





**SEMINARIO FINAL DE GRADUACIÓN
DE LA CARRERA DE ABOGACÍA**

Urbanizaciones Especiales: Clubes de campo - Barrios Cerrados

Denner, María Emilia

2012





AGRADECIMIENTOS

A todos que hicieron posible la realización de este trabajo colaborando a nivel profesional y humano.-.

A mi Familia por su apoyo incondicional.

A Ismael



INDICE

CAPITULO 1: INTRODUCCION

1.1 Planteamiento del tema	Pág. 9
1.2 Antecedentes	Pág.10
1.3 Delimitación del problema	Pág.10
1.4 Planteamiento del problema	Pág.11
1.5 Justificación e importancia del problema	Pág.11
1.6 Objetivos	Pág.11
1.6.1 Objetivos generales	Pág.11
1.6.2 Objetivos específicos	Pág.12
1.7 Metodología	Pág.12
1.8 Estructura del trabajo	Pág.13

CAPITULO 2: URBANIZACIONES PRIVADAS – GENERALIDADES

2.1 Urbanizaciones privadas	Pág.15
2.2 Barrios cerrados, clubes de campo: misma significación?	Pág.15
2.3 Antecedentes en Argentina	Pág.17
2.4 Concepto	Pág.18
2.5 Elementos y notas características	Pág.20
2.6 Tipos de clubes de campo	Pág.21
2.7 Barrios cerrados: Compra de lotes como inversión	Pág.21

CAPITULO 3: ENCUADRES JURIDICOS

3.1 Posibles encuadres jurídicos	Pág.24
3.2 Normativa nacional	Pág.24
3.2.1 Normativa nacional en el marco de los derechos reales	Pág.24
3.2.1.1 Dominio y condominio	Pág.24
3.2.1.2 Uso, usufructo y habitación	Pág.26
3.2.1.3 Servidumbres	Pág.28
3.2.1.4 Propiedad horizontal	Pág.30
3.2.2 Normativa nacional en el marco de los derechos personales	Pág.32
3.2.2.1 Formas societarias	Pág.32



3.2.2.2 Fideicomiso	Pág.38
3.3 Normativa provincial y municipal	Pág.38

CAPITULO 4: PROBLEMATICAS PARTICULARES

4.1 Calles de circulación interna	Pág.43
4.2 Contrato de club de campo	Pág.44
4.2.1 Características del contrato	Pág.45
4.3 Compraventa y transferencia de lotes	Pág.46
4.4 Expensas	Pág.48
4.5 Poder disciplinario	Pág.50
4.6 Estatutos y reglamentos	Pág.53

CAPITULO 5: JURISPRUDENCIA PROPUESTA

5.1 Jurisprudencia analizada: Leading cases	Pág.56
5.1.1 “Mapuche country club asociación civil c/Hebe Edith López de Marsetti y otros”	Pág.56
5.1.2 “Martha Siciliano y otros c/ Club el Moro”	Pág.58
5.1.3 “Club universitario de Buenos Aires c/ Municipalidad de Malvinas Argentina	Pág.62
5.2 Fallos Ilustrativos	Pág.63
5.2.1 “Capua Jorge Néstor s/ incidente de realización de bienes”	Pág.63
5.2.2 “Godoy Daniel José y otro C/ Lomas de la Carolina S.A.”	Pág.63
5.2.3 “Montero, Belisario E. c/ Club Universitario de Buenos Aires”	Pág.64
5.2.4 “Club de campo San Diego c/ Varone Claudio A. s/ ordinario”	Pág.65
5.2.5 “Camino Real A.C. c/ Saponara de Bruni s/cobro de pesos”	Pág.65
5.2.6 “Servicios Eficiente S.A. C/ Yabra, Roberto I .s / quiebra s/cobro de expensas”	Pág.65

CAPITULO 6: LEGISLACION Y DERECHO COMPARADO

6.1 Proyecto de unificación del Código civil con el código de



Comercio de 1998	Pág.68
6.2 Proyecto de ley de propiedad residencial	Pág.70
6.3 Proyecto de ley de urbanizaciones privadas especiales	Pág.75
6.4 Ley de propiedad urbana especial	Pág.77
6.5 Derecho comparado	Pág.77
6.5.1 Francia: Grands ensambles	Pág.77
6.5.2 Italia: super condominios	Pág.81
6.5.3 España: complejos inmobiliarios privados – propiedad Horizontal tumbada	Pág.84
 <i>CAPITULO 7: CONSIDERACIONES FINALES</i>	
CONCLUSION	Pág.88
BIBLIOGRAFIA	Pág.98
ANEXO A	Pag.101
ANEXO B	Pág.176



Capítulo 1

Introducción



INTRODUCCIÓN

1.1 Planteo del tema

Es, sin duda, un fenómeno actual aquel por el cual el crecimiento de las ciudades conlleva al desplazamiento de la vivienda al conurbano. Algunos autores sostienen que incluso es de interés sociológico el hecho de que el sitio destinado para recreación de fin de semana constituya hoy el lugar para radicar la vivienda familiar. Décadas atrás, la doctrina entendía que las urbanizaciones privadas, entre ellas el club de campo, no satisfacían necesidades primarias ni sociales de vivienda.

En la República Argentina el crecimiento desmedido de las grandes ciudades ha originado el desplazamiento de la vivienda al conurbano de las mismas. Entre los motivos que propagaron este fenómeno podrían citarse la falta de seguridad, la presión psicológica generada por el vertiginoso ritmo de las urbes, el aprecio por la vida de campo y al aire libre, y también porque no, la idea de compartir gastos usando en forma comunitaria instalaciones de servicios y recreativas. El hombre ha tratado, por lo tanto, de protegerse volviendo al contacto con la naturaleza encontrando en los clubes de campo el confort que las grandes metrópolis dejaron de brindarle. Estos factores, entre otros, han incentivado la utilización de las llamadas “Nuevas formas de dominio”, “Nuevas formas de propiedad”, “urbanizaciones privadas Especiales” o “urbanizaciones residenciales”.

Según Daniel Ahumada y Daniel Gabriel Ventura ¹ tanto en el país como en el extranjero las cinco típicas nuevas formas de dominio son: los centros de compra, los cementerios privados, el tiempo compartido, los paquetes industriales y los clubes de campo o barrios cerrados.

Nadie descarta al comprar una casa o un lote en un country, que la casa será propia y de nadie más, de hecho sólo su propietario decide que diseño arquitectónico tendrá, como distribuirá sus ambientes e incluso como la decorará. La problemática se plantea, entonces, desde el punto de vista del encuadre jurídico.

¹Trabajo elaborado por el equipo del Dr. Daniel Ahumada y Gabriel Ventura bajo la coordinación del Dr. Luis Moisset, “Compraventa en condomios cerrados”, Revista de derecho Privado Comunitario, Ed. Rubinzal Culzoni 2004, pág. 130.



La particular situación por la que atraviesan los barrios cerrados o countries dificulta la determinación de su objeto pues se trata de una combinación de derechos reales con personales. Así, si bien el objeto principal de estos clubes se halla, sin lugar a dudas, en el derecho real de dominio, centrándose en la propiedad exclusiva del lote o parcela con su respectiva construcción, no podemos dejar de mencionar que existen prerrogativas que emanan de derechos personales tales como el uso y goce de la cosas comunes entre las que pueden citarse los accesos, lugares de esparcimiento e instalaciones comunes.

En general, salvo diferencia de matices, en el derecho comparado la solución a la falta de regulación de estas nuevas formas de propiedad ha sido aplicar sólo una figura de tipo asociativo, hasta que el orden jurídico les ha ido dando cabida. Ése es el camino que, según Ahumada y Ventura, seguirá la situación en nuestro país, que hasta la fecha ha aparecido sin generar mayores modificaciones legislativas, salvo ordenanzas municipales que regulan principalmente el aspecto administrativo.

1.2 Antecedentes

El problema que surge al intentar darle un marco jurídico específico a las urbanizaciones especiales no es reciente. De hecho, ya se han elaborado proyectos con el objetivo de brindar una solución a la problemática citada. De los proyectos presentados en el Honorable Congreso de la Nación solo uno se encuentra en trámite (Ley de propiedad Urbana Especial) Los demás caducaron en el año 2002 por falta de tratamiento de los mismos (Ley de Urbanizaciones Especiales, Ley de Propiedad Residencial, Ley de Propiedad Urbana Residencial). El proyecto en trámite esta adjuntado en el anexo de este trabajo.²

1.3 Delimitación del problema

Dentro de la extensa temática de las nuevas formas de dominio se hará hincapié exclusivamente en los countries o barrios cerrados y el régimen aplicable a los mismos.

Se apunta a la realización de un análisis exhaustivo de la normativa aplicable a este tipo especial de urbanizaciones con la intención de ofrecer un marco jurídico apropiado que aporte los tópicos indispensables en la elaboración de un proyecto de ley.

² Disponible en: <http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/buspal.php> N° Expte. 112/07.



1.4 Planteamiento del problema

A partir de estas delimitaciones, se propone el siguiente **problema de investigación**: Análisis de regulación aplicable a las nuevas formas de dominio, en particular a los clubes de campo a los fines de determinar la importancia del dictado de una ley nacional que incorpore esta problemática, y en su caso, aportar los puntos necesarios que debe contener la normativa mencionada.

