



Universidad Abierta Interamericana

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

Carrera Abogacía

Los Parques Industriales y su inclusión en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial como Conjuntos inmobiliarios

2015

Tutor: Pasquet María Alejandra

Alumno: Buffet Cristian Fernando

Título al que Aspira: Abogado

Fecha de presentación: Agosto 2015

Dedicatorias y agradecimientos

Cuando comencé esta hermosa carrera me dije a mi mismo que la iba a realizar tranquilo, con paciencia y sin sobresaltos, pero lamentablemente el orgullo y mi testarudez durante un periodo importante de mi vida me gano y le dedique más tiempo al estudio que a mi familia, amigos, y especialmente a la mujer que amo, por ello esta dedicatoria es para todos ellos que durante muchos años me apoyaron, incentivaron y acompañaron hasta el último momento.

Por supuesto que no me olvido de Alejandra Pasquet, quien me motivo en la realización de este tema tan apasionante y me inculco parte de sus conocimientos.

Pero como dije anteriormente, el mayor agradecimiento es para mi esposa Giovanna, quien desde el primer momento estuvo a mi lado en las buenas y en las malas y hoy día sigue aquí...

A todos GRACIAS

RESUMEN

En el presente trabajo, trataré como tema principal a *Los Parques Industriales y su inclusión en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial como Conjuntos inmobiliarios*.

Para su abordaje comenzaré con las nociones generales de los Derechos Reales como así también los conceptos de Conjuntos Inmobiliarios, Clubes de Campo y Parques Industriales.

A lo largo del análisis, iré explicando detalladamente cada una de éstas nuevas figuras jurídicas, no solo en nuestro derecho interno sino también algunas cuestiones del derecho comparado y la legislación local, ya que en cada provincia de nuestro vasto territorio hay una normativa que los regula y define de diferentes formas.

Para una mejor interpretación, he dividido el Trabajo en cinco Capítulos según detalle:

CAPÍTULO I → Concepto y Naturaleza Jurídica De Los Derechos Reales

CAPÍTULO II → Conjuntos Inmobiliarios

CAPÍTULO III → Nuevas Formas de Dominio y Condominio

CAPÍTULO IV → Los Parques Industriales en Argentina

CAPÍTULO V → Reflexiones Finales

ESTADO DE LA CUESTIÓN

En los últimos años, Argentina ha tenido un significativo crecimiento poblacional, que fue llevando a la sociedad a buscar nuevas formas y lugares no solo a las personas para vivir de manera más segura y confortable, sino también a las empresas a radicar sus industrias en las Áreas o Parques industriales, dependiendo de la denominación que les da la normativa local en las provincias que forma nuestro territorio nacional y aprovechar así todas las ventajas que les brinda el sistema, ya sea por la logística, seguridad, instalaciones, sinergia con otras industrias, disminución de costos y los beneficios impositivos otorgados por cada provincia según el caso.

Ahora bien, estas “nuevas formas de dominio”, no eran legisladas uniformemente, ya que no había en el orden nacional ninguna normativa que las encuadre o legisle, por lo que cada una de las provincias lo hacía según su Constitución Provincial y leyes locales; llevando así a una diversidad de nebulosas, que aún hoy con la reforma del Código Civil y Comercial invita a debatir.

Debemos tener en cuenta que la mayoría de las leyes provinciales que regulan a los Parques Industriales y a los llamados Club de Campo remitían a la ley 13.512 de propiedad horizontal, ley que se encentra derogada expresamente por la nueva 26.994.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, crea y regula una serie de derechos reales, que si bien ya estaban perfilados por la costumbre, que les había dado una suerte de “tipicidad consuetudinaria”, no habían encontrado todavía cabida en la legislación civil; pues sabemos que por exigencia legal, los derechos reales solo pueden ser creados por el legislador nacional (art. 2502 del Código derogado y art. 1882 y 1884 del Código Civil y Comercial).

Pero, a pesar de estar ya relativamente familiarizados con estas figuras, debemos reconocer que el Código Civil y Comercial de la Nación no dejó de sorprendernos por la solución “facilista”, si se me permite la expresión, con que abordó algunos problemas bien complicados. Sirve de ejemplo para lo que acabo de expresar, la norma del art. 2075 del citado Código, tercer párrafo, que directamente aplica la reglamentación prevista para la propiedad horizontal, sin más, a todas las manifestaciones de Conjuntos Inmobiliarios enumeradas en el art. 2073; es decir a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino de vivienda. No veo atinada la supuesta solución prevista, pues la variedad de los problemas que en cada figura se plantean no podrán jamás verse regulados mediante la propiedad horizontal, o por lo menos esta figura no solucionará la totalidad de ellos, además de ser, a mi criterio, muy diferentes cada una de las figuras insertas en los denominados Conjuntos Inmobiliarios.

Más aún me sorprendió, el último párrafo del mismo art. 2075 citado, cuando expresa que los conjuntos inmobiliarios actualmente existentes “...se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”. La caótica situación en que se encuentran hoy los propietarios de parcelas en barrios cerrados o Parques Industriales

resulta sin precedentes. Es obvio que deberá reglamentarse de manera expresa esta situación, pues tal adecuación, en el sentido literal de la expresión, no podrá llevarse a cabo en todos los casos. En efecto, piénsese nomás la gran cantidad de parcelas que suelen existir en estos barrios, clubes de campo o Parques Industriales, que deberán ser relevadas en un plano especial para propiedad horizontal. Ello sin tener en cuenta que cada propietario ha podido efectuar las construcciones con total libertad, en algunos casos sin atenerse a ninguna reglamentación o bien limitar su construcción o instalación Industrial a reglamentaciones superfluas y muchas veces contradictorias con leyes nacionales.

En la Provincia de Córdoba, por ejemplo, se han implementado loteos y parcelas donde los titulares a su vez son accionistas de sociedades anónimas o miembros de asociaciones civiles, y poseen también un reglamento interno. El problema de la instrumentación mediante la constitución de sociedades es que el propietario de la urbanización no sería la persona física, sino la persona jurídica y los adquirentes solo tendrían en propiedad acciones de la sociedad, en conclusión no son propietarios de su parcela y además lo único que poseen es el derecho a voto en las asambleas, según lo determina el Reglamento o Estatuto. De más está decir que esta figura en general ha sido utilizada para estafas y defraudaciones, amén de las dificultades que genera la regulación de la vida de la urbanización privada mediante reglamento de copropiedad.

Son éstas alguno de los motivos por lo que en doctrinas se viene advirtiendo, desde la década de los ochenta del siglo pasado, que la idea de asignar naturaleza jurídico real a todas las nuevas figuras, obedece a considerar que los derechos reales brindan mayor seguridad que los derechos personales, ya que solo pueden ser creados por ley y estos son *numerus clausus*. Ahora bien, debe aclararse que el solo rotular a una determinada figura jurídica como de carácter real, no nos va a dar la seguridad que buscamos. Es necesario pues, que la institución participe de aquellos elementos y características esenciales del derecho real y reglamente estas nuevas figuras al punto tal de contar en todas las provincial con el mismo sistema.

MARCO TEORICO

Para el desarrollo del presente trabajo considero pertinente conceptualizar la terminología específica que servirá de guía y base para el posterior análisis de mi posición en relación al objeto que nos convoca.

Concepto de Derechos Reales: Art. 1882: *El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.* Según ésta definición del CCyC podríamos decir que el Derecho Real es el poder jurídico que le otorga la ley a una persona, titular del derecho, de preferencia (con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente y persecución (facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra) sobre un objeto determinado frente a otros sujetos.

Concepto de Conjuntos Inmobiliarios: el Art. 2073, reza: *Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, **parques industriales**, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*

Concepto de Club de Campo: es un emprendimiento, recreativo residencial, inserto en una extensión suburbana, amplio e integrado por parcelas construidas o a construirse independientes entre sí, con acceso común y dotado de espacios, también comunes, destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, pudiendo ser las viviendas de uso permanente o transitorio, y debiendo existir entre las áreas particulares y las generales una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

Concepto de Parques Industriales: son terrenos urbanizados destinados al establecimiento de industrias. Su objetivo es potenciar el desarrollo de la industria local, respetando las particularidades regionales, y armonizando la producción con el desarrollo urbano y el medio ambiente. Esos espacios se caracterizan por contar con una oferta de infraestructura y servicios comunes, que ayudan a reducir los costos de producción del empresario.

Según la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI): “Un parque industrial es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas,

conforme a un plan general, dotado de carreteras, medios de transporte y servicios públicos, que cuenta o no con fábricas construidas que a veces tiene servicios e instalaciones comunes y a veces no, y que está destinado para el uso de una comunidad de industriales”.

INTRODUCCIÓN

Desde mi llegada a Rosario hace varios años, he visto un crecimiento constante de los clubes de campo, barrios privados y conocí, por cuestiones laborales algunos Parques Industriales, los cuales eran en superficie mayores a mi pueblo. Con el correr de los años y al interiorizarme más sobre tema, fue aumentando el interés particularmente por estos últimos debido a que cada uno de los parques visitados contaba con características diferentes y no veía uniformidad en sus reglamentos y funcionamiento.

La explosión demográfica, así como la escasez y alto valor de los inmuebles en las grandes ciudades y zonas aledañas, la búsqueda de seguridad, de más contacto con la naturaleza y aún aspiraciones de mayor nivel social, entre otras motivaciones, provocaron nuevas formas de aprovechamiento común de las cosas inmuebles, para satisfacer necesidades tanto habitacionales, como recreativas, comerciales e industriales.

Ergo uno de los fenómenos que más avanza día tras día, son las nuevas manifestaciones de propiedad, donde no solo las personas se asocian o agrupan, para vivir en un conjunto inmobiliario, sea este un barrio abierto, cerrado o club de campo, sino también los empresarios de diversas magnitudes, titulares de Micros, Pymes o Megras, buscando seguridad, comodidad y beneficios en estas nuevas modalidades de propiedad alejándose de los centros urbanos para formar los llamados Parques Industriales.

Corolario con ello y ante la falta de una legislación nacional, hasta la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Aprobado por ley 26.994 promulgado según decreto 1795/2014, algunas provincias, en ejercicio del poder de policía urbanística que les asiste, han ido avanzando en legislaciones a fin de lograr un marco legal a estos complejos que crecían y crecen día a día, ya que están comprometido tanto el interés público como así también el privado, de esta manera tenemos en la Provincia de Santa Fe la Ley 11.525; en Buenos Aires la Ley 13.744; en Córdoba Ley 7.255; en Entre Ríos Ley 7957, entre otras

que también han plasmado en una norma lo relativo a los “Parques Industriales y a las Áreas Industriales” donde su destino principal es la explotación de cualquier actividad industrial.

Ahora bien, no debemos olvidar que es el Congreso Nacional el facultado para sancionar el régimen general, sobre todo si se pretende ubicarlos en el ámbito de los derechos reales, por tratarse de derechos patrimoniales (art. 75, inc. 12 CN). Las normas que, en ejercicio de su poder de policía (arg. art. 2611 CC), sancionen las provincias, no pueden rebalsar las facultades propias del Congreso Nacional, avanzando sobre la organización jurídica que deben adoptar, entre otros, los Parques Industriales.

El principal problema que presentan los Conjuntos Inmobiliarios, particularmente los Parques Industriales, que es el tema a tratar en el presente trabajo, es que no existe una norma específica en el orden nacional que contemple los diversos aspectos que presentan y la normativa local no resuelve totalmente los diversos conflictos que se suscitan en su seno.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, legisló por primera vez en el Libro IV – de los Derechos Reales, más precisamente en el Art. 1887 inc. “d” a los conjuntos inmobiliarios como una nueva categoría de éstos; para luego ser ampliados en el Título VI “Conjuntos Inmobiliarios” entre los Art. 2073 al 2086.

