pág. 360.
- ¹⁰³ Highton, E., Op. Cit.Pág. 58.
- ¹⁰⁴ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art. 2668.
- ¹⁰⁵ Ibídem. Art. 2673.
- ¹⁰⁶ Highton, E., Op. Cit.Pág. 54.
- ¹⁰⁷ Mariani de Vidal, M. Op. Cit. tomo II. Pág. 55.
- ¹⁰⁸ Highton, E., Op. Cit.Pág. 55.
- ¹⁰⁹ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art. 2710.
- ¹¹⁰ Highton, E., Op. Cit.Pág. 56.
- ¹¹¹ Ley regulatoria de clubes de campo de la Prov. de Salta N° 5602. (B.O. 27/06/80) (En línea) Disponible en internet en: <http://www.camdipsalta.gov.ar/leyes>.
- ¹¹² De Reina Tartiere, G., “Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual y perspectivas del futuro”; Ed. El Derecho; 2004; pág. 21.
- ¹¹³ C.N. Civ. Sala A, 02/06/89, “Mapuche, Country Club c/ López de Marssetti, H”: LL-1990-C-370.
- ¹¹⁴ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2807.
- ¹¹⁵ Highton, E., Op. Cit., Pág. 61.
- ¹¹⁶ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art. 2912.
- ¹¹⁷ Highton, E., Op. Cit., Pág. 63.
- ¹¹⁸ Ibídem. pág. 63 y ss.
- ¹¹⁹ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2948.
- ¹²⁰ Ibídem. Art. 2970.
- ¹²¹ Highton, E., Op. Cit., Pág. 65 y ss.
- ¹²² Ibídem. Pág. 69.
- ¹²³ Decreto Ley 8912/77 La plata-Buenos Aires. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- ¹²⁴ Decreto N° 9404/86 sobre regulación de Clubes de Campo en la Prov. de Buenos Aires, reglam. del Decreto Ley 8912/77. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- ¹²⁵ Ibídem.
- ¹²⁶ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹²⁷ Acquarone, M., Op. Cit., Pág. 53 y ss.
- ¹²⁸ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹²⁹ Mariani de Vidal, M.; Op. Cit., Tomo II. Pág. 56
- ¹³⁰ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005
- ¹³¹ Ley 19.724 de Prehorizontalidad. (B.O. 13/07/1972) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹³² Proyecto de Unificación Legislativa Civil y Comercial del año 1987.
- ¹³³ Proyecto de reformas al Código Civil de 1993 de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación.
- ¹³⁴ Proyecto de Código Civil y Comercial unificado del año 1998.
- ¹³⁵ Highton, E., Op. Cit., Pág. 70.
- ¹³⁶ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹³⁷ Highton, E., Op. Cit., Pág. 71.
- ¹³⁸ Decreto N°2489/63 de la provincia de Bs as, reglamentario de la ley 13.512. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.