1.5 Justificación e importancia del problema

El fenómeno de emprendimientos de estas características se proyecta con una tendencia en crecimiento.

El tema afecta a un gran número de familias que residen en este tipo de urbes así como a inversores que pretenden adquirir un lote en este tipo de emprendimientos.

El vacío legal existente hasta hoy, vinculado con el desarrollo de las urbanizaciones, es un obstáculo contra el pleno ejercicio del derecho de propiedad y la seguridad jurídica, ya que al no existir una ley única que regule la materia se recurre a la aplicación análoga del Código civil o de leyes provinciales o municipales, existiendo el riesgo de que los pleitos que se generen no puedan ser dirimidos de idéntica manera dado que la solución dependerá de los veredictos judiciales.

El creciente uso de esta figura sin regulación propia convierte a la misma en una necesidad social que reclama la sanción de una ley de fondo en la que el derecho pueda acompañar de manera apropiada los citados cambios sociales

A partir de los motivos expuestos podemos apreciar la importancia de desarrollar un análisis y tratar demarcar los puntos imprescindibles que debe contener un proyecto de ley que ofrezca solución a la ya mencionada problemática jurídica.

1.6 Objetivos

Para dar cuenta de esta problemática, se proponen como **objetivos**:

1.6.1 Objetivos generales

- Describir la figura jurídica de los barrios cerrados refiriéndonos a sus diversas características.
- Analizar los distintos institutos jurídicos con los que puede cotejarse el régimen de los barrios cerrados.



1.6.2 Objetivos específicos

- Evaluar la necesidad de una regulación independiente y propia a esta nueva forma de dominio.
- Determinar los tópicos indispensables que debe contener un proyecto de ley que regule la problemática específica que plantean los barrios cerrados.-

1.7 Metodología

El presente, como todo trabajo de investigación, concierne a un problema o conjunto de problemas determinados en un área definida de la ciencia y del cual se debe explicar lo que se sabe de él previamente, lo que se hace para resolverlo, lo que sus resultados significan y dónde, o cómo, se pueden proponer progresos los campo delimitados por el trabajo. La **investigación científica** es un modo específico de plantear y resolver problemas de conocimiento acerca de la realidad. Toda investigación debe comenzar con una hipótesis; una vez planteados él o los interrogantes se debe recolectar información para sustentar lo que se pretende defender. La **metodología** es el estudio de los procedimientos y acciones que debe seguir el investigador para construir un saber científico. El **método** es el conjunto de procedimientos utilizados para dar respuesta a los interrogantes planteados. La **técnica**, refiere a diferentes formas de recolección de datos.

En las ciencias sociales la diversidad metodológica posibilita el estudio de la realidad social desde diferentes ópticas, ya que ninguna perspectiva metodológica por si sola responde totalmente las preguntas que puedan formularse en un contexto social. Sin embargo, y a los fines de poder responder de manera acabada a los problemas planteados en el presente trabajo, consideramos pertinente enmarcar el presente dentro de la metodología cualitativa de investigación. En este sentido utilizamos como técnica recolección de datos, el análisis, y fichado de fuentes documentales y bibliográficas diversas, entre ellas, bibliografía de renombrados autores, jurisprudencia y doctrina relevantes al tema y proyectos de leyes, entre otras.

Este trabajo puede encuadrarse dentro de lo que se denomina *Proyecto de Investigación Aplicada*. Es decir, se trata de una investigación que aborda una problemática determinada desde un cuerpo teórico y metodológico ya existente.



1.8 Estructura del trabajo

El presente informe se encuentra organizado en 7 capítulos.

El actual, y, primero, consta de la introducción del estudio, esto es, tema, problema, justificación, objetivos y metodología. El segundo, orientado a conceptualizar los clubes de campo y definir sus notas características y elementos tipificantes. El tercero, hace una revisión pormenorizada del encuadre jurídico que puede dárseles a este tipo de urbanizaciones. El cuarto, es una breve reseña de problemáticas particulares que acogen a estas urbanizaciones. El quinto destinado al análisis de jurisprudencia que ilustra la temática. El sexto capítulo se divide en dos partes: la primera en la que se realiza un análisis de los proyectos de ley propuestos hasta la fecha y la segunda en la que se hace mención al tratamiento que se les da a estas urbanizaciones en el derecho comparado. El séptimo capítulo contiene las conclusiones del trabajo. Finalmente, se presenta un anexo con la legislación y los proyectos de ley analizados.



Capítulo 2

Urbanizaciones Privadas Generalidades



2.1 Urbanizaciones Privadas

Tanto la legislación como la doctrina han utilizado distintas denominaciones al referirse a esta clase de conjuntos inmobiliarios, Adhiriendo a la postura de Andorno ³, en el presente se opta por la terminología “urbanizaciones privadas”; “Urbanización” alude a un grupo de inmuebles ubicados en un determinado espacio edificado a tal fin con servicios propios y aéreas de uso común. El vocablo “privadas” caracteriza adecuadamente a estas urbanizaciones porque los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas a estas por una serie de relaciones mutuas.

2.2 Barrios cerrados, Clubes de Campo: Misma Significación?

Tanto los Barrios Cerrados como los clubes de campo tienen por finalidad lograr un mejor y más económico aprovechamiento de los inmuebles, así como también satisfacer la necesidad de llevar adelante una vida más sana, segura y tranquila; requisitos que muchas veces son de difícil alcance en las grandes urbes.

Los Barrios Cerrados se componen esencialmente de espacios de uso privado o particular y de espacios comunes solamente destinados a lo indispensable para el funcionamiento del lugar. Básicamente estos espacios son las calles y lugares de acceso a los predios privados. Si bien normalmente no cuentan con lugares destinados al esparcimiento colectivo, hecho que los hace más económicos al momento de sostener el sistema en comparación con los clubes de campo, ésto no implica que no puedan contar con algún espacio de esparcimiento en común, como puede ser una pileta, cancha de tenis o salón de reuniones.

En este sentido se expresa María t. Acquarone ⁴ para quien la diferencia más destacada entre los Clubes de Campo y los Barrios Cerrados radica en que en los Clubes de Campo hay áreas comunes destinadas al esparcimiento, que corrientemente se denominan “complejo social y deportivo”; en cambio, en los Barrios cerrados las áreas comunes solamente tienen lo indispensable para el funcionamiento del lugar. De modo que normalmente no tienen lugares de esparcimiento colectivo, sino que únicamente son

³ ANDORNO Luis O., Luna Daniel, Frickx, Norberto, “Clubes de campo - Countries”, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2002, pág. 43.

⁴ ACQUARONE, María T., “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”, Ed. Abaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1998, pág. 29 a 32.



comunitarias las calles y áreas de circulación interna. Agrega la nombrada autora que esto no implica que en algunos casos, tengan una estructura común, como sala de reuniones, gimnasio o pileta de natación.

Otra diferencia entre ambas figuras radica en la envergadura del emprendimiento, ya que en los Clubes de Campo la misma es mayor en cuanto a infraestructura y dimensión que en los Barrios Cerrados.

Otra diferencia denotada entre los barrios cerrados y clubes de campo, es que estos últimos se localizan en áreas no urbanas y, hasta hace tiempo, eran sólo para fines de semana y no de uso residencial.

En el club de campo encontramos que existe un régimen de utilización del club social y deportivo, al cual podrán acceder los propietarios de las parcelas individuales o también asociados, que utilizarán solamente sus instalaciones e indispensablemente sus vías de acceso. En cambio el Barrio cerrado goza de mayor simplicidad ya que su finalidad es la de establecer viviendas con un determinado régimen de control y vigilancia, no siendo de fundamental relevancia el establecimiento de lugares comunes de esparcimiento, los cuáles, como ya mencionamos, igualmente suelen existir.

Más allá de las pequeñas diferencias denotadas anteriormente Estas dos figuras comparten las características propias de toda urbanización cerrada o privada:

- Son áreas de extensión territorial limitada que no configuran un núcleo urbano.
- Cuentan con sectores destinados a viviendas de uso residencial y otros sectores destinados a esparcimiento, siendo inseparables funcional y jurídicamente.
- Se encuentran sometidos a un plan urbanístico especial.
- Sus límites indican un acceso restringido, que usualmente se materializa en el cerramiento y en el mantenimiento de la red circulatoria interna perteneciente al dominio privado de los propietarios⁵.

Según Ahumada y Ventura⁶, postura que comparto, existe una simple diferencia en la intención de los titulares de las parcelas. Mientras que en club de campo priva la idea de vivienda vacacional, de descanso de fin de semana, en los barrios cerrados es la seguridad de residir, de modo permanente, entre muros el objetivo de los titulares de parcelas.

⁵ CAUSSE Jorge, Marcela H. TRANCHINI de Di MARCO y otros, “Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo”, Ed. Ad – Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada,. Buenos Aires, 2005, págs. 39 a 41.

⁶ AHUMADA DANIEL y Ventura Gabriel, Ob. Cit, Pág. 127.



Por cuestiones prácticas entiendo que, al no existir desde el punto de vista jurídico diferencia que amerite distinguir los vocablos, en el presente se utilizan de modo indistinto.

2.3 Antecedentes en Argentina

El antecedente inmediato al complejo de club de campo lo constituyen las “quintas”.

Cambios sociales continuos determinaron que la manutención de estas infraestructuras derivara en una excesiva onerosidad para sus propietarios. Con el correr de los años, la manutención de varias viviendas y la reducción de la propiedad familiar a una sola casa convirtieron a los countries en viviendas permanentes.