El Artículo 2073, nos brinda el Concepto: *Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.* Y el ARTÍCULO 2074, nos detalla las Características: *Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.*

Por lo expuesto hasta el momento y del conocimiento somero que tengo de la cuestión es que me surgen los siguientes interrogantes:

- ¿Podemos decir que los Parques Industriales son conjuntos inmobiliarios como reza el nuevo Artículo 2073 del Código Civil y Comercial?
- ¿Lo podemos tratar de igual forma que los Clubes de Campo?
- ¿Cómo es tratado en el Derecho Comparado? ¿Y en el orden local?

Es por ello que en este trabajo intentare explicar las ventajas y desventajas de los Parques Industriales, la nueva legislación nacional con las características particulares y Ley 11.525 de la Provincia de Santa Fe como así también proponer, en lo posible, una nueva legislación para unificar los criterios específicos de una figura tan utilizada y en constante aumento no solo a nivel local sino también nacional. Considero que *“los Parques Industriales tienen un perfil diferenciado de los Conjuntos Inmobiliarios regulados en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial”*.

CAPÍTULO I

Concepto y Naturaleza Jurídica De Los Derechos Reales

SUMARIO: 1. Nociones Generales - 2. Concepto - 3. Naturaleza Jurídica - 4. Clasificación

CONCEPTO Y NATURALEZA DE LOS DERECHOS REALES

Nociones Generales¹

Por su contenido, los derechos pueden clasificarse en Patrimoniales o Extra patrimoniales. Los primeros son los que por su naturaleza son susceptibles abinitio de apreciación en dinero. Los segundos no son susceptibles de ser valuados de esa forma y por ende no serán tratados en el presente trabajo.

A su vez, por su oponibilidad, los derechos pueden clasificarse en Relativos o Absolutos, según se ejerzan frente a personas determinadas o frente a todas. Estos últimos son aquellos que atribuyen al sujeto un poder que puede ser hecho valer frente a todos los terceros, es decir *erga omnes*, y una defensa contra actos de violación de quienquiera que provenga.

Por lo expuesto, podemos decir que los Derechos Reales son siempre de contenido patrimonial y oponible erga omnes y su objeto es *la cosa*, aunque excepcionalmente la ley permite derechos reales sobre créditos.

Es por ello, que la Jurisprudencia ha dicho "...la importancia política, económica y social de los derechos reales determina que su regulación legal esté presidida por la acción del orden público, que viene a ser su connotación dominante".

El número de Derechos Reales está determinado por la ley y ella regula de manera más o menos precisa, sus formas de adquisición, atribuciones, deberes, duración, forma de extinción, etc.

El sistema seguido por el CCyC, ya incorporado por Vélez Sarsfield es el llamado de *numerus clausus*, como principio axiológico de modo que no se pueden constituir otros derechos Reales que los establecidos en la Ley y así lo reza el Art. 1884: *La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.*

¹ Musto Néstor Jorge - Derechos Reales, Tomo 1, Editorial Astrea, Marzo 2000

Nuestra Legislación hace una enumeración Taxativa de los Derechos Reales en su Art. 1887 diciendo que son Derechos Reales en este Código:

- a) el dominio;
- b) el condominio;
- c) la propiedad horizontal;
- d) ***los conjuntos inmobiliarios;***
- e) el tiempo compartido;
- f) el cementerio privado;
- g) la superficie;
- h) el usufructo;
- i) el uso;
- j) la habitación;
- k) la servidumbre;
- l) la hipoteca;
- m) la anticresis;
- n) la prenda.

Concepto

Los Diccionarios Jurídicos definen a los derechos reales como aquellos derechos subjetivos (de las personas, de los sujetos) que recaen directamente sobre las cosas. La palabra "real" viene del latín, de res-rei, y significa cosa. El derecho real tiene por ello carácter patrimonial, ya que es susceptible de formar parte del patrimonio de su titular, junto con los derechos de obligación.

Asimismo, la Doctrina Clásica, siguiendo a su mayor exponente Demolombe, considera que los Derechos Reales son aquellos que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto.

Por su parte, el CCyC en su nueva redacción nos da un concepto de Derechos Reales en el Art. 1882: *El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código.* Y siguiente Art. 1883, nos dice cuál es el Objeto; prescribiendo: *El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa.*

El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.

“Por lo expuesto y según la definición del CCyC podríamos decir que el Derecho Real es el poder jurídico que le otorga la ley a una persona, titular del derecho, de preferencia (con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente y persecución (facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra) sobre un objeto determinado frente a otros sujetos”.

Naturaleza Jurídica

Se ha explicado a través de la teoría clásica, teoría personalista y teoría ecléctica.

Teoría Clásica: De acuerdo a esta teoría el titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa. Dos características fundamentales de los derechos reales en la escuela clásica son:

- a. La inmediatividad del poder sobre el bien;
- b. Su eficiencia contra terceros, por lo que el titular del bien puede perseguirlo donde quiera que esté y contra cualquiera que lo posea. Concebido de esta manera el derecho real lo encontramos en contraposición con los derechos personales o derechos de obligación, ya que en este se produce relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer) y la otra persona (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación, de ahí que la doctrina clásica diferencia los derechos personales de los derechos reales de la siguiente manera:

1. *Por el sujeto*: En el derecho real sólo hay un sujeto (el titular) en el derecho personal hay dos personas individualmente determinados, el pretensor y el obligado;
2. *Por el objeto*: El objeto en el derecho real es un bien en el derecho personal es una prestación;
3. *Por su eficacia*: el derecho real se dirige erga omnes, en cambio en el derecho personal sólo puede hacerse efectivo contra la personal del obligado;
4. *Por la distinta intervención de la ley*: la ley deja gran libertad para la regulación de los derechos de crédito mientras que en los derechos reales regula minuciosamente muchos aspectos de los mismos es decir que en estos la autonomía de la voluntad se ve limitada.

Teoría Personalista: Denominada también obligacionista y anti-clásica por excelencia debido a su labor crítica y parte de la afirmación de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, quedando destruido el concepto clásico del derecho real y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistentes en una obligación por parte de estos de abstenerse de perturbar el derecho real, se caracteriza por tanto al derecho real, como una obligación pasiva universal, razón por la cual recibe esta teoría el nombre de personalista y obligacionista.

Teoría Ecléctica: También es llamada integral, por la cual se llega a soluciones armónicas conciliando la teoría clásica y la personalista neutralizando lo exagerado de cada una de ellas, explicando que la teoría clásica desconoce que el derecho se da entre los hombres, que el derecho es un producto de la cultura y que el derecho existe para regular la convivencia humana; pero la teoría personalista confunde el deber jurídico con la obligación patrimonial es decir que confunde el deber general de abstención de todas las persona con la obligación patrimonial. La relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual las demás personas están obligadas a respetar su derecho

Clasificación

La clasificación de los Derechos Reales puede ser ubicada en los Art. 1888 al 1891 del nuevo texto legal, los mismos son muy claros y no requieren de una explicación más exhaustiva, por lo que se transcriben a continuación:

ARTÍCULO 1888.- Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor el titular del bien gravado.

ARTÍCULO 1889.- Derechos reales principales y accesorios. Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda.

ARTÍCULO 1890.- Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción.

ARTÍCULO 1891.- Ejercicio por la posesión o por actos posesorios. Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca.

Las servidumbres positivas se ejercen por actos posesorios concretos y determinados sin que su titular ostente la posesión.

CAPÍTULO II

Conjuntos Inmobiliarios

SUMARIO: 1. Nociones Generales - 2. Conjuntos Inmobiliarios - 2.1. Concepto y Características - 3. Marco Legal - 3.1. Cosas y partes privativas - 3.2. Enajenación de los lotes - 3.3. Cesión de la unidad - 3.4. Gastos y contribuciones

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Nociones generales²

En cuanto a los derechos tratados, en el Título VI que comprende como capítulos 1 (arts. 2073 a 2086), 2 (arts. 2087 a 2102) y 3 (arts. 2108 a 2113) lo relativo a Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo Compartido y Cementerios Privados respectivamente.

En el mismo y variándose la redacción del “Anteproyecto...” y del “Proyecto...” en el Honorable Senado de la Nación se modificó sustancialmente el criterio estableciéndose que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal con las modificaciones que se establecen en el Título VI, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.- Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan ese derecho real (art. 2075).

En la actual redacción, y eliminada la posibilidad de optar por organizar los conjuntos inmobiliarios como derecho real de propiedad horizontal especial, o bajo regímenes personales o mixtos, y tratados bajo la común titulación de “Conjuntos Inmobiliarios” los propiamente dichos, junto con el tiempo compartido y los cementerios privados, como sendos capítulos del común Título VI que los reúne, será eventualmente ardua tarea la de los intérpretes el establecer si los dos últimos son derechos reales de propiedad horizontal especial – a tenor de la literalidad del Nuevo Cod. Civ. y Com. (art. 2075) – o cual será la naturaleza y alcances de la “aplicación de las normas sobre derechos reales” antedicha, tarea que no es materia de análisis en este trabajo.

En suma, que los defectos metodológicos conducen a dificultades hermenéuticas y de aplicación. Los capítulos 2º y 3º del Título VI debieron haber constituido Títulos separados, dada la enunciación también separada y como derechos reales hecha en el art. 1887.

² Biblioteca Jurídica Online – sitio web: www.elDial.com - Apostillas a los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación - Por Juan José Guardiola - Publicado el: 18/03/2015 - copyright © 1997 - 2015 Editorial Albrematica S.A. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina

Conjuntos Inmobiliarios

Todo lo relacionado a los “conjuntos Inmobiliarios” está ubicado en el Título VI, CAPÍTULO 1 del CCyC, donde se prescribe además del concepto, las características comunes, el marco legal como así también todas las facultades y obligaciones de los titulares del inmueble, el régimen de visitas, entre otros, los cuales serán detallados a continuación:

Concepto y Características

El concepto de “Conjuntos Inmobiliarios” lo podemos apreciar en el Art. 2073, que reza: *Son conjuntos inmobiliarios los **clubes de campo**, barrios cerrados o privados, **parques industriales**, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*

Como bien se observa en la definición, dentro del artículo, existen múltiples figuras entre las que vamos a detallar a los **Clubes de Campo** y **Parques Industriales** ya que es mi tema de análisis e investigación.

Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible (ARTÍCULO 2074.- Características.).

Marco Legal

El artículo 2075 establece como marco legal: “Cuando se configuran derechos reales, los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título VI de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Pueden asimismo existir conjuntos inmobiliarios en los que se establecen los derechos como personales o donde coexisten derechos reales y derechos personales”.

Este artículo establece tres formas de constituir un conjunto inmobiliario, sea club de campo, barrio cerrado, club de chacra, parque industrial, centro de compras o sus variantes, como propiedad horizontal, como derechos personales y sistema mixto:

Propiedad horizontal

Se crea un nuevo tipo de propiedad horizontal, donde lo principal es el terreno o lote y las demás partes accesorias de este, a diferencia de la propiedad horizontal tradicional donde lo principal es el departamento y entre las cosas accesorias se encuentra el terreno.

El sistema es adecuado y es quizá el más acertado ya que en varias provincias se viene aplicando hace algunos años, aunque considero a pesar que en la práctica está teniendo éxito, puede ser de dudosa constitucionalidad porque las provincias no pueden regular la legislación civil por ser un poder delegado al Congreso Nacional.

Sistema mixto

Este sistema combina derechos reales con derechos personales. Se constituye una asociación civil o una sociedad anónima que es propietaria de las partes comunes y se constituyen servidumbres recíprocas entre las partes privativas y las comunes cuya titularidad le corresponde a la persona jurídica. Estas servidumbres suelen ser de no edificar a más de cierta altura, de tránsito sobre las calles internas, entre otras. Cabe recordar que el artículo 2084 del Código prevé la utilización de servidumbres: “*Servidumbres y otros derechos reales: Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del*

reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.