-
- ¹³⁹ Highton, E., Op. Cit., Pág. 74.
- ¹⁴⁰ Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (B.O. 18/10/1948) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹⁴¹ Colman Lerner, H., Clubes de Campo y Barrios Cerrados. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.colmanlerner.com.ar/libro-03.htm>
- ¹⁴² Ley 24.441 de Financiamiento de la vivienda y la construcción (B.O. 16/01/95) Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹⁴³ *Ibídem.* Art. 1.
- ¹⁴⁴ De Reina Tartiere, G., Op. Cit. Pág. 54.
- ¹⁴⁵ Highton, E., Op. Cit., Pág. 183.
- ¹⁴⁶ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.
- ¹⁴⁷ Ley 11.717 de Medio ambiente y desarrollo sustentable. 1999. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafe.gov.ar>-
- ¹⁴⁸ Ley 10.552 de Conservación y manejo de suelos. 1994. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafe.gov.ar>-
- ¹⁴⁹ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.
- ¹⁵⁰ (En línea) Disponible en internet en :<http://www.rosario.gov.ar>.
- ¹⁵¹ Kelsen, H., Teoría General del Estado. Barcelona: Ed. Labor; 1934.
- ¹⁵² Constitución de la Provincia de Santa Fe. Rosario: Ed. Fundación Ross; 2000. Pág.37.
- ¹⁵³ Ley Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Santa Fe N° 2756 B.O. 21/05/86. (En línea) Disponible en internet en : <http://www.santafeciudad.gov.ar>.
- ¹⁵⁴ *Ibídem.*
- ¹⁵⁵ *Ibídem.*
- ¹⁵⁶ *Ibídem.*
- ¹⁵⁷ *Ibídem.*
- ¹⁵⁸ Ley Orgánica de Comunas de la Provincia de Santa Fe N° 2439 B.O. 12/07/85. (En línea) Disponible en internet en :<http://www.santafeciudad.gov.ar>.
- ¹⁵⁹ *Ibídem.*
- ¹⁶⁰ *Ibídem.*
- ¹⁶¹ *Ibídem.*
- ¹⁶² *Ibídem.*
- ¹⁶³ *Ibídem.*
- ¹⁶⁴ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.-
- ¹⁶⁵ *Ibídem.*
- ¹⁶⁶ Ley N° 14.005 Venta de inmuebles en lotes y a plazos. B.O. 23/10/50. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹⁶⁷ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.1184 y 1185.
- ¹⁶⁸ *Ibídem.* Art.1184 inc. 1.
- ¹⁶⁹ (En línea) Disponible en internet en :<http://www.colegio-escribanos.org.ar>
- ¹⁷⁰ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.1137.
- ¹⁷¹ *Ibídem.* Art. 1185 bis.
- ¹⁷² *Ibídem.* Art. 1186.
- ¹⁷³ *Ibídem.* Art. 1187.
- ¹⁷⁴ *Ibídem.* Art. 1184 inc. 1.
- ¹⁷⁵ *Ibídem.* Art. 1184 inc. 1.
- ¹⁷⁶ Morello, A., El boleto de compraventa inmobiliaria. La Plata: Editora Platense; 1965. Pág. 76.
- ¹⁷⁷ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.1323.
- ¹⁷⁸ *Ibídem.* Art. 1140.
- ¹⁷⁹ *Ibídem.* Art. 1141.
- ¹⁸⁰ *Ibídem.* Art.1184.
- ¹⁸¹ *Ibídem.* Art.4009.
- ¹⁸² Ley 17.711 modificatoria del Código Civil Argentino. En vigencia a partir del 01/07/68. (En línea). Disponible en internet en: <http://www.informática-jurídica.com>.
- ¹⁸³ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2355.
- ¹⁸⁴ Ley N° 14.005 de Venta de inmuebles en lotes y a plazos. (B.O. 23/10/50). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.
- ¹⁸⁵ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.1184 inc. 1.

¹⁸⁶ Ley N° 14.005 de Venta de inmuebles en lotes y a plazos. (B.O. 23/10/50).- Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005

¹⁸⁷ *Ibíd.* Art.1.

¹⁸⁸ Vélez Sársfield, D Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art.2602.

¹⁸⁹ Ley N° 14.005 de Venta de inmuebles en lotes y a plazos. (B.O. 23/10/50). Art. 3. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.

¹⁹⁰ *Ibíd.* Art. 4.

¹⁹¹ *Ibíd.*

¹⁹² *Ibíd.* Art. 5.

¹⁹³ *Ibíd.* Art. 6.

¹⁹⁴ *Ibíd.* Art. 7.

¹⁹⁵ *Ibíd.* Art. 8.

¹⁹⁶ Cam. 1ª Civ. Y Com. de Bahía Blanca. “Ramirez Opazo, Exequiel c/ Schlichter, Emilio J.” L.L. 1979. B-6.

¹⁹⁷ Ley N° 14.005 de Venta de inmuebles en lotes y a plazos. (B.O. 23/10/50). Art. 9. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.

¹⁹⁸ *Ibíd.* Art. 10.

¹⁹⁹ *Ibíd.* Art. 14.

²⁰⁰ Vélez Sársfield, D. Código Civil Argentino, Ed. Lexis Nexis - Abeledo Perrot, Buenos Aires.3ª ed. 2005. Art. 594.

²⁰¹ *Ibíd.* Art. 594.

²⁰² Ley N° 14.005 de Venta de inmuebles en lotes y a plazos. (B.O. 23/10/50). Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005.

²⁰³ Ordenanza N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros- Santa Fe.

BIBLIOGRAFÍA

a) Bibliografía General

ALLENDE, G., “Panorama de derechos reales”. Buenos Aires: Ed. La Ley; 1965.

AREAN, B., “Derechos Reales 1”. Buenos Aires: Ed. Hammurabi; 2003.

CODIGO CIVIL ARGENTINO. Buenos Aires. Ed. Lexis Nexis- Abeledo Perrot; 2005.

CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA. Rosario: Ed. Fundación Ross; 1999.