Desde una óptica histórica, puede afirmarse que el barrio cerrado como forma de organización inmobiliaria, reconoce en nuestro país su primer antecedente alrededor de 1930. La característica determinante para la agrupación en ésta etapa, estaría dada por los valores compartidos por un grupo de familiares, amigos o vecinos, no formalmente estructurados, que evolucionaron adoptando pautas de convivencia y organización más concretas y formales, y como resultado configuraron un perfil característico para este tipo de complejos urbanísticos, los que finalmente quedaron identificados como el “country club”.

Hacia fines de la década de 1960 aparecen aquellos countries, en cuyas concepciones iniciales ya preveían un proyecto estructurado como tales y, consecuentemente, desde ese primer momento adoptaban las características especiales del club de campo clásico. En esta etapa personas que no se conocían con anterioridad al impulso de un promotor o desarrollista intentarán llevar adelante un negocio económico por medio del cual a través del tiempo desarrollarán una forma de convivencia que ya tuvieran en vista al momento de adherir a esa concepción inicial que le fuera ofrecida y a la que inicialmente se sumaron en forma individual.

En otro orden corresponde a esta época la estructuración de diversas formas jurídicas que se crean para contener dentro del derecho vigente las complejas relaciones que se producen en estos agrupamientos de personas e intereses.

A partir de los años 90 aparece como sucesora del country club la figura del "barrio cerrado" o "barrio privado", el cual se diferencia de su antecesor exclusivamente por características de hecho ya que estos novedosos emprendimientos no van a contar



con espacios tan amplios para las actividades deportivas y recreativas como los que caracterizan a los "clubes de campo", y por consecuencia logran una reducción importante en los costos de mantenimiento y funcionamiento a solventar por sus asociados. Además, se organizan casi exclusivamente para la vivienda permanente de sus miembros.

En la actualidad nos encontramos con Mega-Proyectos, que parten de los criterios de los clubes campo clásicos, para imaginar verdaderas ciudades que compartan una infraestructura de base o de servicios públicos de todo tipo (educativos, salud, caminos, de compras etc.).

2.4 Concepto

Existen múltiples definiciones para el tipo de urbanización privada en estudio, una de ellas denomina club de campo a una superficie de terreno no muy extensa, de algunas hectáreas, ubicada fuera del radio urbano, dividida en lotes o parcelas que, con sus calles y veredas, constituye una unidad con límites precisos.

Según Elena I. Highton⁷ el club de campo es un “complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí , que cuenta con una entrada en común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas , culturales y sociales , siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre las viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al country club en un todo inescindible”

Scotti⁸, permite la comprensión de la estructura del club de campo partiendo de la definición de “urbanización privada especial”, categoría a la cual, según el mencionado autor, los mismos pertenecen. Así sostiene que se denomina “complejo urbanístico o urbanización especial al sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de

⁷ HIGHTON ELENA I, Álvarez Julia, Luis Susana Llambois, “Nuevas formas de dominio – clubes de campo cementerios privados, tiempo compartido, multipropiedad, Editorial Ad.Hoc., Bs As 1987, pág. 37.

⁸ SCOTTI, Edgardo. O. “Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales”, Editorial 119-743, pág. 743.



servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes”. El carácter privado de la urbanización radica en que los elementos comunes son exclusivamente de uso privado para los titulares de las distintas parcelas privativas ligadas por una serie de relaciones mutuas.

Por su parte, Andorno⁹, también incluye a los barrios cerrados o clubes de campo bajo la terminología de “urbanizaciones privadas” y afirma que las mismas son “Conjuntos inmobiliarios surgidos por iniciativa de los particulares, con régimen urbanístico especial, que para satisfacer una función común de vivienda permanente o transitoria, agrupa a una pluralidad de unidades parcelarias independientes, afectadas por restricciones o vínculos jurídicos, con servicios y partes comunes inescindibles de las parcelas privativas, y que generalmente son administrados por una entidad que agrupa a los participantes.

Otra comprensión acabada del club de campo y sus caracteres puede encontrarse en el artículo 64 del decreto-ley 8912/77¹⁰ de ordenamiento territorial y uso del suelo de la provincia de Buenos Aires que dispone: “Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

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

⁹ ANDORNO Luis O., Luna Daniel, Frickx Norberto, Ob. Cit, pág. 44a 46.

¹⁰ DISPONIBLE en: <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html> , adjunto en el anexo del presente informe.



2.5 Elementos y Notas Características

María Acquarone, en su obra “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”¹¹ enumera los distintos elementos que deben considerarse para la estructuración jurídica de estos complejos urbanísticos:

- Parcelas de propiedad privada, con diversidad de inmuebles jurídicamente independientes.
- Áreas de propiedad comunitaria, cuyo uso o función común es acorde al destino del complejo y se encuentran regidas por reglamentaciones de uso.
- Calles de circulación interna, mantenidas por los propietarios de las parcelas.
- Cierre de perímetro con control de ingresos peatonal y vehicular.
- Vigilancia interna o seguridad privada, solventada por los habitantes del lugar dentro del perímetro.
- Un régimen urbanístico propio dado por la legislación y planes de creación del complejo.
- Existencia de una administración para el mantenimiento de las partes comunes.
- Restricciones o vínculos jurídicos que afectan los diversos inmuebles a los fines de conformar un todo indivisible o inescindible.

Con un criterio similar se expresa Marcela Tranchini de Di Marco¹² que entiende como notas características de estos inmuebles a la inseparabilidad entre los sectores privados y comunes, al aprovechamiento comunitario de sectores comunes, a la existencia de reglamentos internos de uso, a la necesidad de un reglamento administración para el mantenimiento de las partes comunes y al área perimetral cerrada y vigilancia particular, etc.

¹¹ ACQUARONE, María T., “Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido”, Ob. Cit., Pág. 29 y 30.

¹² CAUSSE Jorge, Marcela H. TRANCHINI de Di MARCO y otros, “Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo”, Ed. Ad – Hoc. 2da. Edición actualizada y ampliada., Buenos Aires 2005, Pág. 20.



2.6 Tipos de Clubes de campo

Existen distintos tipos de clubes de campo. Aunque en lo sustancial participen de las mismas características, vale la pena su distinción:¹³

- a) Club de campo propiamente dicho, que nace por decisión de personas jurídicas o físicas, en cuyo caso las instalaciones deportivas y comunes son usadas y disfrutadas solo por los propietarios de lotes.
- b) Club de campo fundado por una institución deportiva o educativa de existencia previa al mismo. En este caso el área recreativa es compartida, en cuanto a su uso, por los asociados a esta institución y por los propietarios de lotes o viviendas de fin de semana, quienes además de ser propietarios deben ser socios de la mencionada institución
- c) Club de campo náutico, variante de cualquiera de los anteriores. con la única diferencia que cuenta con un río o lago, natural o artificial, las instalaciones para el amarre y elementos necesarios para la práctica de deportes náuticos.

2.7 Barrios cerrados: la compra de lotes a modo de inversión

La adquisición de lotes en barrios cerrados se convirtió no solo en una buena alternativa para residir sino también en un negocio viable en el que invertir nuestro Capital.

Durante los últimos años el boom de la inversión inmobiliaria se manifestó con fuerza y la compra de terrenos en barrios cerrados se presentó como una buena opción ante la falta de alternativas de inversión.

Según datos obtenidos del inmobiliario.com la suba en las consultas a corredores inmobiliarios y la compra de terrenos en esta clase de urbanizaciones denota que pese a la incertidumbre al momento de invertir su dinero las personas siguen apostando a resguardar sus ahorros tanto en ladrillos como en tierra.

Existen opciones diferentes al momento de invertir en un terreno en un barrio cerrado. Una opción permite al comprador adquirir el metro cuadrado al precio de costo, la otra es compra que permite financiar la inversión ya que el capital se va desembolsando a lo largo de la construcción del emprendimiento. Inicialmente se

¹³ AHUMADA DANIEL y Ventura Gabriel, Ob. Cit, Pág. 131.



invierte un % del valor de venta del terreno y el resto se aporta en cuotas, pudiendo haber también un aporte final al momento de la entrega de la posesión.

Sin embargo pese a la creciente demanda de interesados en invertir en barrios privados, countries y clubes de campo, existe en la actualidad una amplia variedad y dispersión de oferta que cuando llega el momento de elegir se presenta más de una duda sobre el desarrollo o la consolidación del barrio en el que se invertirán ahorros .

Como línea general habrá que poner atención en las posibilidades de escrituración, el precio final de la inversión, la forma de pago, el monto de las expensas y la variedad de servicios que se ofrecen, además de la cercanía con rutas de acceso, centros comerciales o de entretenimientos, supermercados y colegios. Asimismo hay que considerar quiénes serán los responsables del desarrollo, la construcción, la trayectoria de la firma comercializadora, etc.

Para los interesados en comprar un lote a modo de inversión y con el tiempo lograr rentabilidad del mismo es importante tener presente que la inversión será aún más rentable cuando se adquiera el lote en un emprendimiento que este en vías de desarrollo y comercialización y no cuando estos se acerquen a su finalización ya que el valor del lote será menor y al momento de venderlo el precio se habrá incrementado.