Sistema de derechos personales

Es el menos aconsejable por la falta de seguridad que ello produce, porque los adquirentes solo tienen un derecho de uso personal sobre sus casas y sobre las partes recreativas. Sus derechos están a la suerte de la sociedad propietaria del inmueble común. A veces se reparten acciones a los adquirentes, y la acción le da el derecho de utilización de la propiedad que han adquirido. La enajenación de la acción transmite el derecho personal de uso de la propiedad.

Condominio como accesorios indispensables de partes comunes a favor de dos o más heredades

Puede darse este sistema en pequeños barrios cerrados donde las partes comunes se encuentran en indivisión forzosa en su carácter de accesorios común a favor de dos o más heredades como lo establecen los 2004 y 2005.

Cosas y partes privativas

El artículo 2077 define las cosas y partes privativas de la siguiente manera: *La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.*

En cuanto a las facultades y obligaciones del propietario el artículo 2078 dice: *Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.*

El reglamento de propiedad y administración puede establecer diversas restricciones como edificaciones referentes a la altura máxima de los edificios, los materiales que se deben usar, la prohibición de construcciones prefabricadas, factor de ocupación del lote, retiros, velocidades máximas para los automotores, entre otras.

También estos reglamentos pueden tender normas de convivencia, sobre todo en los emprendimientos de gran tamaño por la gran cantidad de asociados que en ellos conviven.

Enajenación de los lotes

Con respecto a las transmisión de unidades el artículo 2085 nos dice: *El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.*

Se prohíbe la cláusula a la libre disposición de los inmuebles, pero se permite establecer cierta limitación a la transmisibilidad del derecho de propiedad. ¿Qué carácter tiene el derecho de preferencia que habla el artículo 2085 del proyecto? Se plantean diversas dudas. ¿Se está permitiendo crear un nuevo tipo de dominio imperfecto? ¿Este derecho de preferencia es un nuevo derecho real como los que existían en las leyes de partida? En caso de ser así, el titular de dicho derecho podría ser el consorcio. Pero si son los demás propietarios del emprendimiento, ¿cómo se debe realizar la oferta?

En este caso los sujetos podrían ser indeterminados porque pueden ir cambiando ante las diversas transmisiones de dominio. Tampoco establece plazo para que se pueda ejercer el derecho de preferencia. Para ello debería el reglamento fijar muy bien estas cuestiones si se llegara a aprobar la norma como está propuesta. Demasiados interrogantes se plantean con respecto a esta cuestión.

Cesión de la unidad

El artículo 2082 establece pautas para la cesión de la unidad, sea en comodato, locación o cualquier otro tipo por la que se intente ceder temporariamente. A ese efecto la norma propuesta dice: *“El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional”.*

La cesión temporaria de la unidad, locación, comodato, o cualquier otra modalidad no puede, en principio impedirse. Pero puede establecerse condiciones para que en el caso de transmisión temporaria el tenedor pudiera usar de las cosas comunes, especialmente las recreativas. Generalmente lo que se dispone que durante la cesión el cedente no pueda utilizar dichas partes y al cesionario le queda la carga de pagar los gastos y contribuciones y hasta un canon especial de ingreso.

Gastos y contribuciones

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

CAPÍTULO III

Nuevas Formas de Dominio y Condominio

SUMARIO: 1. Nociones Generales - 2. Clubes de Campo - 2.1. Orígenes - 2.2. Conceptos - 2.3. Legalidad - 2.4. Nueva Legislación - 2.5. Un proyecto de ley propone eliminar los "Barrios Privados y Clubes de Campo - 3. Parques Industriales - 3.1. Un poco de Historia - 3.2. ¿Qué son los Parques Industriales? - 3.3. Los parques industriales son el presente y futuro - 4. Derecho Comparado - 4.1. Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI) - 4.2. República Oriental del Uruguay - 4.3. México - 4.4. Brasil - 4.5. China y Bielorrusia - 5. Reflexiones sobre el Derecho Comparado y los Parques Industriales

NUEVAS FORMAS DE DOMINIO Y CONDOMINIO

Nociones Generales

Son cada vez más las nuevas necesidades que requieren estructuras que se evidencian como pretendidas nuevas figuras o modalidades de las existentes. La sociedad tiene la contradicción ingénita de que no puede vivir sino en formas, pero permanentemente desbordan esas formas para requerir otras nuevas. Fenómenos como la moda son buenos ejemplos de esta constante mutación social.

Hablando precisamente de moda y observando un poco la realidad que nos rodea, no podemos dejar de advertir que se han puesto de moda y han requerido de una nueva legislación específica, estructuras como Clubes de Campo (Countries), Multipropiedad (Tiempo Compartido), Cementerios Privados, los Centros de Compras, los Parques Industriales y los Barrios Cerrados entre otros como nuevas formas o modalidades de los Derechos Reales, que no siempre encajan pacíficamente con las viejas estructuras, o al menos, requieren una adaptación de éstas a los requerimientos modernos.

Ahora bien, solo trataremos en forma pormenorizada solo a los Clubes de Campo (Countries) y a los Parques Industriales debido a que éstos últimos son la materia de análisis y estudio.

Clubes de Campo (Countries)

Orígenes

El origen de los clubes de campo es británico, aunque el mayor desarrollo se dio sobre la periferia de las ciudades estadounidenses y canadienses.

En Argentina, la expresión “country club” comienza a utilizarse en las revistas de arquitectura de la década del treinta invocando a clubes suburbanos que combinaban instalaciones destinadas a la práctica deportiva con “viviendas residenciales” de uso temporario (“weekend” o “fin de semana”).

Concepto

El club de campo resulta ser un emprendimiento, recreativo residencial, inserto en una extensión suburbana, amplio e integrado por parcelas construidas o a construirse independientes entre sí, con acceso común y dotado de espacios, también comunes, destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, pudiendo ser las viviendas de uso permanente o transitorio, y debiendo existir entre las áreas particulares y las generales una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

La ordenación de todos estos factores resulta 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.

El Decreto-Ley 8912 del año 1977, en la provincia de Buenos Aires, regula la subdivisión de tierras y asegura los servicios indispensables a los adquirentes de manera de garantizar la óptima ocupación de la tierra urbana, la preservación y mejoramiento del medio ambiente, la creación de condiciones físico espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, equipos esenciales y calidad del medio ambiente, la preservación de áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, etc..

La ley hace referencia a los clubes de campo a los que incluye en lo que denomina zona residencial no urbana, destinada a usos relacionados con la residencia no permanente y a los que define y caracteriza en basa a los siguientes requisitos:

- a) debe estar ubicado en una zona extraurbana,
- b) una parte destinada a la construcción de viviendas de uso transitorio y otra a instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas sociales y culturales en contacto con la naturaleza,
- c) la existencia de una relación funcional y jurídica entre ambas partes, de manera que integren un todo inescindible.

El Decreto 9.404/86 reglamentario de la ley 8.912 califica los clubes de campo como "una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales caracterizados por regirse de acuerdo con un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con independencia jurídica, un similar destino

funcional, disponibilidad de áreas de uso común prestación de servicios generales eventual existencia de una entidad prestataria y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales".

Los clubes de campo carecen de una regulación legislativa propia y los ordenamientos provinciales se refieren a la urbanización, debiendo encontrarse el sustento jurídico de su implementación en la ley de fondo. A tal efecto, debe buscarse dentro de ésta el encuadre jurídico, conforme a las pautas urbanísticas dadas.

Legalidad

Debido a que las calles y parques son en la mayoría de las provincias e incluso países bienes del Dominio Público de uso común, sería ilegal privar el uso de ellas al resto de los habitantes. Es por eso que en las urbanizaciones cerradas las calles y parques son propiedad de los propios habitantes. A pesar de esto, en países como México, Perú, Venezuela y otros de Latinoamérica grupos de vecinos privatizan "de facto" las calles y parques al colocar por propia cuenta controles de acceso. Esta actividad, aunque ilegal (o amparada en una interpretación marginal de la Ley, como en Chile), es tolerada por los gobiernos municipales ante la incapacidad para proveer seguridad.

Las urbanizaciones cerradas fueron desarrolladas para satisfacer el deseo de seguridad y prestigio de sus compradores. Los muros que la rodean, en muchos casos con cámaras de vigilancia, les dan a sus habitantes un sentido de seguridad, sea esta real o falsa.

Muchos Sociólogos han criticado la creación de este tipo de barrios al estilo de una fortaleza y lo comparan al mismo tiempo con las antiguas fortalezas medievales.

Nueva Legislación 3

A partir de la entrada en vigor del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación habrá cambios radicales en los country club, adoptando más una forma propiedad horizontal y no de asociación.

El nuevo código prevé en sus artículos 2073 y siguientes la novedosa figura de “conjuntos inmobiliarios”, dentro de los cuales figura el contrato de Country Club, y que tiene por objeto asociarlos a una propiedad horizontal especial y dejar de lado la figura contractual que se utilizaba hasta ahora que era el de asociación civil o sociedad comercial.

Previo a la reforma, el contrato de country club se encontraba con un vacío legal en cuanto a su regulación normativa, los derechos reales y personales involucrados. Es por ello, que se conformaban sociedades anónimas o asociaciones, en donde eran aportadas las parcelas a la sociedad.

Esta modalidad aparejaba problemas graves en cuanto al riesgo que los administradores podían llegar a cometer dentro de la sociedad, una concentración de poder significativa o incluso conflictos entre las limitaciones societarias y el régimen de derechos reales.

En la provincia de Buenos Aires, mediante el decreto 2849/83 se adoptada la aplicación de la ley 13.512 a los Countries ya que se consideraba a cada parcela como edificio en construcción, lo cual también originó situaciones conflictivas. La ley establece que el suelo es común a todos los propietarios, pero aquí cada uno tiene dominio exclusivo de su parcela.

Asimismo, la ley prevé otro tipo de sanciones, la legal, distintas a las que comúnmente se aplican en estos emprendimientos.

Ahora bien, con la sanción del código, esta problemática se encuentra resuelta. Se adoptó de manera definitiva el régimen de propiedad horizontal especial, es decir más allá de normativas propias, se debe aplicar el régimen de propiedad horizontal.

Esto trae implicancias importantes, ya que implica la creación de un régimen de copropietarios en el cual puede aplicarse sanciones similares a las que son utilizadas hoy en día, distintas de la del régimen de propiedad horizontal común, pero al mismo tiempo, en un giro importante, afirma que no puede limitarse el derecho que tiene el dueño a la venta.

Este último es uno de los puntos más sensibles que posee la reforma, ya que hasta ahora, los propietarios no podían hacer una disposición plena del bien sin tener previo la conformidad de los demás miembros.

En cambio, el nuevo artículo 2085 establece que, a pesar de no poder limitarse, sí puede existir un derecho de preferencia sobre el consorcio o demás propietarios siempre que se encuentre incluido en el régimen de copropiedad.

A medida que se acerca a la entrada de vigor, comienzan a surgir más dudas sobre la implicancia del artículo 7 del código citado, que establece que las leyes no son retroactivas salvo disposición en contrario, algo que no sucede en las normas mencionadas.

Sin embargo, sí se genera una necesidad imperiosa de adecuarse ya que al haberse adopto formas específicas distintas de las utilizadas al momento.

El no adecuarse puede ocasionar que frente a un conflicto específico las consecuencias sean de una naturaleza más contraproducente para los involucrados.

Por supuesto que la principal crítica que se realiza a esto es el costo que tendrá para todos los propietarios, ya que deberán modificar considerablemente las escrituras traslativas de dominio que poseen sobre dichos inmuebles y de liquidación de las sociedades y asociaciones constituidas.

Asimismo, que en el caso de propietarios que no puedan o demoren en realizar esa adecuación, la ley no prevé ningún régimen especial o principio que pueda esclarecer cómo actuar en dichos conflictos.

Por lo expuesto, ese vacío legal se ha dejado muy libre, debiendo la doctrina y jurisprudencia ser quienes llenen el mismo, algo que generará por un tiempo, que existan diferentes y, hasta incluso, contrapuestas soluciones.