CONSTITUCION DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Rosario: Ed. Fundación Ross; 2000.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Real Academia Española, 22º Edición. Madrid: Ed. Espasa Calpe S.A. ; 2001.

-
- GATTI, E. y ALTERINI, J., "El derecho real: elementos para una teoría general". Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1998.
- HART, H., "El concepto del derecho". 2ª ed. Reimpresión. Trad. de Genaro Carrió. Buenos Aires: Abeledo Perrot; 2004.
- KELSEN, H., "Teoría General del Estado". Barcelona: Ed. Labor; 1934.
- MARIANI DE VIDAL, M., "Curso de Derechos Reales" .Tomo I y II. Buenos Aires: Ed. Zavalía; 1999. Mariani de Vidal, M.,

b) Bibliografía Específica

- AQUARONE, M., "Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido". Buenos Aires: Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma; 1998.
- BERÇAITS, M., "Problemas jurídicos de urbanismo". Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1972.
- CARRIO, G., "Notas sobre derecho y lenguaje". 2º edición. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot; 1979.
- CAUSSE, J., "Urbanizaciones privadas: Barrios cerrados y Clubes de campo". 2º edición. Buenos Aires: Ed. Ad-Hoc; 2005.
- COLMAN LERNER, H., "Club de Campo y Barrios Cerrados". (En línea) Disponible en internet en: <http://www.colmanlerner.com.ar/libro-03.htm>
- DECRETO N°2489/63. Provincia de Bs as, reglamentario de la ley 13.512. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- DECRETO N° 9404/86. Prov. de Buenos Aires, reglamentario del Decreto Ley 8912/77. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.
- DECRETO N°27/98. Provincia de Buenos Aires, reglamentario de barrios Privados. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.

DECRETO LEY 8912/77. La plata-Buenos Aires. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.gob.gba.ar/legislación>.

DE REINA TARTIERE, G., “Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual y perspectiva del futuro”. Ed. El Derecho; 2004.

HIGHTON, E., ALVAREZ JULIÁ, L., LAMBOIS, S., WIERZBA, S., y DE HOZ, M., “Nuevas formas de dominio”. Buenos Aires: Ed. Ad-Hoc; 1993.

KEMELMAGER, A., “Tendencias actuales y perspectivas del Derecho privado y el sistema jurídico latinoamericano”. Lima: Ed. Cultural Cuzco; 1990.

LEY N° 5602. Provincia de Salta, regulatoria de clubes de campo. (B.O. 27/06/80) (En línea) Disponible en internet en: <http://www.camdipsalta.gov.ar/leyes>.

LEY N° 10.552. Provincia de Santa Fe. Conservación y manejo de suelos. 1994. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafe.gov.ar>.

LEY N° 11.717. Provincia de Santa Fe. Medio ambiente y desarrollo sustentable. 1999. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafe.gov.ar>.

LEY N° 13.512 de Propiedad Horizontal. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005. (B.O. 18/10/1948).

LEY N° 14.005 de Venta de inmuebles en Lotes y a Plazo. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005. (B.O. 23/10/50).

LEY N° 19.550. Sociedades Comerciales (En línea) Disponible en internet en: <http://www.infoleg.mecon.gov.ar>.

LEY N° 19.724 de Prehorizontalidad. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005. (B.O. 13/07/1972)

LEY N° 20.798 de Derecho real de Habitación del cónyuge supérstite (en línea). Disponible en internet: www.infoleg.gov.ar.

LEY N° 24.441 de Financiamiento de la vivienda y la construcción. Fideicomiso. Hipoteca. Lexis Nexis, Abeledo Perrot: 2005. (B.O. 16/01/95)

LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES N° 2756. Provincia de Santa Fe. (B.O. 21/05/86). (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafeciudad.gov.ar.->

LEY ORGANICA DE COMUNAS N° 2439. Provincia de Santa Fe. (B.O. 12/07/85). (En línea) Disponible en internet en: <http://www.santafeciudad.gov.ar.->

MORELLO, A., “El boleto de compraventa inmobiliaria”. La Plata: Editora Platense; 1965.

NICOLAU, N. “Estudios de derecho privado moderno”. Ed. Ad-Hoc. 1998.