La tendencia a vivir en las afueras se ampliará mucho más, por lo que invertir en countries o barrios cerrados seguirá siendo una excelente oportunidad



Capítulo 3

Encuadres Jurídicos



3.1 Posibles Encuadres Jurídicos

Ante la existencia de la red compleja de relaciones que generan estas urbanizaciones se realizará un breve análisis de las distintas formas jurídicas que ofrece nuestro derecho objetivo a nivel nacional.

De la misma manera se hará una breve mención de los esfuerzos realizados por la normativa provincial y municipal a los fines de dar solución a esta problemática.

3.2 Normativa Nacional

3.2.1 En el campo de los derechos reales contamos con las siguientes posibilidades:

3.2.1.1 Dominio y Condominio

3.2.1.2 Usufructo , Uso y habitación

3.2.1.3 Servidumbres

3.2.1.4 Propiedad horizontal

3.2.2 En cuanto a los derechos personales las soluciones se han ofrecido dentro del marco de las formas societarias; en su mayoría a través de la creación de sociedades anónimas.

3.2.1.1 Dominio y Condominio

Se trata, en este caso, de organizar este tipo de urbanizaciones sobre la base de un derecho real de dominio sobre el lote y un derecho real de condominio sobre las partes y lugares comunes del emprendimiento.

El art. 2506 del Código civil expresa: “El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona”. El dominio es el derecho real de más amplio contenido y el que otorga más amplias facultades sobre la cosa.

“ El dominio, por si solo es, a los fines de brindar un marco legal a este tipo de urbanizaciones, insuficiente ya que la persona que desee comprar una parcela en un barrio cerrado se convierte en titular de un lote , y a su vez, titular de las partes comunes del emprendimiento y ambos títulos sin vinculación jurídica alguna”¹⁴

Se trató de brindar solución a lo antedicho planteando la posibilidad de ser titular de la parcela con destino residencial (Dominio) y ser condómino de los

¹⁴ HIGHTON I. Elena, Luis Álvarez Julia, Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 47 y 48.



inmuebles destinados a servir como áreas comunes o de disfrute, lo cual trajo aparejada otra discusión ya que según dispone el Código civil en su art. 2692: “Cada propietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión forzosa”. Según el mencionado art. cada propietario estaría facultado para pedir la venta o el reparto de partes comunes cuando lo estimare conveniente, con lo cual la estructura de organización del country se desintegraría. Sería, también, de ineficaz aplicación pactar un condominio de indivisión forzosa, ya que según reza el art. 2693 del Código civil sólo se permite convenir la suspensión de la división por un término no mayor a 5 años.¹⁵

Para palear lo antedicho, como fundamento de aplicación de la figura del condominio con indivisión forzosa, se intentó recurrir al art 2710¹⁶ del C.C, referido a cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades, La viabilidad de este criterio se pone en duda ya que los accesorios a los que se refiere la indivisión forzosa no son inmuebles separados y, por tanto, si el estado de indivisión no es indispensable, la misma no tiene porqué ser mantenida. Distinto sería el supuesto de indivisión forzosa referido a las calles pertenecientes en condominio a los titulares de las parcelas individuales , cuyos frentes den a las mismas, ya que las calles prestan servicios indispensables al uso de dos o más heredades pertenecientes a diferentes propietarios y su destino les confiere el carácter de accesorio indispensable, obligando a mantener la comunidad.¹⁷

La aplicación de la figura del dominio en combinación con el condominio resulta, también, inadecuada cuando pensamos en la administración de estos emprendimientos. Sería casi impensable creer que las decisiones en los clubes de campo pudieran tomarse, como en el caso del condominio según expresan los arts. 2703 y 2705¹⁸ , mediante reunión de todos los condóminos y por mayoría absoluta.

15 Art.2693 del Código civil Argentino: “Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente.

16 Art.2710 Código civil Argentino: “Habrà indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división”.

17 HIGHTON I. Elena, Luis Álvarez Julia, Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 49 y 50.

18 Art.2703 Código civil Argentino: “Ninguna determinación será válida, si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes. “ - Art.2705 C.C “La mayoría será absoluta, es decir, debe exceder el valor de la mitad de la cosa. No habiendo mayoría absoluta nada se hará.”



A ello se agrega que el condominio cuenta con un sistema de *ius prohibendi* o derecho a veto incompatible con la utilización por todos de las cosas comunes del área recreativa. El art 2680 del C.C dispone:” Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto.” Y el art 2681 reza: “Ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales, sin el consentimiento de todos los otros”. Esta disposición impediría hacer o demoler, por ejemplo, cualquier construcción o efectuar mejoras en los sectores e uso recreativo, deportivo o social sin el consentimiento unánime de los copropietarios, lo que resultaría totalmente inconveniente, debido al número de parcelas que tienen las urbanizaciones que estudiamos.¹⁹

La combinación del dominio del lote particular con la figura del condominio no resuelve el problema planteado, la simple suma de normas resulta ineficaz a la hora de brindar seguridad jurídica al adquirente. Ninguna excepción legalmente contemplada es eficaz para asegurar la indivisión perpetua de los lugares, espacios y cosas comunes que hacen al correcto funcionamiento de todo complejo urbanístico de estas características.

3.2.1.2 Usufructo, uso y habitación

Según lo define el Código civil en su título X, Art.2807, “Usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”.

Un posible encuadre jurídico consiste en que el propietario de los lotes de un área urbanizada residencial especial (sea persona física o jurídica) ceda a favor de los adquirentes el usufructo de los lotes para su uso exclusivo, conservando el promotor de la urbanización el dominio de las partes privadas y comunes.²⁰ De esta manera los usufructuarios podrán construir sobre tales lotes sus viviendas, independientes entre sí, teniendo, asimismo, el espacio común destinado a la actividad social y deportiva. Acorde a esta variante los compradores no tendrán más que el uso y goce de un lote,

¹⁹ HIGHTON I. Elena , Luis Álvarez Julia ,Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 50 y 51

²⁰ COLMAN LERNER, Horacio y Grinberg, Liliana Marta,” Estudio sobre la regulación jurídica de los clubes de campo”, revista del notariado 1981, N° 776 , p.569.



reservándose la nuda propiedad en el titular del dominio. En consecuencia el “promotor” del emprendimiento conserva la propiedad de las partes privativas y también de las comunes, otorgando a los adquirentes el derecho real de usufructo instrumentado en escritura pública en razón de recaer el mismo sobre un inmueble, según reza el Art. 1184 de nuestro código civil.

Se han formulado varias objeciones a esta solución la primera respecto de las limitadas facultades del usufructuario. El Adquirente-usufructuario no está facultado para hacer modificaciones en la cosa acorde dispone el Art. 2892.²¹

En cuanto a las mejoras, conforme el art. 2874 C.C quedan en pertenencia del titular del dominio una vez concluido el usufructo. El usufructuario carece, por tanto, de la facultad de reclamar su pago²²; Podrá, en su caso, llevarse las mejoras útiles y voluntarias si las mismas estuviesen en condiciones de ser retiradas sin detrimento de la cosa objeto del usufructo. Esta solución es incompatible con la dinámica de los clubes de campo, en la que los usufructuarios no solo realizan mejoras sobre los lotes sino que construyen en los mismos las casas a su costa, lo que excedería de las mejoras permitidas, y, quedarían una vez finalizado el usufructo a favor del nudo propietario.²³

La principal objeción para la organización de un barrio privado bajo esta combinación la constituye el carácter temporario usufructo. El usufructo se extingue con la muerte del titular del derecho real, si es una persona física, y con la disolución o a los veinte años de duración, si se ha constituido a favor de una persona jurídica.²⁴. Es imposible que el usufructo se transmita a los herederos del usufructuario.

²¹ Art. 2892 Código civil Argentino: “El usufructuario no puede demoler en todo o en parte ninguna construcción aunque sea para sustituirla por otra mejor, o para usar y gozar de otro modo el terreno, o los materiales de un edificio. Si en el usufructo hubiere casas, no puede cambiar la forma exterior de ellas, ni sus dependencias accesorias, ni la distribución interior de las habitaciones. Tampoco puede cambiar el destino de la casa, aun cuando aumentase mucho la utilidad que ella pudiere producir.”

²² Art.2874 Código civil Argentino: “El usufructuario puede hacer mejoras en las cosas que sean objeto del usufructo, con tal que no alteren su substancia, ni su forma principal. Podrá también reconstruir cualquier edificio arruinado por vejez u otras causas; pero no tiene derecho a reclamar el pago de las mejoras; sin embargo podrá llevarse las mejoras útiles y voluntarias, siempre que sea posible extraerlas sin detrimento de la cosa sujeta al usufructo, y podrá también compensarlas con el valor de los deterioros que esté obligado a pagar.”

²³ ANDORNO Luis O., Luna Daniel, Fricxx, Norberto, Ob. Cit., pág. 66 y 67.

²⁴ Art.2822 Código civil Argentino: “Cuando no se ha fijado término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario. Art.2929.- “El dominio de la cosa dada en usufructo, será consolidado en la persona del nudo propietario por el fallecimiento del usufructuario, aunque no esté cumplida la condición o vencido el plazo a que fue subordinada la duración del usufructo y por la extinción de la persona jurídica que adquirió el usufructo, o por el vencimiento del plazo legal de veinte años fijado al usufructo de las personas jurídicas”.