Un proyecto de ley propone eliminar los "Barrios Privados y Clubes de Campo" 4

Según transcendidos de la reunión de la Comisión Bicameral de la reforma del Código Civil y Comercial, el presidente del bloque de diputados kirchneristas, Agustín Rossi, planteó la posibilidad de eliminar el artículo 2073 del nuevo Código unificado, que reconoce como “conjuntos inmobiliarios” a los clubes de campo y barrios privados, entre otros, y que su existencia continúe reglamentada como hasta ahora. Durante su exposición,

⁴ Diario Digital Página12 – consultado sitio web: <http://www.pagina12.com.ar/diario/elpais/subnotas/201603-60207-2012-08-22.html> - Miércoles, 22 de agosto de 2012 – Por Sebastián Abrevaya

Rossi criticó a estos barrios, a los que consideró “una respuesta medieval” y un “fracaso de la sociedad”, que busca “volver a la idea de la sociedad amurallada”. Ante las dudas que se plantearon y los títulos alarmistas de algunas páginas de noticias, Rossi luego aclaró que esto de ninguna manera significaba que esté en estudio la prohibición de los Countries.

Como dato adicional, Rossi ilustró que existe un anteproyecto en el marco del Consejo Federal de Ordenamiento Territorial que tiene entre sus principios “la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas para garantizar la accesibilidad y evitar zonas residenciales y de esparcimiento aisladas”.

El debate se disparó cuando el ministro de Justicia, Julio Alak, comenzó a referirse a los barrios cerrados. Alak reconoció que, en un primer momento, el desarrollo de estos barrios fue “muy desordenado”, generó conflictos con los vecinos y las autoridades locales no tenían herramientas legales para regularlos. Por ese motivo, se incorporó la figura legal al proyecto del nuevo código, dejando en claro en su artículo 2075 que “todos los aspectos relativos a la zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”. Es decir, que cada provincia o municipio deberá determinar su marco legal.

Crítico de estas construcciones, Rossi planteó que *“de alguna manera, legislando sobre estos conjuntos inmobiliarios, estamos jerarquizando esos conjuntos inmobiliarios que no son una respuesta que nosotros queramos sostener como sociedad. No queremos una sociedad en donde haya hongos amurallados, en donde los sectores más pudientes de la sociedad puedan vivir y alrededor de eso situaciones absolutamente deprimidas”*, señaló. Por eso, sostuvo que su posición es que no tenían que estar incluidos en la nueva redacción del Código Civil.

En ese contexto, citó la tarea que viene realizando el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (Cofeplan), integrado por el Ministerio de Planificación, las provincias y la Capital. Según explicó Rossi, el Cofeplan elaboró un anteproyecto que tiene como uno de sus principios rectores la eliminación de las barreras urbanísticas de los Countries

Parques Industriales

Un poco de Historia⁵

Los primeros parques nacieron en Inglaterra, en el siglo XIX, buscando cercanía con las vías de comunicación. En la Argentina tuvieron su apogeo en los años 80 con las políticas de promoción industrial. Pero solo pocos lograron funcionar a pleno. Hoy, vuelven a vivir épocas de esplendor en el país.

El origen de los parques industria les se remonta a fines del siglo XIX en Inglaterra, cuando la compañía Trafford Park Estates, para estar cerca de las vías marítimas y ferroviarias, compró un predio en el canal de Manchester y constituyó el parque industrial más grande del mundo.

Pero los parques establecidos, como se los conoce hoy, surgen a principios del siglo XX en Estados Unidos (también buscando proximidad al ferrocarril), y tras la Segunda Guerra Mundial incorporan normas de administración y regulaciones comunes.

En la Argentina, los primeros proyectos surgieron en los años 50 y 60, pero la mayoría comenzó a funcionar recién en los 70. En 1980 ocurrió la expansión más fuerte. Estimulados por políticas de promoción industrial, regional, y sectorial, se pusieron en marcha nuevos parques y se poblaron otros inactivos.

A partir de los 90, con la desindustrialización del país, la mayoría de esos parques quedó inactiva. Para mediados de esa década existían 154 predios, casi todos en San Luis, La Rioja, Tierra del Fuego, Chubut y Entre Ríos, pero con bajos niveles de ocupación: la oferta de espacios era muy superior a las empresas radicadas. Hacia 2002, quedaban solo 80 parques.

Desde 2003, comenzó un nuevo ciclo: se crearon en promedio 21 parques y áreas industriales por año, y se espera alcanzar los 530 parques en 2020, con 15 mil PyMES produciendo.

¿Qué son los Parques Industriales?

⁵ Diario La Nación – PYME – Consultado sitio web:
http://www.redcame.org.ar/adjuntos/Suple_pymes_Noviembre2013.pdf - Miércoles 20 de Noviembre de 2013

Los parques industriales son terrenos urbanizados destinados al establecimiento de industrias. Su objetivo es potenciar el desarrollo de la industria local, respetando las particularidades regionales, y armonizando la producción con el desarrollo urbano y el medio ambiente. Esos espacios se caracterizan por contar con una oferta de infraestructura y servicios comunes, que ayudan a reducir los costos de producción del empresario.

La tendencia en la Argentina es lograr que las industrias dispersas se aglutinen en esos espacios, ya sea por rama de actividad, por cadena de valor, o en convivencia con otros sectores. Para eso, independientemente de los incentivos habituales, el gobierno nacional lanzó en 2011 un Programa para el Desarrollo de Parques Industriales que ofrece herramientas financieras para promover su crecimiento. Desde entonces, se han multiplicado los proyectos para desarrollar parques públicos y privados en las provincias.

Se estima que actualmente hay 223 parques en creación, además de los 314 activos, la mayoría en provincia de Buenos Aires, que ya concentra el 25% de los parques del país. Según el Ministerio de la Producción bonaerense, hay 80 parques y áreas industriales en esa provincia, el doble de lo que había 6 años atrás. La misma tendencia de crecimiento ocurre en Córdoba, Mendoza, Santa Fe y Entre Ríos.

Los parques industriales son el presente y futuro

Por cuestiones ambientales, eficiencia, y mejor utilización de recursos, los parques industriales son el presente y el futuro de la Argentina”. Así define el presidente de la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), Osvaldo Cornide, el valor que tiene la reorganización del espacio industrial en el desarrollo del país.

En agosto del año pasado, a partir de una iniciativa de CAME, se constituyó la Federación Argentina de Parques Industriales (FAPI) con el objetivo de crear herramientas para facilitar el traslado de las PyMES a los parques que se van conformando, y promover así una industria nacional más eficiente. Desde entonces, FAPI brinda apoyo en la gestión e implementación de proyectos con el convencimiento de las enormes ventajas que el crecimiento de los parques puede generar en el desarrollo del país.

Tanto Cornide como los especialistas industriales coinciden en un punto: la unión y el agrupamiento, son una ventaja importante para las Pymes, porque les permiten compartir

costos, intercambiar experiencias, ganar productividad, y adicionalmente se favorece la planificación urbana y el cuidado del medio ambiente. “Las Pymes industriales del futuro serán empresas que se asocian, que comparten, y que operan dentro de un concepto de equilibrio general y sustentabilidad”, explica Cornide al referirse a la importancia de seguir apuntalando el crecimiento de los parques industriales en el país.

Derecho Comparado

Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI)

Según la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI): “Un parque industrial es un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general, dotado de carreteras, medios de transporte y servicios públicos, que cuenta o no con fábricas construidas que a veces tiene servicios e instalaciones comunes y a veces no, y que está destinado para el uso de una comunidad de industriales”.

A nivel mundial, los PI son muy utilizados debido al éxito que estos han tenido, volviéndose ya una tradición en el mundo desarrollado con más de 115 años de utilización en Europa y una rápida importación de este modelo por parte de Estados Unidos, países asiáticos y latinoamericanos.

En Latinoamérica en particular se puede destacar el caso de México por su historia así como la situación de Chile y Brasil, donde en ambos países el subsistema universidad - PI funciona de manera muy correcta brindando mano de obra calificada y especializada.

República Oriental del Uruguay

La República Oriental del Uruguay cuenta con la Ley N° 17.547 de Parques industriales, que en su Artículo 1° nos da un concepto, en los términos de la misma, la Denominación: *A los efectos de la presente ley se denomina parque industrial a una fracción de terreno que cuente con la siguiente infraestructura instalada dentro de la misma:*

A) caminería interna, retiros frontales y veredas aptas para el destino del predio, igualmente que caminería de acceso al sistema de transporte nacional que permitan un tránsito seguro y fluido;

B) energía suficiente y adecuada a las necesidades de las industrias que se instalen dentro del parque industrial;

C) agua en cantidad suficiente para las necesidades del parque y para el mantenimiento de la calidad del medio ambiente;

D) sistemas básicos de telecomunicaciones;

E) sistema de tratamiento y disposición adecuada de residuos;

F) galpones o depósitos de dimensiones apropiadas;

G) sistema de prevención y combate de incendios;

H) áreas verdes.

El Poder Ejecutivo reglamentará los requisitos establecidos en los literales del presente artículo, quedando habilitado a agregar otros que considere indispensables para proceder a la habilitación de los parques industriales.

Los Parques Industriales se podrán establecer en todo el territorio nacional (uruguayo) áreas o zonas que por sus características generales cumplan con la presente ley mencionada *up supra* y con su decreto reglamentario correspondiente.

Para las instalaciones de los Parques Industriales se en las áreas o zonas determinadas, se deberá tener en cuenta:

A) las disposiciones vinculadas al ordenamiento territorial y al medio ambiente vigentes, tanto en lo nacional como en lo departamental, y las que específicamente se establezcan a estos efectos;

B) la existencia de un centro urbano cercano (centro urbano referente) a efectos de facilitar las prestaciones de servicios adicionales a los que el parque posea, siempre y cuando no exista perjuicio para la calidad de vida en dicho centro;

C) la radicación familiar por vinculación directa o indirecta con las industrias que se instalan.

La Ley, le dará prioridades a la hora de determinar un ordenamiento entre las zonas a definirse, según las contribuciones de descentralización geográfica y a la utilización significativa de mano de obra, generando así una descongestión en los grandes centros urbanos y una mejor distribución del trabajo hacia las zonas del interior de la República, distribuyendo las riquezas y fomentando el empleo genuino.

Para fomentar este tipo de inversiones, el Estado Nación, dictamino que tanto las personas físicas o jurídicas que instalen parques industriales dentro del territorio nacional, así como las empresas que se radiquen dentro de los mismos, podrán estar comprendidas en los beneficios y las obligaciones establecidos en la Ley N° 16.906, obteniendo de esta manera ciertos beneficios fiscales.

A los efectos de conceder la correspondiente autorización a las empresas que deseen instalarse en parques industriales, se tendrá en cuenta sus contribuciones a la creación de puestos de trabajo, a la ocupación de mano de obra radicada en el centro urbano referente, a la sustitución de importaciones, al progreso tecnológico, al crecimiento de las exportaciones y a la apertura de nuevos mercados.

Los Parques Industriales, deberán ser de Estatales, según reza el artículo 7 y 8 de la Ley 17.547:

Artículo 7°. (Parques de carácter nacional).- La Corporación Nacional para el Desarrollo podrá instalar parques industriales debiendo destinar uno de ellos o una parte sustancial de uno a las micro y pequeñas empresas.

Artículo 8°. (Parques de carácter departamental).- Los Gobiernos Departamentales podrán por sí, o asociados entre sí, instalar parques industriales en el territorio de su jurisdicción. En estas situaciones podrán gozar de los mismos estímulos referidos en el artículo 6° de la presente ley.

En cuanto a las parcelas y las definiciones relativas a tamaño, disposición y servicios específicos de cada una, tanto como a las formas de tenencia y de transmisión de dominio, serán establecidas por el estatuto del parque industrial, pero siempre siguiendo los lineamientos establecidos en la reglamentación de la ley de Parques Industriales.