ORDENANZA COMUNAL N° 0774/99 del 25/10/99 de la Comuna de Oliveros, Provincia de Santa Fe.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 6497/97 de la ciudad de Rosario, Santa Fe. Sobre planificación y desarrollo urbano. (En línea) Disponible en internet en: <http://www.rosario.gov.ar.->

PROYECTO DE UNIFICACIÓN LEGISLATIVA CIVIL Y COMERCIAL del año 1987.-

PROYECTO DE REFORMAS AL CODIGO CIVIL de la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación del año 1993.-

PROYECTO DE CODIGO CIVIL Y COMERCIAL UNIFICADO del año 1998.-

SCOTTI, E., “Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales”. El Derecho, T.119.

SOLER, S.,” Fe en el Derecho y otros ensayos”. Buenos Aires: Ed. TEA; 1956.

STRATTA, A., “Las asociaciones bajo forma de sociedad”. L.L., 1980-D, 1040.

TRANCHINI DE DI MARCO, M., “Urbanizaciones privadas: barrios privados y clubes de campo”. Buenos aires: Ed. Ad-Hoc; 2005.

VILLEY, M. “En torno al contrato, la propiedad y la obligación”. Trad. C.R.S., Buenos Aires: Ed. Ghersi; 1980.

ÍNDICE

Capítulo I

CONCEPTOS FUNDAMENTALES PARA EL ENCUADRAMIENTO LEGAL DEL TEMA

1. Introducción.....	11
2. Conceptos.	11
2. a. Derecho.....	11
2. b. Normas Jurídicas.....	11
2. c. Ley.....	11
3. Clasificación del Derecho.....	12
3. a. Derecho Natural.....	12
3. b. Derecho Positivo.....	12
3. c. Derecho Público.....	13
3. d. Derecho Privado.....	13
3. e. Derecho Objetivo.....	13

3. f. Derecho Subjetivo.....	13
4. Clasificación de los Derechos Subjetivos.....	14
4. a. Absolutos y Relativos.....	14
4. b. Patrimoniales y Extrapatrimoniales.....	14
5. Derecho Personales.....	16
6. Derechos Reales.....	17
6. a. Análisis del Numerus Clausus del Código Civil Argentino.....	18
6. b. Título Suficiente y modo Suficiente.....	24
7. Conclusión.....	25

Capítulo II

ORIGEN DE LOS CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS PRIVADOS

1. Introducción.....	28
2. La evolución de los Clubes de campo y Barrios cerrados.....	28
3. Conceptos.....	32
3. a. Barrios Cerrados y clubes de Campo.....	36
3. a. 1. Clubes de Campo (Countries): Caracterización.....	36
3. a. 2. Elementos comunes.....	37
3. a. 3. Elementos Diferenciales.....	37
3. a. 3. a. Clubes de Campo.....	37
3. a. 3. b. Barrios Cerrados.....	38
4. Conclusión.....	40

Capítulo III

NATURALEZA JURÍDICA

1. Introducción.....	42
2. Derecho Privado, Derecho Público y Propiedad.....	42
3. Urbanizaciones dentro del Derecho Personal.....	43
4. Urbanizaciones dentro del Derecho Real.....	48
5. Ubicación de los Clubes de Campo y/o Barrios Cerrados dentro de los derechos reales existentes.....	51
5. a. Dominio.....	51
5. b. Dominio Revocable.....	52
5. c. Condominio.....	53
5. d. Usufructo.....	57
5. e. Uso y Habitación.....	58
5. f. Servidumbre.....	59
5. g. Propiedad Horizontal.....	62
5. h. Fideicomiso Inmobiliario.....	68
5. i. Derecho Real Autónomo.....	69
6. Conclusión.....	69

Capítulo IV

BARRIO DE RESIDENCIAS EN LA LOCALIDAD DE OLIVEROS Y SU ORDENANZA CONSTITUTIVA

1. Introducción a la cuestión Legislativa Provincial.....	72
2. Características del Barrio de Residencias.....	73
3. Ordenanzas como Fuentes del Derecho.....	76
4. Delegación Legislativa.....	77
5. Ley Orgánica de Municipalidades.....	79
6. Ley Orgánica de Comunas.....	80
7. Conclusión.....	81

Capítulo V

VENTA DE LOTES POR BOLETO DE COMPRA VENTA INMOBILIARIA

1. Introducción.....	84
2. El problema de la naturaleza jurídica del Boleto.....	84
3. Venta de Lotes a Plazo.....	89
4. Conclusión.....	94

Capítulo VI

CONCLUSIONES FINALES Y PROPUESTAS

Conclusiones finales y propuestas.....	97
Anexo Documental.....	100
Citas.....	103
Bibliografía General.....	108
Bibliografía Específica.....	108