Conforme a otra variante, se procede a asignar las partes comunes dedicadas al área recreativa en condominio al conjunto de propietarios de los lotes o a una sociedad compuesta por éstos, constituyéndose usufructo sobre dichas partes comunes en beneficio de los propietarios individuales del club de campo.

En cuanto al uso y habitación²⁵ puede definírseles como derechos reales de contenido menor que el usufructo, por lo que las dificultades resultan notorias si se tiene en cuenta todo lo referido a la extinción de los derechos reales que están en consideración. Cabe aplicar al uso y habitación la misma problemática señalada respecto del usufructo en la estructuración de los barrios cerrados.

3.2.1.3 Servidumbres

Se ha pensado también en acudir a esta institución a los fines de posibilitar la necesaria relación funcional y jurídica que debe existir en el club de campo entre el área residencial y la recreativa.

De acuerdo con el Art. 2970 de nuestro Código civil “la servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario, sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”.

Nuestro código distingue entre servidumbres reales y personales. A los fines del presente comentario resulta de aplicación la servidumbre predial o real²⁶. Tal servidumbre debe ser, además, perpetua y gratuita. Según reza el Art.3009 del C.C: “Júzganse establecidas como perpetuas las servidumbres reales, si no hay convención que las limite a tiempo cierto.”

Existen, de acuerdo a lo ya mencionado, partes privativas y partes comunes en los barrios cerrados.

Según Highton²⁷, Las partes privativas constituyen el sector residencial, pertenecen a título de dominio a los adquirentes. Estos fundos son los sirvientes de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el código de

²⁵ Art.2948 Código civil Argentino: “El derecho de uso es un derecho real que consiste en la facultad de servirse de la cosa de otro, independiente de la posesión de heredad alguna, con el cargo de conservar la substancia de ella; o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno, lo que sea preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama en este Código, derecho de habitación. ”.

²⁶ Art.2971 Código civil Argentino: “Servidumbre real es el derecho establecido al poseedor de una heredad, sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera”.

²⁷ HIGHTON I. Elena, Luis Álvarez Julia, Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 53.



edificación interno y sin contar con la aprobación del titular del fondo dominante; dominante de una servidumbre de afectación a un área recreativa del club de campo.-

Las partes comunes en los clubes de campo constituyen el sector deportivo y quedan en propiedad del promotor enajenante o se transfieren a favor de todos los adquirentes como condóminos, o de una persona jurídica de la que participan todos los adquirentes. Estos fundos son sirvientes de la servidumbre de afectación al área recreativa del club de campo, consistente en:

- Afectación a áreas recreativas, lugar de esparcimiento, lugar de deportes.
- Abstenerse a realizar construcciones diferentes a las previstas para club de campo.
- Abstenerse de cancelar, anular o destruir áreas existentes con destinos recreativos, aunque puedan ampliarse actividades y construcciones necesarias. Se podrán reemplazar unas actividades por otras en tanto y en cuanto no resulten perjudiciales para los usuarios.

Entre los sectores privativos y los comunes se constituye una servidumbre real perpetua que implica una restricción a la libertad de los fundos, según lo expuesto.

De acuerdo al art. 3040 de C.C “el propietario del predio sirviente no pierde el derecho de hacer servir el predio a los mismos usos que forman el objeto de la servidumbre”; por lo que la persona jurídica propietaria de las áreas recreativas puede autorizar el uso y goce de las instalaciones recreativas a extraños al club de campo siempre que de ello no resulte perjuicio al fondo dominante.

La servidumbre predial es un derecho real, inherente al fondo que se transmite con el mismo cuando cambia de titular por lo que poco importa que el fondo cambie de dueño. Se considera por tanto que esta figura cumple con el fundamento del club de campo. El área de esparcimiento queda al servicio de las parcelas que conforman el sector residencial y éste necesita de las áreas recreativas para conformar un club de campo.

Al mismo tiempo el sector residencial debe cumplir con reglas de edificación para proporcionar las condiciones determinadas de comodidad y bienestar, todo lo cual puede brindarse mediante un “estatuto de urbanización” que pueda garantizar su cumplimiento. Ello puede también lograrse con la servidumbre predial.

Si se pretende que los lotes vendidos queden sometidos a un estatuto jurídico que haga posible lo antedicho se entiende que lo adecuado es conformar la servidumbre



predial y la obligación accesoria ella; siendo la servidumbre el medio mas adecuado para prever las limitaciones que implica toda urbanización.

La llamada servidumbre de uso o de afectación a un área recreativa de club de campo consiste en un derecho real similar al usufructo o al uso , es decir diferente a la servidumbre, que por atraer todo el dominio útil está limitado en el tiempo según nuestro código civil. El constituir una servidumbre cuyo contenido sea el de un usufructo o el de un uso importa la constitución de un derecho real prohibido ya que implica darle perpetuidad al usufructo o uso, que en el código tiene límite en el tiempo y es intransmisible.²⁸

3.2.1.3 Propiedad Horizontal

De acuerdo a lo analizado resulta evidente que una característica esencial para los clubes de campo es que el sector residencial y el sector común deben constituir un todo inescindible. Por tal motivo, una parte importante de los clubes de campo de nuestro país se ha estructurado tomando como base el régimen de la propiedad horizontal.

En tal sentido se ha sostenido que el derecho real autónomo de propiedad horizontal es aquel que adquiere una persona sobre un sector privativo e independiente en un edificio sometido al régimen de la 13.512, juntamente con la inescindible cotitularidad de un porcentaje determinado del terreno y demás partes comunes de aquel ; afectadas a un condominio de indivisión forzosa, bajo las condiciones de ejercicio establecidas en un reglamento de copropiedad y administración vigentes al momento de su adquisición.

Gran parte de la doctrina entiende ²⁹ que la ley 13.512 es el mejor régimen aplicable para emprendimientos de la naturaleza de los clubes de campo ya que el mismo permite, entre otras ventajas, establecer una adecuada inescindibilidad entre las partes privativas y las partes comunes sin necesidad de crear una entidad jurídica a la cual deban transferirse los bienes de uso común, como ocurre en la actualidad en numerosos emprendimientos de este tipo en nuestro país.

²⁸ HIGHTON I. Elena, Luis Álvarez Julia, Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 61 y 62.

²⁹ ANDORNO Luis O., Luna Daniel, Fricxx Norberto, Ob. Cit, pág.69.



La aplicación del mencionado régimen a los clubes de campo tiene algunos inconvenientes habida cuenta que según lo dispuesto expresamente el Art. 2³⁰ de la ley de propiedad horizontal el terreno pertenece en copropiedad a los distintos propietarios. En otras palabras, el inmueble sobre el cual está asentado el edificio es el bien común por excelencia; y, el adquirente de una unidad en los clubes de campo pretende ser propietario exclusivo de la parcela que ocupa y sobre la cual se halla asentada su casa, extremo que no se da con la aplicación del régimen de propiedad horizontal.

María del Pilar Hernández³¹ reconoce que el régimen de la propiedad horizontal ha cumplido una función importante a los fines de dar solución a la problemática que nos acoge. Sin embargo, dicha autora señala que uno de los grandes inconvenientes en cuanto a la aplicación del ya mencionado régimen es que la ley 13.512 habla de unidades funcionales todas terminadas al mismo tiempo; por lo que el régimen se tornaría inaplicable a los clubes de campo ya que es inviable un proyecto que pretenda la construcción de todas las unidades funcionales al mismo tiempo. Pero se ha recordado que los lotes de los “countries” que se someten al régimen de la ley de propiedad horizontal, no son, en rigor de verdad, inmuebles independientes, constituyendo, por ende futuras unidades funcionales a construir.

Por este motivo, sin perjuicio del inconveniente puntualizado anteriormente, se sostiene que la figura de la propiedad horizontal podría resultar adecuada en su aplicación a los clubes de campo por cuanto brinda una adecuada solución a los problemas de indivisión forzosa de las partes privativas y comunes, como así respecto de las vías de circulación interna de los barrios cerrados.

Asimismo, en el sistema de la propiedad horizontal la realización de mejoras o la incorporación de nuevas unidades en beneficio exclusivo de un propietario requiere

³⁰ Art. 2° ley 13.512: “Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario”.

³¹ HERNANDEZ, María Del Pilar, “Countries, barrios cerrados y otros emprendimientos”, Revista la ley, Ed. 2001, Págs. 134 y 135.



de la unanimidad, lo mismo que el cambio de frente, paredes o exteriores.³² Tales circunstancias obligan a los clubes de campo que acuden al régimen de la propiedad horizontal para su estructuración a instrumentar una reserva que en la práctica negocial ostenta dos variantes: a) El caso de reserva con referencia a unidades a construirse o en construcción claramente determinadas y proyectadas en planos de subdivisión con anterioridad al acto de afectación al régimen de propiedad horizontal. En este caso se otorgan poderes especiales para tramitar la aprobación de planos y cuanta documentación fuere menester para obtener el alta de unidades a construirse. B) el caso de reserva con posibilidad y facultad del propietario originario para ampliar en su beneficio el edificio.

El sistema de autoridades y funcionamiento de asambleas de las ley 13.512, también trae dificultades que se solucionan, obviando el régimen de propiedad horizontal y dando poderes extraordinarios al órgano ejecutivo o con la superposición de asociaciones o sociedades ajenas al derecho real. Éstas también dan derecho al uso a miembros no consorcistas, lo que también es ajeno al sistema horizontal.³³

3.2.2 Normativa Nacional en el marco de los derechos personales

3.2.2.1 Formas Societarias

Se ha intentado organizar las urbanizaciones cerradas residenciales como personas jurídicas o sociedades.