Dentro del área industrial y a los efectos de no entorpecer el funcionamiento de las empresas instaladas como así de mantener la seguridad del personal y del sector, se limitan

las construcciones destinadas a casa-habitación, salvo cuando ellas se requieran para asegurar el funcionamiento y el mantenimiento del parque y de las empresas que allí se instalen.

México

Un ejemplo interesante, lo constituye México, país que incrementó -en los últimos años- su presencia en el mercado mundial y que se ha convertido en una potencia comercial y en un centro internacional de negocios.

A favor de su natural proximidad geográfica con dos de los más importantes mercados a nivel mundial, Estados Unidos y Canadá, México ha generado una importante red de infraestructura física en términos de parques industriales, los cuales cuentan con rígidos estándares de calidad en construcción y operación, ofreciéndose incentivos crediticios y fiscales por la instalación de empresas en los mismos.

De la exitosa experiencia Mexicana -por no mencionar la, también exitosa, Chilena- se infiere que resulta indispensable, en vista de su aplicación a nuestra realidad, que cada parque industrial esté estratégicamente localizado con el fin de proveer a las empresas los servicios necesarios para lograr un óptimo desarrollo: bajos costos en transporte y logística, y aprovechamiento de las ventajas que brindan los tratados y acuerdos comerciales, los flujos de inversión extranjera directa (que deben traducirse en más y mejores empleos), transferencia de tecnología y oportunidades de exportación directa e indirecta, a través de cadenas de proveedores.

Es de destacar -siguiendo con el caso de México- la política dirigida a las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), a las cuales se las instruye -a través de planes oficiales- acerca de los beneficios y ventajas que representa para una empresa instalarse en un parque industrial, haciéndoles conocer, además, los apoyos institucionales que está ofreciendo el Gobierno Federal en materia de infraestructura industrial.

Con el aliento a la instalación en un parque industrial, se busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbanas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria

opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

Brasil

Parques Industriales en Rio Grande do Sul

A efectos de lograr una mejor comprensión sobre el verdadero alcance de los beneficios tributarios otorgados por las municipalidades, a continuación se hace un breve resumen del régimen impositivo municipal en Brasil.

Inicialmente cabe señalar que, a diferencia de lo que ocurre en la Argentina, el Sistema Tributario Brasileño se halla exhaustivamente reglamentado en la Constitución Federal. En el mismo sentido, la Ley Fundamental brasileña les otorga a los municipios la capacidad de imponer y recaudar los siguientes impuestos:

- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)
- Imposto sobre a Transmissão inter vivos de Bens Imóveis (ITBI)
- Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS)

a) IPTU: El IPTU es un impuesto análogo al *Impuesto Inmobiliario*, aplicado por las provincias argentinas. El hecho imponible es el dominio o la posesión a título de dueño de un inmueble. La base del impuesto es el valor venal de la propiedad, fijado por la Municipalidad. Las alícuotas también son determinadas por los gobiernos municipales.

b) ITBI: El ITBI guarda marcadas similitudes con el *Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas*, vigente en la Argentina. Dicho tributo se aplica sobre las transferencias de dominio a título oneroso de inmuebles ubicados en el ámbito del municipio. Las alícuotas de este impuesto son fijadas por las Municipalidades.

c) ISS: El ISS es un impuesto municipal que se asemeja al *Impuesto al Valor Agregado*, existente en la Argentina. Al contrario de lo que ocurre en el país, en Brasil hay tributos al consumo impuestos por el Gobierno Nacional y también por los municipios (el ISS).

Esta diferencia con el régimen Argentino, permite entre otras cosas, a los municipios otorgar beneficios impositivos a las empresas que se instalen dentro de su área, logrando así una mejor distribución de los ingresos entre las regiones, ciudades y pueblos del interior del país, aumentando el nivel de empleo, entre otros.

Por ejemplo en la ciudad de *Alvorada, a 27 km de Porto Alegre*, La Municipalidad exenta a las empresas de todos los impuestos municipales (ISSQN, ITBI, IPTU) y también de las tasas municipales, durante un período de 10 años. Para contar con dichos beneficios, es necesario que la empresa cuente con una nómina de empleados de, al menos 20 (veinte) personas y que el 50% tenga domicilio en la ciudad. Algo similar ocurre en la localidad de *Bagé, a 366 km de Porto Alegre*, donde la Ordenanza municipal N° 4.541/2007 dispone sobre la instalación de empresas en el municipio y les otorga beneficios fiscales y económicos. A efectos de promover la instalación de empresas en la ciudad, la municipalidad puede adquirir áreas, construir predios, enajenar inmuebles de su propiedad, realizar obras, adquirir equipos necesarios para la instalación de las empresas y reducir o exentar el pago de tributos municipales, por un período máximo de 5 años.

China y Bielorrusia

El parque industrial de China y Bielorrusia es una entidad territorial con el área de aproximadamente 80km cuadrados con un estatuto jurídico especial para la prestación de todas las comodidades para la realización de negocios.

El parque está situado a 25 km de Minsk, la capital de la República de Belarús, en el complejo natural único y muy cerca del aeropuerto internacional, líneas de ferrocarril, carretera transnacional Berlín- Moscú.

De hecho, un eco-ciudad internacional moderno se está construyendo con un énfasis en la alta tecnología y la innovación producciones competitivas con alto potencial de exportación.

El proyecto se desarrolla en el marco de la cooperación intergubernamental entre China y Bielorrusia y los acuerdos intergubernamentales suscritos pertinentes.

Cualquier empresa, independientemente del país de origen, puede actuar como un residente del parque industrial.

Al darse cuenta de la intensa competencia para un inversor en el mercado mundial, el Estado ha creado un clima de inversión favorable para los residentes de los parques industriales, garantizado por la legislación nacional, los acuerdos y obligaciones internacionales especiales; ha aportado beneficios sin precedentes y preferencias, se ha formado un órgano de la administración estatal separada e independiente que lleva a cabo el servicio de administración de extremo a extremo sobre la base de "ventanilla única" de servicios.

Además, el parque industrial ofrecerá listo toda la ingeniería y la infraestructura de transporte proporcionado por la empresa de gestión, amplias oportunidades de negocio y un acuerdo de libre mercado de la Unión Aduanera de Belarús, Rusia y Kazajstán, así como de los países europeos vecinos, buena ubicación geográfica, optimizando tiempo y costos de transporte, personal disciplinado y calificado del mercado laboral de Belarús.

Reflexiones sobre el Derecho Comparado y los Parques Industriales

Gracias a la información recabada sobre Parques Industriales en Uruguay, México, Brasil y la unión entre China y Bielorrusia; pude analizar el funcionamiento y las ventajas que se les otorga a las industrias por el "simple" hecho de instalarse en las respectivas áreas.

Como punto en común, debemos decir que los países analizados definen de forma muy similar a los Parques industriales, también llamado cinturón industrial, polígono industrial o zona industriales, diciendo que son un espacio territorial en el cual se agrupan una serie de actividades industriales, que pueden o no estar relacionadas entre sí; y que tienen la particularidad de contar con una serie de servicios comunes, como pueden ser: abastecimiento de energía eléctrica, de agua con diversos tipos de tratamiento, en función del uso que se le quiera dar, como, por ejemplo, para uso potable, para calderas, o para enfriamiento, etc. Suelen tener también otros servicios comunes, como vigilancia, portería, tratamiento de aguas servidas, entre otros. Sus ventajas son las siguientes: terreno favorable, fuentes de energía, transporte y mano de obra, ubicación y magnitud de mercados o áreas de servicio, exención de impuestos y aranceles, y la disponibilidad de los servicios públicos y otros de apoyo que son esenciales para la operación exitosa de una planta.

Ahora bien, debemos hacer una aclaración muy importante y es que no todos los países cuentan con el mismo régimen impositivo, por lo que algunos de ellos poseen una mayor autonomía en las provincias o en los municipios por lo que su Constitución Nacional o Ley Suprema, los autoriza a crear o modificar impuestos a nivel local, un claro ejemplo de ello es Brasil, donde cada municipio es capaz de eximir de ciertos tributos a aquellas empresas que decidan instalarse en los Parques Industriales, otorgándoles además planes de financiación preferenciales para la compra del terreno o parcela como así también para toda la inversión que necesiten.

CAPÍTULO IV

Los Parques Industriales en Argentina

SUMARIO: 1. Introducción - 2. Régimen Local - Ley N° 11.525 de la provincia de Santa Fe - 2.1. Definición - 2.2. Clasificación - 2.3. Ejecución y desarrollo - 2.4. De la Administración de los Parques y Áreas Industriales - 2.4 Experiencia en la Provincia - 2.5. El municipio de Rosario impulsa Parque Industrial Público y línea de financiamiento - 2.6. Funes también quiere su Parque - 3. LEY 13.744 de la Provincia de Buenos Aires - 3.1. Tipos de Agrupamientos Industriales - 4. Ley 7.255 de la Provincia de Córdoba

LOS PARQUES INDUSTRIALES EN ARGENTINA

Introducción

Como anticipamos en la Introducción del presente trabajo de investigación, ante la falta de una legislación nacional, hasta la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Aprobado por ley 26.994 promulgado según decreto 1795/2014, algunas provincias, en ejercicio del poder de policía urbanística que les asiste, han ido avanzando en legislaciones a fin de lograr un marco legal a estos complejos que crecían y crecen día a día, ya que están comprometido tanto el interés público como así también el privado, de esta manera tenemos en la Provincia de Santa Fe la Ley 11.525; en Buenos Aires la Ley 13.744; en Córdoba Ley 7.255; en Entre Ríos Ley 7957, entre otras que también han plasmado en una norma lo relativo a los “Parques Industriales y a las Áreas Industriales” donde su destino principal es la explotación de cualquier actividad industrial.

Régimen Local - Ley N° 11.525 de la provincia de Santa Fe

La Provincia de Santa Fe impulsa la construcción de Parques y Áreas Industriales con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- a) Promover la instalación de industrias en la Provincia y la ampliación y modernización de las existentes.
- b) Propender a una radicación ordenada de los establecimientos industriales, en armonía con el medio ambiente y con los núcleos urbanos.
- c) Propiciar la integración y complementación de las actividades industriales en aspectos productivos, técnicos y comerciales.
- d) Alentar los procesos de capacitación de recursos humanos, empresarios y laborales, y el crecimiento del empleo industrial por medio de acciones comunes.
- e) Crear, a través de la localización concentrada de establecimientos industriales, las condiciones que permitan la reducción de los costos de inversión en infraestructura y servicios.

f) Generar espacios que reúnan las condiciones requeridas para posibilitar la relocalización de establecimientos industriales, en los casos en que éstos se encuentren en conflicto con la población o el medio ambiente.

A los fines de lograr una mayor redistribución de las industrias y una organizada salida de los centros urbanos de las mismas, la Ley considera que todas las industrias existentes que se relocalicen en los Parques y Áreas Industriales reconocidos como tal, serán consideradas como Industrias Nuevas, en lo que refiere a su encuadramiento en los regímenes de Promoción Industrial vigentes, al momento de la concreción del traslado. Para ello, y como forma de estimular la radicación de establecimientos industriales en los Parques y Áreas Industriales reconocidos, el Poder Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, deberá instrumentar medidas tendientes a establecer beneficios diferenciales en materia impositiva, y a la fijación de tarifas preferenciales para los servicios brindados por organismos o empresas de su dependencia, y toda otra medida que concurra a alcanzar los objetivos planteados en la presente Ley.

Definición

La Provincia de Santa Fe define o considera Parque Industrial a toda extensión de tierra dotada de infraestructura y servicios de uso común, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales. Los Parques Industriales de la Provincia promueven, fundamentalmente, la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas que desarrollen una actividad consistente en la transformación física, química o fisicoquímica en su forma o esencia de materia prima en un nuevo producto, el ensamble o montaje de diversas piezas como partes integrantes en la obtención de productos acabados o semiacabados, transformaciones biológicas para la obtención de bienes finales exceptuando la producción primaria. Todo ello deberá ser ejecutado a través de un proceso inducido mediante la aplicación de técnicas de producción uniforme, la utilización de maquinarias o equipos y la repetición de operaciones o procesos unitarios llevados a cabo en instalaciones fijas, también podrán radicarse en ellos, aquellas empresas que desarrollen actividades de transformación de materias primas o consumo de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, en energía eléctrica.