De los tipos societarios la sociedad civil no es idónea para organizar estas urbanizaciones, pues la definición del Código civil en su Art. 1648 establece que tiene por fin obtener alguna utilidad apreciable en dinero que los socios dividirán entre sí. Lo cual, no constituye el fin de los barrios cerrados.³⁴ La sociedad civil tampoco puede adaptarse a estas urbanizaciones ya que el Art. 33 del C.C establece como requisito fundamental que tenga por principal objeto el bien común, bien claro está que este tampoco es el fin de las urbanizaciones en análisis.

³² Art. 5° ley 13.512: “Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto”.

³³ CAUSSE Jorge, Marcela H. TRANCHINI de Di MARCO y otros, Ob. Cit, Págs. 75 y 76.

³⁴ OLIVE RODOLFO E. y otros, “Expresiones Jurídicas de los clubes de campo”, Revista del Notariado, N° 759, año LXXXI, Pág.789.



De los distintos tipos de sociedades, teniendo en cuenta la ley 19.550 por el elevado número de adquirentes de las urbanizaciones residenciales, el más apto es el de la sociedad anónima.

También se ha propiciado la sociedad cooperativa para organizar clubes de campo, la cual parece adaptarse bastante bien, ya que son entidades basadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua, que buscan organizar y prestar un servicio tanto a asociados como no.³⁵

Podría organizarse un club de campo constituyendo sobre cada parcela individual un derecho real de dominio a favor de los adquirentes y a los sectores comunes del dominio atribuirlos a una sociedad cooperativa integrada por los titulares de cada parcela individual. El estatuto individual de la cooperativa deberá establecer la prohibición de disponer las cuotas individualmente de cada unidad individual, con lo que se soluciona el problema de la íntima vinculación que debe existir entre las partes privativas y las partes comunes del complejo. El estatuto también debe prever la obligación de observar requisitos de edificación necesaria para mantener la armonía del lugar; así como el modo de ejercer el poder disciplinario, la obligación de pagar gastos comunes (con especificaciones de lugar y tiempo de pago, los servicios básicos que

³⁵ Art. 2 ley 20.337: “ Las cooperativas son entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios, que reúnen los siguientes caracteres:

1°. Tienen capital variable y duración ilimitada.

2°. No ponen límite estatutario al número de asociados ni al capital.

3°. Conceden un solo voto a cada asociado, cualquiera sea el número de sus cuotas sociales y no otorgan ventaja ni privilegio alguno a los iniciadores, fundadores y consejeros, ni preferencia a parte alguna del capital.

4°. Reconocen un interés limitado a las cuotas sociales, si el estatuto autoriza aplicar excedentes a alguna retribución al capital.

5°. Cuentan con un número mínimo de diez asociados, salvo las excepciones que expresamente admitiera la autoridad de aplicación y lo previsto para las cooperativas de grado superior.

6°. Distribuyen los excedentes en proporción al uso de los servicios sociales, de conformidad con las disposiciones de esta ley, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 42 para las cooperativas o secciones de crédito.”

7°. No tienen como fin principal ni accesorio la propaganda de ideas políticas, religiosas, de nacionalidad, región o raza, ni imponen condiciones de admisión vinculadas con ellas.

8°. Fomentan la educación cooperativa.

9°. Prevén la integración cooperativa.

10. Prestan servicios a sus asociados y a no asociados en las condiciones que para este último caso establezca la autoridad de aplicación y con sujeción a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 42.

11. Limitan la responsabilidad de los asociados al monto de las cuotas sociales suscriptas.

12. Establecen la irrepartibilidad de las reservas sociales y el destino desinteresado del sobrante patrimonial en casos de liquidación.

Son sujeto de derecho con el alcance fijado en esta ley”.



comprende; y el deber de respetar el reglamento interno en el que se fijan el modo y las condiciones de uso de las instalaciones.³⁶

En la provincia de Córdoba se han organizado urbanizaciones cerradas de esta índole tanto como asociaciones civiles en los términos del Art. 46 del C.C, como bajo la forma de sociedades comerciales.

Las simples asociaciones del Art. 46³⁷ son aquellas a las que no se les ha otorgado personería jurídica por autoridad competente, pero la constitución y designación de autoridades se acredita por escritura pública o instrumento privado con firma certificada por Escribano Publica. Estas entidades se rigen por las normas de la sociedad civil y los socios responden en forma mancomunada por las deudas societarias (Arts. 1713 y 1714 C.C)³⁸

En las urbanizaciones residenciales que se organizan como simples asociaciones civiles, integran en el patrimonio de la asociación las superficies destinadas a actividades deportivas, recreativas y sociales. También la asociación es la titular del derecho de concesión de uso exclusivo de las calles, que son de dominio público. Revisten el carácter de socios de pleno derecho, según regulan en general los estatutos, quienes suscriban el boleto de compraventa o escritura traslativa de dominio de un lote o parcela destinada al uso residencial. Al momento de suscribir el boleto de compraventa o escritura pública, deben suscribir por separado su adhesión a la asociación y a sus estatutos. Los derechos de los socios frente a la asociación se representan mediante su cuota parte. A los fines de asegurar que el complejo sea un todo inseparable, los estatutos deben disponer que sus asociados solo puedan transmitir el

³⁶ OLIVE RODOLFO E. y otros, Ob.Cit, Pág.791.

³⁷ Art. 46 C.C “Las asociaciones que no tienen existencia legal como personas jurídicas, serán consideradas como simples asociaciones civiles o religiosas, según el fin de su instituto. Son sujetos de derecho, siempre que la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública o instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. De lo contrario, todos los miembros fundadores de la asociación y sus administradores asumen responsabilidad solidaria por los actos de ésta. Supletoriamente regirán a las asociaciones a que este artículo se refiere las normas de la sociedad civil.

³⁸ Art. 1.713 C.C: “Los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios. Si cobraren sus créditos de los bienes sociales, la sociedad no tendrá derecho de compensar lo que les debiere con lo que ellos debiesen a los socios, aunque éstos sean los administradores de la sociedad. Si los cobrasen de los bienes particulares de algunos de los socios, ese socio tendrá derecho para compensar la deuda social con lo que ellos le debiesen, o con lo que debiesen a la sociedad. Art. 1.714 C.C. “En concurso de los acreedores sobre los bienes de la sociedad, los acreedores de ésta serán pagados con preferencia a los acreedores particulares de los socios. En concurso sobre los bienes particulares de los socios, sus acreedores particulares y los acreedores de la sociedad, no habrá preferencia alguna si los acreedores fuesen meramente personales”.



derecho de dominio con la condición suspensiva de que el adquirente realice su adhesión a la asociación. La condición suspensiva debe constar en la escritura pública en la cual se hace la enajenación. Sería conveniente que en el mismo título el adquirente se adhiera a la asociación.

El fin de la simple asociación, según lo establecen en general los estatutos, es proveer lo necesario para la prestación de servicios de la urbanización residencial, y ejecutar los actos necesarios para la utilización racional de las instalaciones del loteo. La actuación de la asociación debe asegurar a los asociados el goce de las superficies de uso deportivo y social. La simple asociación como persona jurídica distinta de los asociados tiene el derecho de dominio sobre las superficies antes mencionadas.

Integran el objeto de la simple asociación, entre otras las siguientes funciones: proveer el servicio de recolección de residuos dentro de la urbanización y llevarlo fuera de su perímetro, proveer el servicio de seguridad, hacer cumplir el estatuto, etc.

La simple asociación civil es dirigida y administrada por una comisión directiva, integrada por socios designados en asamblea, según regula el estatuto. Los integrantes de la comisión desempeñan sus funciones sin percibir remuneración alguna; Aunque la comisión directiva puede designar un administrador que perciba un sueldo.

Los reglamentos internos establecen el funcionamiento de diversas comisiones, como por ejemplo la de disciplina, urbanismo, actividades sociales, deportivas. Las sanciones que apliquen las respectivas comisiones están sujetas a revisión judicial. Dentro de los sanciones, la sanción de suspensión no puede implicar la pérdida del derecho de dominio sobre la parcela individual o de miembro de la asociación.³⁹

En los estatutos se establece que la duración de la simple asociación es de noventa y nueve años, y que podrá ser prorrogada, mientras se mantenga el objeto para el cual es creada, pero no establecen la mayoría de votos necesarios para que se produzca la prórroga. En adhesión a la postura de Highton, pensamos que el voto debe ser por unanimidad pues es la mayoría que exigen los estatutos para disolver la sociedad antes de los noventa y nueve años.

Las urbanizaciones residenciales especiales que se constituyen como sociedades anónimas establecen en sus estatutos el contenido habitual de este tipo de entidades, y en sus reglamentos regulan los detalles de su organización. Tanto el estatuto como el

³⁹ HIGHTON I. Elena, Luis Álvarez Julia, Susana Llambois, Ob. Cit, pág. 88 y ss.



reglamento se inscriben en el registro público de comercio en virtud de lo dispuesto por el Art. 4 y 5 de la ley 19.550⁴⁰. Gran parte de los reglamentos que hemos estudiado de la ciudad de Córdoba representan el capital en acciones nominativas no endosables, de distintas clases. Se establece en los citados estatutos que determinadas clases de acciones, por ejemplo las de clase A, están destinada a ser propiedad de quienes adquieran unidades integrantes de la urbanización residencial especial, prohibiéndose la venta de las acciones en forma separada del lote. En algunas urbanizaciones se establece un tipo de acciones de clase C, por ejemplo, en las que se vinculan los lotes destinados a emprendimientos comerciales dentro de la urbanización cerrada. Se constituye un derecho accesorio al dominio de la parcela individual, aplicándose el principio que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

También hemos observado la existencia de un tercer tipo de acciones, por ejemplo, las de clase B, que no están vinculadas a los dueños de los lotes y quienes las poseen no son propietarios de las parcelas individuales⁴¹. Estas acciones confieren mayores ventajas, por ejemplo, otorgando mayor número de votos, o liberando a los socios que las poseen de la obligación de pagar la contribución periódica para los gastos de la urbanización especial pero sin restringirles el derecho a usar las instalaciones. Existen proyectos en los que este tipo de acciones son más numerosas que las de los propietarios de parcelas individuales.

Las referidas acciones no vinculadas a los lotes de uso residencial constituyen una violación al requisito exigido por la ordenanza 8606/91 de la ciudad de Córdoba pues hay socios en la sociedad propietaria de las parcelas recreativas que no son dueños de los lotes individuales quebrantándose de esta manera la inescribibilidad jurídica y funcional necesaria en este tipo de urbanizaciones.

Respecto al aspecto registral de estas parcelas, Si bien no se presentan mayores inconvenientes en la provincia de Córdoba en cuanto a su registración, son escasas las

⁴⁰ ARTICULO 4º ley 19.550: “El contrato por el cual se constituya o modifique una sociedad, se otorgará por instrumento público o privado.

ARTICULO 5º ley 19.550: : “ El contrato constitutivo o modificadorio se inscribirá en el Registro Público de Comercio del domicilio social, en el término y condiciones de los artículos 36 y 39 del Código de Comercio. La inscripción se hará previa ratificación de los otorgantes ante el Juez que la disponga, excepto cuando se extienda por instrumento público, o las firmas sean autenticadas por escribano público u otro funcionario competente.

Reglamento. Si el contrato constitutivo previese un reglamento, se inscribirá con idénticos recaudos. Las mismas inscripciones se efectuarán en el Registro Público de Comercio correspondiente a la sucursal.

⁴¹ Estatuto y reglamento de “Iomas de la Carolina S.A.” proyecto de estatuto de “Altos de Chateau S.A.”.



parcelas inscriptas hasta el momento, aspecto que motivó a la municipalidad en el año 2001 a realizar una modificación al código tributario estableciendo la categoría de “parcelas tributarias provisorias”⁴² con el fin de que dejaran de tributar como baldíos las parcelas residenciales construidas.⁴³

42 Código tributario municipal, ordenanza N° 10.363/2000. libro segundo , Titulo I, contribución que incide sobre los inmuebles, Artículo 175°: “ Esta sujeto al pago del tributo que se establece en el presente Título todo inmueble ubicado dentro del ejido municipal y se encuentre en zona beneficiada directa o indirectamente con cualquiera de los siguientes servicios: barrido y limpieza de calles, recolección y tratamiento de residuos domiciliarios, prestación o puesta a disposición del servicio sanitario cloacal, higienización y conservación de plazas y espacios verdes, inspección, higienización y desmalezamiento de baldíos, conservación de arbolado público, nomenclatura parcelaria y/o numérica, o cualquier otro servicio que presta la Municipalidad no retribuido por un tributo especial.

También están sujetos al pago del tributo, los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de escuelas, bibliotecas públicas, centros de participación comunal, hospitales, dispensarios, unidades primarias de atención de salud, guarderías, centros vecinales, plazas o espacios verdes o cualquier otra institución u obra municipal de carácter benéfico, asistencial o de servicio. En caso que el inmueble se encontrase simultáneamente dentro del ejido de la Ciudad de Córdoba y de otro Municipio o Comuna colindante, tributará en aquella jurisdicción 7en la que se encuentre su frente. Si tuviera dos (2) o más frentes que correspondan a distintos ejidos, le corresponderá abonar los servicios, tasas y demás contribuciones en la jurisdicción donde se encuentre ubicada la mayor cantidad de metros cuadrados de superficie. Artículo 179°.- La base imponible es el valor del inmueble y estará determinada por la valuación en vigencia, establecida por la Dirección de Catastro Municipal, quien resolverá toda cuestión al respecto. Artículo modificado por Ord. .Municipal N° 11586 del 30/12/08.”

El texto anterior disponía: La base imponible es el valor intrínseco del inmueble y estará determinada por la valuación en vigencia, establecida por la Dirección de Catastro Municipal, quien resolverá toda cuestión al respecto..- **Parcelas Tributarias Provisorias** -Artículo 184°.- “La Dirección de Catastro Municipal, comunicando cada caso al Organismo Fiscal y a la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, podrá generar parcelas tributarias provisorias en los siguientes casos y conforme la reglamentación que al efecto disponga el Departamento Ejecutivo:

- 1) Tratándose de loteos cuyos planos sean aprobados por la Dirección de Catastro municipal, hasta la aprobación por parte de la Dirección de Catastro Provincial y su inscripción en el Registro General de la Provincia, momento a partir del cual serán definitivas.
- 2) Las denominadas Urbanizaciones Residenciales Especiales, reguladas por la Ordenanza N° 8606, cuyos propietarios o urbanizadores hubieran decidido comprometer en venta lotes o fracciones en los términos de la normativa aplicable en la materia.
- 3) Los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal cuyos planos de subdivisión hayan sido aprobados por la Dirección de Catastro municipal, siempre que las unidades subdivididas se encuentren en condiciones de habitabilidad, y hasta la inscripción del correspondiente Reglamento de Copropiedad, momento a partir del cual serán definitivas.
- 4) Las uniones y/o subdivisiones de parcelas cuyos planos hayan sido aprobados por la Dirección de Catastro Municipal, hasta su aprobación por la Dirección General de Catastro de la Provincia y su inscripción en el Registro General, si correspondiere, a partir de cuya fecha serán definitivas. Toda certificación de nomenclatura catastral que sobre estas parcelas provisorias emita la Dirección de Catastro Municipal, deberá expresar los requerimientos restantes para obtener carácter definitivo.

Respecto de la valuación y nomenclatura catastral, la aplicación del mecanismo previsto en este artículo implicara el bloqueo provisorio de la o las parcelas originarias, y el alta provisorio respecto de la o las parcelas resultantes, que incidirá en el monto de las cuotas del tributo con vencimiento a partir del mes subsiguiente a aquel en que se hayan generado.

Las parcelas tributarias provisorias en las que se hubieren introducido mejoras, recibirán el tratamiento tributario de inmuebles edificados a partir del momento en que la Dirección de Catastro Municipal expida el certificado final de obra provisorio, con incidencia en el monto de las cuotas del tributo con vencimiento a partir del mes subsiguiente a aquel en que se haya expedido tal certificado. En el supuesto previsto en el párrafo precedente, resultan de aplicación las disposiciones del artículo 183° de este Código.



3.2.2.2 Fideicomiso

Los particulares encontraron otra forma para organizar este tipo de urbanizaciones mediante el uso de la figura del fideicomiso. Se transmite el terreno completo a una sociedad que hace el emprendimiento y luego adjudica los lotes a los que compran.

Esta figura garantiza a los adquirentes simplemente de la suerte de los desarrolladores del emprendimiento, los cuales al momento de transmitir el dominio de los lotes deberán elegir el camino a seguir utilizando la regulación de la propiedad horizontal, de subdivisión por geodesia, la figura de la servidumbre o cualquier otra que estimen conveniente. En definitiva volvemos a situarnos en un círculo que no logra cerrarse por completo ante la falta de opción normativa.

3.3 Normativa Provincial y Municipal

A continuación, mencionamos algunas normas provinciales y municipales que en un intento de destacar el esfuerzo que muchas localidades fueron realizando falta de legislación nacional que les sirva de marco.

Comenzamos con la provincia de Buenos Aires, por ser tal vez la que cuente con más disposiciones sobre la materia y porque en ella se han desarrollado primeramente los barrios cerrados y actualmente cuenta con el mayor número.

El Decreto 2489/1963 que establece en su artículo 1º “La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la ley nacional 13.512, se registrará, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación”. Así cuando los barrios cerrados adoptan la figura de la Propiedad Horizontal quedan comprendidos dentro de las disposiciones de este decreto.

El Decreto – Ley 8912/1977 llamado “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”⁴⁴ tiene por objeto establecer normas fundamentales que rigen el ordenamiento territorial de la Provincia, regulando especialmente la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso y subdivisión de la tierra. Así como el Decreto 9404/1986 intenta armonizar la aplicación del Decreto.

⁴³ Diario la voz del interior, 22/01/2001, “los Countries aparecían como baldíos”.

⁴⁴ Disponible en: el anexo del presente informe.