Asimismo, considera Área Industrial a toda extensión de tierra dotada de infraestructura básica, localizada en armonía con los planes de desarrollo urbano locales y con el medio ambiente, apta para la radicación de instalaciones industriales. Las Áreas Industriales promueven, fundamentalmente, la radicación de empresas industriales pequeñas y medianas que desarrollen actividades conforme se describe en el 2do. párrafo del Artículo 3º y la reubicación de establecimientos industriales instalados en zonas urbanas de uso no conforme.

Ambas denominaciones, “Parque Industrial” y “Área Industrial”, no podrán ser utilizadas para la identificación de asentamientos industriales que no cuenten con autorización definitiva y expresa de la autoridad facultada para otorgarla, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11.525.

Clasificación

Los Parques y Áreas Industriales pueden ser: Oficiales, Mixtos o Privados.

a) Son Parques y Áreas Industriales Oficiales, aquellos que disponga ejecutar el Estado Provincial, las Municipalidades o Comunas; conjunta o separadamente, reservándose la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

b) Son Parques y Áreas Industriales Mixtos, aquellos que se proponga ejecutar por Sociedades con Participación Estatal, integradas por el Estado Provincial, las Municipalidades o Comunas, conjunta o separadamente, y particulares, reservándose la Sociedad constituida la responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

c) Son Parques y Áreas Industriales Privados, aquellos que propongan ejecutar Sociedades Comerciales o Cooperativas, o personas físicas con responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del Parque o Área Industrial.

Los Parques y Áreas Industriales se clasifican, de acuerdo a los objetivos determinados al momento de su creación, en tres categorías:

a) De Promoción: tienen por objeto estimular la localización de plantas fabriles en zonas industrialmente subdesarrolladas.

b) De Desarrollo: promueven la radicación ordenada de industrias alrededor de ciudades en donde se registre una mediana actividad industrial.

c) De Descongestión: facilitan, fundamentalmente, la reubicación de plantas fabriles, su ordenamiento y expansión, dando solución a conflictos funcionales en áreas urbanas o de crecimiento industrial desordenado. El Poder Ejecutivo, por sí, o a solicitud de los responsables de la ejecución, puede considerar y clasificar a los Parques Industriales con más de una de las características expuestas, cuando su evolución así lo aconseje. Los Parques y Áreas Industriales existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, mantienen la clasificación establecida con anterioridad.

Ejecución y desarrollo

La promoción, ejecución y desarrollo de los Parques y Áreas Industriales, está a cargo de quien asuma estas responsabilidades en las gestiones que se realicen a efectos de lograr la autorización para su construcción, conforme lo determina el Artículo 7º, oportunidad en que se debe asumir el compromiso expreso en materia de planificación y financiamiento del emprendimiento cuya autorización se gestiona.

La ubicación de las empresas industriales en las parcelas destinadas a uso industrial exclusivo, dentro del Parque o Área Industrial, debe realizarse aplicando criterios técnicos que garanticen la eliminación de los conflictos funcionales entre las distintas plantas industriales y del conjunto de las empresas instaladas hacia el medio circundante. Los criterios a aplicar en la materia, deberán incluirse en el Proyecto a que refiere esta ley. En los Parques Industriales deben regir normas técnicas e higiénicas, de seguridad y estéticas, las que son establecidas en forma general por la reglamentación de la presente, y en forma particular, por el Reglamento Interno de cada Parque. La superficie cubierta destinada a uso industrial exclusivo, no puede superar el 70% (setenta por ciento) de la superficie total de la parcela.

La adjudicación y venta de parcelas en los Parques y Áreas Industriales Oficiales, está a cargo de la jurisdicción que haya asumido la responsabilidad de promoción, ejecución y desarrollo del mismo y se rige por los siguientes criterios:

1) Las empresas o personas físicas solicitantes de parcelas para la instalación de establecimientos industriales, deben someter a la aprobación del organismo estatal que corresponda, un proyecto de radicación que cumplimente los requisitos de la presente, el que debe incluir aspectos técnicos, económicos y ecológicos que garanticen el éxito productivo y económico del emprendimiento y la preservación del medio ambiente. Aprobado el Proyecto, la Autoridad competente procede a la adjudicación de las parcelas y a la venta de las mismas, debiendo observarse las siguientes condiciones:

a) La ejecución en los plazos establecidos para la iniciación de las obras y puesta en marcha del proyecto industrial que motiva la adjudicación y venta.

b) El compromiso expreso del adquirente de autorizar al vendedor a rescindir el contrato de compraventa suscripto, en caso que no se ejecute en tiempo y forma el proyecto que motivó la adjudicación y venta.

c) La obligación del adquirente de reintegrar la parcela al vendedor, en las mismas condiciones en que la recibe para el caso en que desista de la ejecución del proyecto o de haberse excedido en los plazos para la iniciación de las obras y puesta en marcha del mismo; conforme a la documentación aprobada en ocasión de la adjudicación o en las eventuales prórrogas autorizadas. En caso de resultar necesarias inversiones a los fines de devolver a la parcela las condiciones en que fue adjudicada, éstas son a cargo exclusivo del adquirente, pudiendo efectuarlas el organismo de promoción, ejecución y desarrollo con cargo de reintegro para el adquirente en las condiciones que determine la reglamentación.

d) No se pueden suscribir escrituras traslativas de dominio en los Parques y Áreas Industriales Oficiales, hasta tanto el adjudicatario no haya ejecutado y puesto en marcha el proyecto que motivó la adjudicación y venta, lo cual debe ser verificado por el organismo estatal responsable.

e) La presentación de garantías reales por las deudas y demás compromisos asumidos.

f) La fijación de sanciones por daños y perjuicios, en los casos de incumplimiento en la ejecución de los proyectos comprometidos.

Respecto a los particulares adquirentes de parcelas en los Parques y Áreas Industriales Oficiales que desistan de ejecutar o de continuar con los proyectos que motivaron la adjudicación y venta de parcelas a su favor, en forma permanente o transitoria, pueden optar por alguna de las siguientes alternativas:

1) En los casos de no haber ejecutado mejoras: Deben comunicar la decisión adoptada al organismo responsable de la venta de parcelas, renunciando a la ejecución del Proyecto. En tal caso las sumas abonadas son retenidas por el vendedor en concepto de indemnización, cesando desde esa fecha los compromisos pendientes de pago, produciéndose la rescisión del contrato de compraventa suscripto. Se consideran nulas todas las ventas que pudieran concretarse a favor de terceros en estas condiciones.

2) En los casos de haber concretado mejoras: El adquirente puede optar por:

a) Transferir, en venta a terceros, los terrenos y las mejoras ejecutadas, sujeto a la aprobación del organismo responsable de la venta de parcelas y en la medida en que el nuevo propietario se comprometa a someter a la Autoridad de Aplicación el proyecto industrial a desarrollar en dichas parcelas, en un todo de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y su reglamentación.

b) Proceder a la remoción de las mejoras ejecutadas y devolver las parcelas a los vendedores en las condiciones establecidas en el inciso a).

3) En los casos de haberse producido la puesta en marcha del establecimiento industrial y los propietarios desistan de su continuidad, podrán transferirlos a terceros, en venta, alquiler u otras formas de arrendamiento, sujeto a la aprobación de los responsables de la ejecución del Parque o Área Industrial, y al compromiso expreso del adquirente, inquilino o arrendatario de dar continuidad al emprendimiento aprobado o a desarrollar uno nuevo. En este último supuesto, el proyecto debe ser previamente aprobado por la Autoridad de Aplicación.

En los casos de Parques y Áreas Industriales Mixtos y/o Privados, las condiciones de venta son determinadas por los propietarios del asentamiento debiendo observarse las normas que determina la presente ley. La fijación de los precios de venta queda a exclusivo criterio de los propietarios de cada asentamiento.

De la Administración de los Parques y Áreas Industriales

La Administración de los Parques Industriales y Áreas Industriales, estará a cargo de:

a) Hasta que se proceda a la adjudicación y venta del 30% (treinta por ciento) de la superficie total de las parcelas destinadas a uso industrial exclusivo; de los responsables de la promoción, ejecución y desarrollo del Parque o Área Industrial.

b) Cuando se haya superado el 30% (treinta por ciento); la Administración queda a cargo de una Asamblea de Propietarios integrada por la totalidad de las empresas o personas físicas adquirentes de parcelas y por los responsables de la promoción, ejecución y desarrollo del Parque o Área Industrial, por las parcelas no vendidas.

Cada una de las partes tiene un representante con derecho a voto en proporción a la superficie de su propiedad, no pudiendo exceder los porcentajes máximos determinados por el Artículo 13. Los integrantes tienen derecho a la designación de un representante suplente, que actúa en caso de ausencia o impedimento del titular. El Poder Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, podrá tener un representante, con facultad de formular observaciones de carácter suspensivo, en aquellas decisiones de administración, que se reputan inconvenientes para el interés público provincial.

La Asamblea de Propietarios, es el principal órgano de Dirección del Parque o Área Industrial, y ejerce la misma mediante:

- 1) Redacción del Reglamento Interno.
- 2) Aprobación del Régimen de sanciones a los infractores del Reglamento Interno.

3) La designación, por el voto directo de sus integrantes, de un Comité Ejecutivo conformado, como máximo, por cinco (5) miembros que tiene a su cargo la Administración de los espacios de uso común, el mantenimiento y normal funcionamiento de las instalaciones y servicios, y toda otra función que le sea asignada en forma expresa por la Asamblea.

Experiencia en la Provincia

Como se puede apreciar, en la provincia de Santa Fe, la Ley 11.525 de Parques Industriales y Áreas Industriales, intenta incentivar a las industrias para que se trasladen o instalen directamente en los Parques, obteniendo de esta forma una sinergia entre los municipios, la provincia y las industrias entre sí, aumentando también el bienestar local y ciudadano al erradicar de las áreas urbanas todo tipo de contaminación, acústica, visual, ambiental.

Es por ello que se modifican e incorporan normas tendientes a incentivar el empleo, la inversión, contratación de jóvenes, descentralización, ordenamiento territorial y beneficios fiscales.

Una experiencia muy cerca es la iniciada hace ya más de una década en la localidad de Alvear, Provincia de Santa Fe, enclavado estratégicamente en la zona sur del Gran Rosario, donde se construyó el “Parque Industrial de Alvear”. Este agente dinamizador de los sectores productivos, posee un sistema de fácil y rápida accesibilidad para llegar en minutos al puerto, aeropuerto, al puente Rosario-Victoria, al centro comercial de la ciudad o hacia otros centros urbanos.

La conformación de este entorno es nítidamente favorable, pues dispone de todos los servicios, infraestructura y urbanización.

El Parque Industrial Alvear es una iniciativa de la Provincia de Santa Fe, administrada por un Consorcio de Copropietarios que garantiza la calidad y continuidad del mantenimiento con servicios para el interés común de sus ocupantes.

Su principal misión consiste en proveer la infraestructura necesaria para la promoción e instalación con los estándares internacionales de calidad, para el mejor desarrollo de las actividades respectivas.

Hoy podemos decir que éste ejemplo de Parque Industrial de Alvear se encuentra a la altura de los grandes Parques Industriales de Latinoamérica y solo se compara a nivel país con el Parque Industrial de Pila, de la provincia de Buenos Aires. Esto lo lleva a ser consultado contantemente por emprendedores de diferentes localidades e incluso provincias a la hora de comenzar con un nuevo proyecto de industrialización.

El municipio de Rosario impulsa Parque Industrial Público y línea de financiamiento

La intendenta Mónica Féin presentó en la mañana del viernes 29 de mayo dos proyectos estratégicos para la industria local: el Parque Industrial Público y la Línea de Financiamiento Garantizar.

La primera de las iniciativas involucró la convocatoria abierta a tenedores de tierra vacante en suelo industrial para participar, junto a la Municipalidad de Rosario y a industriales de la ciudad, en la conformación del primer parque industrial público de Rosario. Está orientada para lotes chicos, de 1.000 y hasta 1.500 metros cuadrados.

El segundo proyecto presentado es una línea de crédito del Banco Municipal de Rosario especialmente orientada a inversiones productivas de aquellas pymes rosarinas con mayor dificultad de acceso al sistema financiero, a partir de la cobertura de Garantizar. De esta manera, los interesados podrán acceder a una línea especial de financiamiento para proyectos de inversión.

Cabe remarcar que el municipio, junto al Banco Municipal de Rosario, Garantizar y la Unión Industrial Región Rosario vienen trabajando estos dos proyectos en pos de un mismo objetivo: promover y acompañar a las micro y pymes industriales rosarinas en sus esfuerzos por aumentar su capacidad productiva y que puedan hacerlo en la ciudad.

Asimismo, sostuvo que *“a partir de esa actitud, fuimos llevando adelante una serie de políticas públicas, acompañadas por iniciativas del Concejo, y cuando mandamos nuestro Código Urbano decidimos algo que fue trascendente, definimos que gran parte de nuestras áreas de reserva se convirtieran en suelo industrial. Esta fue una decisión política para favorecer la instalación de nuevas empresas y posibilitar la ampliación de las existentes. Es por eso que buscamos mecanismos de financiamiento para que esas pequeñas y medianas empresas pudieran acceder a ese suelo industrial”*.

En cuanto a la segunda línea de créditos, para apoyar la instalación de parques industriales, Varela sostuvo que “están dirigidos a empresas que quieran adquirir terrenos en parques industriales públicos de la ciudad, la financiación será del 100% del costo del terreno.

Funes también quiere su Parque

La empresa compuesta por el Grupo Rosental, tiene todo listo para arrancar la obra del llamado “Parque Industrial Metropolitano de Funes”, que aspira a levantar en los próximos meses en la localidad vecina, tiene todo listo para comenzar su construcción, pero la luz verde para el primer ladrillo espera por el Concejo de la ciudad.

“Está todo armado, sólo necesitamos la aprobación de la zonificación como suelo industrial de parte de Funes, que prometió que lo iba a hacer”, indicó a ON24 Lisandro Rosental, presidente de la desarrolladora del proyecto. Según afirmó, “ya hay mucho interés de inversores que ven como un excelente negocio comprar lotes cuando arranca el Parque”.

Semanas atrás, el presidente de la Asociación Empresaria de Funes, Germán Nocera, había advertido ya por las demoras de las habilitaciones al sostener que, así, la ciudad desaprovecha oportunidades y corre el riesgo de que firmas que hoy tienen necesidades de instalarse en Funes busquen otras regiones u otras alternativas. En aquel momento, algunos tises y aflojes entre el Ejecutivo y el Concejo de Funes también habían estancado el proyecto.

El Parque de Funes será un área de unas 100 hectáreas, que se construirá sobre la Autopista Rosario-Córdoba con un concepto similar al de Pérez, con loteos pensados tanto para pymes como para grandes empresas industriales, logísticas y tecnológicas. De hecho, “hay proyectado una especie de polo tecnológico”, que funcionará en un edificio propio...

Ley 13.744 de la Provincia de Buenos Aires

La Provincia de Buenos Aires por medio de la Ley 13.744, establece el régimen de creación y funcionamiento de los Agrupamientos Industriales, aplicable en todo el territorio

de la provincia entendiendo por ellos a todos los predios habilitados para el asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades. En ella, realiza la siguiente tipificación de dichos Agrupamientos:

- a) Parque Industrial
- b) Sector Industrial Planificado
- c) Área de Servicios Industriales y Logística:
- d) Incubadoras de Empresas
- e) Unidades Modulares Productivas

Los proyectos destinados a la creación, modificación o ampliación de un Agrupamiento Industrial podrán ser realizados, en forma independiente o conjunta por una Persona Jurídica, una Asociación Gremial Empresaria o el Municipio, la Provincia de Buenos Aires y/o el Gobierno Nacional, por lo que prohíbe en forma tácita la creación o presentación de Agrupamientos industriales a nombre de personas físicas.

El proyecto de Agrupamiento Industrial a ser evaluado por la Autoridad de Aplicación, deberá contener la documentación que certifique la titularidad de las tierras, o aquellos en los que el Estado aporta los inmuebles a afectarse, sobre el que se transferirá a título oneroso la titularidad dominial a los particulares, una vez que estos hayan realizado la inversión productiva necesaria para el emprendimiento previa certificación de los organismos de contralor, conforme la reglamentación además de los Informes de Factibilidad Municipal

Con la aprobación del proyecto por parte de la Autoridad de Aplicación, mediante acto administrativo, habilita al solicitante a iniciar las obras especificadas en el mismo. Luego, presentado el final de obra y el proyecto de Reglamento de Administración y Funcionamiento, la Autoridad de Aplicación deberá evaluar el mencionado reglamento y la correspondencia entre las obras realizadas y el proyecto aprobado. En caso de que tal evaluación sea satisfactoria, la Autoridad de Aplicación propondrá al Poder Ejecutivo Provincial su reconocimiento mediante acto administrativo.

En cuanto a la Administración del Agrupamiento Industrial estará a cargo de un Ente Administrador sin fines de lucro, con adhesión obligatoria de los titulares de dominio. Su registro deberá ser realizado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, previa aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación. Cuando los Agrupamientos Industriales sean Oficiales y/o Mixtos, el sector público promotor deberá formar parte del Ente.

En los Agrupamientos Industriales subdivididos con arreglo a la Ley 13.512 (derogada por ley 26.994), el Reglamento de Copropiedad y Administración será suficiente instrumento para la constitución del Ente, debiendo ajustarse a las condiciones mínimas que establece el artículo 25 y tramitar la aprobación del texto previo a su otorgamiento. El Registro de la Propiedad tomará nota en los asientos dominiales pertinentes de la vigencia y restricciones que el Reglamento establezca y la afectación de cada parcela al Agrupamiento Industrial.

Respecto al régimen de dominio, transferencia y administración de los inmuebles que integren un Agrupamiento Industrial se registrará por el Código Civil, sus leyes complementarias, la presente Ley y las reglamentaciones que en consecuencia se dicten.

Se garantizará el ejercicio pleno del dominio de la parcela industrial o de la unidad funcional aprobada, que forme parte del Agrupamiento Industrial sin establecer otras limitaciones a su titular, que las que surgen de las Leyes nacionales, provinciales y/o normas municipales vigentes y de la presente Ley.

El propietario podrá disponer o gravar con derechos reales su inmueble siempre que no afecte, de modo alguno, las partes de uso común y hubiera cumplimentado con el proyecto de obras sustento de su radicación.

En todos los casos constituye una obligación inexcusable del titular de dominio el pago de las expensas comunes o extraordinarias que por su parcela o unidad funcional se devenguen.

Los titulares de dominio de las fracciones de terreno destinadas a calles internas, bienes y servicios de uso común reservadas al cumplimiento de fines oficiales, deberán ceder mediante la planimetría aprobada estos espacios a favor de la Municipalidad o la provincia de Buenos Aires, según corresponda. Las calles interiores del Agrupamiento

Industrial, los bienes de uso común y los reservados por la Provincia o la Municipalidad respectiva para el cumplimiento de sus fines, serán de exclusiva propiedad de la Provincia o Municipalidad según corresponda y su explotación o utilización se llevará a cabo con cargo a los titulares de las parcelas industriales componentes del Agrupamiento Industrial.

Tipos de Agrupamientos Industriales

Según la definición de la presente Ley, los Agrupamientos Industriales son tipificados en cinco (5) categorías, a saber:

a) **Parque Industrial**: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios, dotada de la infraestructura, equipamiento y servicios, en las condiciones de funcionamiento que establezca el Poder Ejecutivo Provincial.

b) **Sector Industrial Planificado**: Es una porción delimitada de la Zona Industrial, diseñada y subdividida para la radicación de establecimientos manufactureros y de servicios dotada de las condiciones de infraestructura que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

c) **Área de Servicios Industriales y Logística**: Son los agrupamientos de servicios complementarios para las industrias, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial.

d) **Incubadoras de Empresas**: Es aquel espacio físico diseñado para el asentamiento transitorio de microempresas o pequeñas empresas manufactureras o de servicios, que cuenten con las condiciones de equipamiento, infraestructura y servicios que determine el Poder Ejecutivo Provincial, pudiendo localizarse en forma independiente o dentro de otro Agrupamiento Industrial, incluyendo aquellas microempresas o pequeñas relacionadas con la incubadora de empresa, en tanto se haya excedido el espacio físico destinado a su funcionamiento.

e) **Unidades Modulares Productivas**: Serán espacios para instalaciones vinculadas a procesos tecnificados, que podrán ubicarse en áreas rurales y/o

complementarias (zonas industriales y/o mixtas), siempre vinculadas a caminos de acceso o rutas.

Ley 7.255 de la Provincia de Córdoba

La Provincia de Córdoba y a los efectos de la presente Ley considera Parque Industrial a toda extensión de terreno urbanizado, dotado de infraestructura y servicios comunes necesarios para el establecimiento y evolución de las industrias que en él se instalen. Asimismo se registrá bajo la órbita de la Secretaría Ministerio de Industria o el Organismo a quienes en el futuro la respectiva Ley Orgánica de Ministerios les atribuya competencia en la materia.

La aprobación inicial o provisional de Parques Industriales, en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, estará sujeta al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1.- Constitución de un ente promotor, el que podrá adoptar la forma jurídica de asociación civil con personería aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial, de sociedades comerciales regulares, o cooperativas autorizadas.

2.- El ente promotor deberá presentar un proyecto del Parque Industrial, con los estudios técnicos y económicos que justifiquen su viabilidad, especificando el diseño integral del Parque y las etapas previstas para alcanzar su desarrollo total.

3.- El proyecto deberá consignar, como mínimo los siguientes aspectos:

a) Superficie, localización, características del área propuesta, tales como: proximidad urbana, rutas, ferrocarriles, ríos, desagües naturales y otras similares que exija la reglamentación.

b) Plano del Parque y zonificación del mismo, según las actividades industriales a instalarse.

c) Infraestructura y servicios comunes que brindará el Parque.

d) Medidas especiales de Higiene y seguridad que las actividades industriales a instalarse demanden.

e) Convenio con empresas interesadas en radicarse en el Parque, comunicación de actividad que realizar y cantidad de personal a ocupar.

f) Programa de inversiones a realizar en el Parque.

g) Financiamiento de las inversiones.

h) Cronograma de la realización de las obras de infraestructura y servicios comunes hasta su terminación total en condiciones de lograr la aprobación definitiva.

4.- Reglamento provisional de Copropiedad y Administración del Parque.

Para su aprobación final o definitiva, un Parque Industrial deberá contar, como mínimo, con las obras de infraestructura y servicios comunes siguientes:

a) Accesos y calles internas afirmadas.

b) Lotes trazados y aterraplenados.

c) Iluminación de accesos y calles internas.

d) Abastecimiento de agua industrial, contra incendios y para uso de servicios generales.

e) Desagües pluviales y/o cloacales, según la naturaleza del Parque.

f) Planta de tratamiento de efluentes industriales, cuando corresponda por naturaleza de las actividades a desarrollar en el Parque.

g) Abastecimiento y distribución de energía eléctrica, para consumo industrial, iluminaciones internas, externas y consumo de servicios centrales.

h) Abastecimiento y distribución de gas, en las localidades donde cuenten con este servicio.

i) Cinturón verde perimetral de veinte (20) metros como mínimo.

La planificación de los Parques Industriales deberá estar delimitada las siguientes áreas, según los usos:

1° Plantas Industriales: Las parcelas adjudicadas para uso industrial solo podrán destinarse a las funciones de producción y servicio de apoyo a las mismas y sus edificios se construirán de acuerdo con las normas específicas que establezca el ente promotor en base a las vigentes en la materia, y las superficies que podrán ocupar no excederá el 70 % (setenta por ciento) del área adjudicada a cada empresa. Asimismo estará prohibida la instalación

en Parques Industriales, de los siguientes tipos de industrias; Fábricas de explosivos o Artículos de pirotecnia; las que fabriquen o manipulen productos cuya peligrosidad no pueda ser controlada con medidas de seguridad acordes con las posibilidades del propio Parque; las que no puedan cumplir con las condiciones de higiene y seguridad establecidas por las Legislaciones Nacionales, Provinciales, Municipales, y del reglamento del Parque.

2° Viviendas: Al igual que en la Provincia de Santa Fe, estará estrictamente prohibido el uso de la tierra con destino a vivienda; salvo las viviendas que se construyan en lugares de usos comunes y destinados al personal del Parque, en las categorías de vigilancia, seguridad y conservación y la asignada al gerente o funcionario similar. Estas viviendas, solo se podrán construir en los lotes industriales.

3° Servicios Comunes: Podrán instalarse en terrenos del Parque, los servicios comunes que el ente que ejerza la Administración estime necesarios para los aspectos tecnológicos, financieros, sanitarios, de seguridad y otros que considere adecuados al interés común de la empresa instalada

En cada Parque Industrial regirá un reglamento de Copropiedad y Administración, aprobado por la autoridad de aplicación, la que deberá expedirse sobre su viabilidad en el plazo de treinta (30) días de su presentación en forma. Las disposiciones del reglamento se fundarán en el espíritu y disposiciones del régimen de la Ley Nacional N° 13.512 (derogada) y sus reglamentaciones, las que serán de aplicación supletoria.

Es obligación para las empresas que resulten adjudicatarias adherirse expresamente al reglamento de Copropiedad y Administración, el que formará parte integrante del acto por el que se opere la adjudicación original y las posteriores transferencias.

En todos los Parques Industriales aprobados deberán regir las normas técnicas, higiénicas, ecológicas, de seguridad, y estéticas que tengan vigencia en el orden nacional, provincial, municipal y las del propio reglamento de Copropiedad y Administración de cada Parque.

Las adjudicatarias de lotes en un Parque Industrial aprobado deberán poner las plantas industriales en funcionamiento dentro de los dos (2) años posteriores a la fecha de toma de posesión efectiva del inmueble adjudicado, y según el proyecto aprobado por el ente promotor. En casos especiales, dicho plazo podrá ser ampliado por resolución de la

autoridad de aplicación por un término igual, cuando se hayan acreditado las causales justificantes o cuando la magnitud del proyecto así lo exija, a satisfacción del ente promotor y de la referida autoridad.

Para el supuesto de incumplimiento, por parte de las adjudicatarias, del plazo del Artículo anterior y de sus ampliaciones, en su caso, perderá todos los derechos y beneficios que le acuerden la Ley de Promoción Industrial, la presente Ley y su reglamentación.

Todas las empresas industriales que se instalen en un Parque Industrial aprobado, de acuerdo a las exigencias de la presente Ley 7.255, gozarán de los beneficios de la Ley de Promoción Industrial conforme a sus normas. Cuando una Empresa funde su solicitud de beneficio de promoción industrial únicamente en su calidad de integrante de un Parque Industrial, la declaración de beneficiaria definitiva como establecimiento industrial nuevo, le corresponderá desde que el Parque Industrial, al que pertenezca, haya logrado su aprobación final. Asimismo, la autoridad de aplicación podrá brindar asistencia técnica a las pequeñas y medianas industrias radicadas en los Parque Industriales autorizados, a través de sus propios organismos y coordinará las que puedan prestarle los otros entes oficiales.

CAPÍTULO V

Reflexiones Finales

SUMARIO: 1. Conclusión final y propuesta

REFLEXIONES FINALES

Conclusión final y propuesta

Una pluralidad de razones económicas, sociológicas y jurídicas invitan a un estudio multidisciplinario de los clubes de campo y Parques Industriales, creados algunos de ellos, hace más de cincuenta años. Ambos fueron evolucionando y adaptándose a las circunstancias sociales y económicas de nuestro país, pero siempre de forma desordenada y, si se me permite la expresión, amorfa, en cada una de las provincias Argentina y peor aún, dentro de una misma provincia en diferentes municipios.

La falta de normativa específica dio lugar a la aplicación de distintas figuras jurídicas y estipulaciones contractuales que trataron de contener a la nueva realidad urbanística. Sobre las disposiciones que con rango reglamentario han dictado algunas provincias, podría hablarse de una especie de alteración del sistema de fuentes previsto para el régimen de la propiedad y los derechos reales. Corolario de ello es que se produjo una importante cantidad de conflictos derivados de las relaciones de convivencia o por el incumplimiento contractual de alguna de las partes, ya que la mayoría se regían por los derechos personales y no reales, con lo que ello conlleva.

Ahora bien, de lo analizado a lo largo de este trabajo y teniendo en cuenta que con solo hacer un análisis somero del concepto de Club de Campo y de Parque Industrial y mas allá que el nuevo artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación lo relacionen e incluya a ambos dentro de la denominación Conjuntos Inmobiliarios, no veo razón alguna para que así sea, ya que si bien cuentan con algunos elementos y caracteres en común, hay diferencias sustanciales que los hace dispar el uno con el otro, entre los que podemos destacar su destino u objeto, los beneficios sociales, el fin práctico, entre otros.

A raíz de ello, es que ambas formas de propiedad deben ser tratados separadamente, y se debería excluir de dicho artículo a los Parques industriales, amén de ello, el Congreso de la Nación, debería dictar una ley nacional sobre los Parques Industriales a los fines de ordenar dicho Derecho Real y que las provincias se adhieran a la misma y reestructuren sus normativas locales bajo los nuevos lineamientos Nacionales.

En Argentina queda mucho por trabajar respecto a la necesidad de dinamizar esta importante figura jurídica, pero de lo que no me caben dudas es que la regulación de los Parques Industriales, es insuficiente y resulta una necesidad imperiosa la promulgación de normativas jurídicas propias de este “nuevo Derecho Real” que permita no solo ordenarlo, sino también otorgarle mayor practicidad.

Es por ello que a modo de propuesta considero imprescindible que el Congreso de la Nación dicte una Ley Especial sobre Parques Industriales estableciendo contenidos mínimos ya que la normativa local tendrá una importante incidencia. Las cuestiones a regular:

- Objetivo y ámbito de aplicación
- Definiciones de parque industrial
- Habilitación y autoridad de aplicación
- Localización y límites perimetrales
- Clasificación
- Planificación y organización
- Reglamento interno
- Administración
- Facultades y obligaciones de los propietarios
- Dominio y transferencias
- Restricciones al Dominio
- Disposiciones complementarias

Por lo expuesto y luego de un análisis pormenorizado de la cuestión es que ratificamos nuestra hipótesis de que los Parques Industriales tienen un perfil diferenciado de los Conjuntos Inmobiliarios regulados en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial.

BIBLIOGRAFIA

1. Borda Guillermo Antonio - Manual de derecho civil: derechos reales; con colaboración de Delfina M Borda.- 7ª ed.- Buenos Aires: La Ley, 2012.
2. Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 26.994 - Promulgado según decreto 1795/2014
3. Consejo Económico y social de Rosario – sitio web: <http://www.ceysrosario.org>
- El municipio impulsa Parque Industrial Público y línea de financiamiento
4. Diario La Capital de Rosario – sitio web: <http://www.on24.com.ar/negocios> - Rosental necesitamos que el parque entre al concejo
5. Guardiola Juan José - Biblioteca Jurídica Online – sitio web: www.elDial.com - Apostillas a los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación - Publicado el: 18/03/2015 - copyright © 1997 - 2015 Editorial Albrematica S.A. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina
6. Mariani de Vidal Mariana - Derechos Reales, Tomo 1, Editorial Zavalía, 7ª ed, Bs. As. 2004
7. Molina Quiroga Eduardo - Sistema Argentino de Información Jurídica - Nuevos derechos reales en el Código Civil y Comercial: Conjuntos inmobiliarios y cementerios privados por - sitio web: <http://www.infojus.gov.ar> - 29 de Abril de 2015
8. Musto Néstor Jorge - Derechos Reales, Tomo 1, , Editorial Astrea, Marzo 2000
9. Página oficial del Consulado General de la Republica Argentina – sitio web: <http://caleg.cancilleria.gov.ar/node/5031> Parques Industriales en Rio Grande do Sul - Consulado General de la República Argentina / Porto Alegre Republica Federativa del Brasil
10. Página Oficial de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI) – sitio web: <http://www.unido.org>
11. Página Oficial del Ministerio de Industria de la Nación – sitio web: <http://www.industria.gob.ar/parques-industriales/normativa/>
12. Pratesi Juan Carlos - Biblioteca Jurídica Online - sitio web: www.elDial.com - Conjuntos Inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados en el Código Civil y Comercial de la Nación 2014
13. Provincia de Buenos Aires Ley 13.744

14. Provincia de Córdoba Ley 7.255
15. Provincia de Santa Fe Ley N° 11.525 – Parques y Áreas Industriales
16. República Oriental del Uruguay Ley N° 17.547 de Parques Industriales

INDICE

Resumen.....	3
Estado de la Cuestión.....	3
Marco Teórico.....	5
Introducción.....	7

CAPÍTULO I

Concepto y Naturaleza Jurídica De Los Derechos Reales

1. Nociones Generales.....	11
2. Concepto	12
3. Naturaleza Jurídica.....	13
4. Clasificación.....	15

CAPÍTULO II

Conjuntos Inmobiliarios

1. Nociones Generales.....	17
2. Conjuntos Inmobiliarios.....	18
2.1. Concepto y Características.....	18
3. Marco Legal.....	18
3.1. Cosas y partes privativas.....	20
3.2. Enajenación de los lotes.....	21
3.3. Cesión de la unidad.....	21
3.4. Gastos y contribuciones.....	22

CAPÍTULO III

Nuevas Formas de Dominio y Condominio

1. Nociones Generales.....	24
2. Clubes de Campo.....	24
2.1. Orígenes.....	24
2.2. Conceptos.....	24
2.3. Legalidad.....	26
2.4. Nueva Legislación.....	26
2.5. Un proyecto de ley propone eliminar los "Barrios Privados y Clubes de Campo.....	28
3. Parques Industriales.....	29
3.1. Un poco de Historia.....	30
3.2. ¿Qué son los Parques Industriales?.....	30
3.3. Los parques industriales son el presente y futuro.....	31
4. Derecho Comparado.....	32
4.1. Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI).....	32
4.2. República Oriental del Uruguay.....	32
4.3. México.....	35
4.4. Brasil.....	36
4.5. China y Bielorrusia.....	37
5. Reflexiones sobre el Derecho Comparado y los Parques Industriales.....	38

CAPÍTULO IV

Los Parques Industriales en Argentina

1. Introducción.....	41
2. Régimen Local - Ley N° 11.525 de la provincia de Santa Fe.....	41
2.1. Definición.....	42
2.2. Clasificación.....	43
2.3. Ejecución y desarrollo.....	44
2.4. De la Administración de los Parques y Áreas Industriales..	47
2.4 Experiencia en la Provincia.....	48
2.5. El municipio de Rosario impulsa Parque Industrial Público y línea de financiamiento.....	49
2.6. Funes también quiere su Parque.....	50
3. LEY 13.744 de la Provincia de Buenos Aires.....	50
3.1. Tipos de Agrupamientos Industriales.....	53
4. Ley 7.255 de la Provincia de Córdoba.....	54

CAPÍTULO V

Reflexiones Finales

1. Conclusión final y propuesta.....	59
Bibliografía.....	61