Ley 8912/1977 a los Clubes de Campo, la Resolución 74/1997 hace lo propio en materia de Barrios Cerrados / Privados. El Decreto 27/1998 sobre “Ordenamiento Territorial. Barrios Cerrados: Regulación”; Decreto 1727/2002 que crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. Programa de Descentralización Administrativa; la Disposición 6010/2002 que autoriza la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad cuando se trate de emprendimientos urbanísticos, considerando la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural y la Disposición 6011/2002 sobre la metodología a aplicar para el cálculo de la valuación fiscal de los predios. La Provincia cuenta además la Resolución 194/2003 que crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, Barrios Cerrados y Clubes de Campo. Por último mencionamos el Decreto 947/2004 con su disposición 349/2005, que incorpora los artículos 6 bis y 6 ter y modifica el artículo 13 del Decreto provincial 2489/1963. Entre los aspectos más relevantes este decreto destacamos: a) para aquellas urbanizaciones cuya subdivisión se conforma con unidades no construidas o en proceso de construcción, un mecanismo que permitirá actualizar el estado constructivo de las unidades cuya edificación haya concluido, para que queden así incluidas al régimen de la Propiedad Horizontal; b) la obligación de calificar como necesariamente comunes las partes del terreno de estos emprendimientos que estén destinados a vías de comunicación y a las instalaciones de uso común y c) la posibilidad de extender el alcance de la regulación sancionada a todas las unidades sometidas al régimen de la ley nacional número 13.512 (sobre Propiedad Horizontal), aún a aquellas que este decreto no individualiza, a cuyos efectos faculta a los organismos competentes a dictar las disposiciones complementarias que permitan transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre las mismas.⁴⁵

En la provincia de Santa Fe la reglamentación de la ley nacional número 13.512 no prevé la posibilidad de someter al régimen a edificios “en construcción a construirse”; sólo el final de obra posibilita la incorporación al mismo. Tampoco encontramos normas que regulen sobre los Barrios Cerrados. Tal vez ello se debe a que en esa provincia la Ley Orgánica de los Municipios delega a las autoridades municipales todo el poder de policía urbanístico. Es por ello que encontramos varias ordenanzas de las principales ciudades que contienen disposiciones sobre los Barrios

⁴⁵ CAUSSE, Jorge R. y José I. RODRIGUEZ ÁLVAREZ. “Urbanizaciones Privadas. Decreto 947/2004”. Revista Notarial 949, página 655.



Cerrados. Así por ejemplo, Rosario cuenta con la Ordenanza 6497/1997 y el Decreto 1542/2000; Funes sancionó las Ordenanzas 181/2000 y 190/2000; Roldán la Ordenanza número 271/1998 y Granadero Baigorria reguló a través de la Ordenanza 1570/1996 lo que denomina “Complejos Urbanísticos Privados”.

En la provincia de Mendoza el Poder de Policía es compartido entre la Provincia y los Municipios. Es por ello que, por ejemplo, en la Municipalidad de Luján de Cuyo se sancionó la Ordenanza 1522/1999 que regula sobre la “Reglamentación de Construcción y funcionamiento de Barrios Cerrados en el Departamento”. El artículo 2 de esta ordenanza determina que los Barrios Privados deben conformar un consorcio de conformidad a lo dispuesto por la ley nacional de Propiedad Horizontal número 13.512.

La provincia de San Juan ha determinado que el Poder de Policía urbanístico queda reservado al ámbito provincial. Encontramos la Resolución número 196/1993 de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y las Resoluciones números 018/1994 y 503/2000 de la Dirección General de Geodesia y Catastro que pueden aplicarse tanto a los Barrios Cerrados como a los Clubes de Campo en cuanto establecen un régimen de Parcelamiento Individual, disponiendo reglamentaciones para aquellos sistemas que combinan distintos derechos reales, como ser dominio, condominio y servidumbres.





Capitulo 4

Problemáticas particulares



4.1 Calles de circulación interna

Uno de los problemas que se presenta en el club de campo es el de las calles y espacios de circulación interna que conforme al art 2340 ⁴⁶de Código Civil, pertenecen al dominio público del estado, y en consecuencia, deben estar liberadas al uso público.

El art 2340 del C.C indica que: “quedan comprendidos entre los bienes públicos... 7) Las calles, las plazas, los caminos, y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común...”, y agrega el art 2341 del C.C que “las personas particulares tienen el uso y goce de los espacios públicos del estado o de los estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este código y a las ordenanzas generales o locales.”

Sin embargo, el art 2348 establece una excepción al disponer que: “los puentes y caminos y cualesquiera otras construcciones hechas a expensa de los particulares en terrenos que les pertenezcan, son del dominio privado de los particulares, aunque los dueños permitan el uso y goce a todos”.

Si tenemos en cuenta la redacción de estos dos artículos entendemos, por un lado, que las calles de los clubes de campo, concebidas como caminos en los términos del art. 2340, son públicas; y, por tanto los barrios cerrados no podrían impedir el ingreso ni la circulación por sus vías a personas ajenas al consorcio de propietarios, en virtud de ser estos caminos “bienes de dominio público “. Si se interpreta el art. 2348 de modo aislado, entendemos que es posible que por las calles de estas urbanizaciones solo circulen las personas autorizadas al afecto atento a que estas calles son de dominio de los particulares por haber sido éstos los encargados de correr con los gastos de su ejecución.

En la jornada nacional sobre urbanizaciones, realizada en Luján de Cuyo, Mendoza se explicó, con un criterio al cual adherimos, que no debe confundirse calle de

⁴⁶ Art.2340 del Código civil :“ Quedan comprendidos entre los bienes públicos: 1 - Los mares territoriales hasta la distancia que determine la legislación especial, independientemente del poder jurisdiccional sobre la zona contigua; 2 - Los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; 3 - Los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación; 4 - Las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias; 5 - Los lagos navegables y sus lechos; 6 - Las islas formadas o que se forman en el mar territorial o en toda clase de río, o en los lagos navegables, cuando ellas no pertenezcan a particulares; 7 - Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; 8 - Los documentos oficiales de los poderes del Estado; 9 - Las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.”



dominio público, con afectación al uso público. Que las calles son de dominio del municipio y no patrimonio de sus habitantes o de los habitantes de un barrio cerrado, simplemente en este caso no están afectadas al uso público.

4.2 Contrato de Club de Campo

El contrato de club de campo es aquel acto jurídico mediante el cual una de las partes (adjudicatario) adquiere de la otra (empresa organizadora) un lote de propiedad, ubicado en un complejo (club de campo, barrio cerrado) a cambio de un precio, el cual incluye el uso de instalaciones y servicios tanto privados como comunes. Ésta es la definición aportada por la doctrina mayoritaria y que responde más fielmente a la realidad negocial moderna.

Otra corriente de pensamiento agrega que es posible distinguir dos modalidades de contratación, dependiendo de la forma en que el club de campo haya sido organizado. De éste modo, la definición del primer párrafo se corresponde con el supuesto en el cual la empresa vende las parcelas de una gran fracción de terreno, en forma similar a la venta en mensualidades de inmuebles fraccionados en lotes con calles, veredas y espacios verdes en condominio de los propietarios de esos lotes. Pero cuando se afirma que un country club también puede organizarse sobre la base de una sociedad civil, comercial o de asociación con personería jurídica o incluso cooperativa, que los mismos adquirentes constituyen, entonces se trataría de un contrato asociativo sustancialmente distinto y que responde a los orígenes de éstas urbanizaciones, en la que la organización tenía lugar por iniciativa de los asociados. Sería un contrato asociativo con especiales características, que, para María Acquarone⁴⁷, no constituye ni una asociación civil ni sociedad civil o comercial, sino que estaría inserta en el amplio margen de la libertad contractual. La autora afirma que el contrato asociativo tiene una gran utilidad práctica y cubre un vacío legislativo, y que es bajo el amparo de la libertad contractual en que se elaboran asociaciones que van a tener características similares a las sociedades anónimas. Concluye que, en definitiva se trata " de un contrato lícito que encubre una actividad también lícita y, a veces, un negocio próspero y útil, debe ser apoyado y tener una interpretación positiva de su existencia". En todos los casos hay un agrupamiento de personas que necesita organizar la expresión de

⁴⁷ ACQUARONE, María T., "Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido", Ob. Cit., Pág.107 a 109.



voluntad y exteriorizarla, la descripción de derechos y obligaciones en forma corporativa, que regule las relaciones entre ellos y con los terceros. No hay ningún marco normativo que cubra el fenómeno asociativo de análisis, por no tener como finalidad el bien común no encuadra en el tipo asociativo de las asociaciones civiles - - , y como no tiene como propósito de lucro no podría ser una sociedad comercial, se trataría de un *contrato asociativo atípico* porque carece de regulación expresa y completa.

De todas formas, el contrato constituirá el nexo vinculante entre el usuario y el complejo habitacional, más allá de la forma que revistan las relaciones entre las partes privativas y comunes del club de campo - sean derechos reales, personales o una combinación de ambos - será necesariamente la fuente obligacional. Las múltiples vinculaciones jurídicas que establece la organización de un club de campo, serán siempre de naturaleza contractual, sea entre las áreas privativas y las comunes; los derechos y obligaciones del usuario y del organizador; del adquirente que construya su casa y el constructor de ella; del usuario y el administrador del complejo; del administrador y los terceros, o del usuario ya instalado en el complejo y los terceros. Se observa una multiplicidad contractual, que provoca la interdependencia de todos y cada uno de los vínculos celebrados y que responde a la necesidad de satisfacer un interés que no se puede realizar normalmente a través de las figuras típicas existentes.

4.2.1 Características del Contrato

Bilateral, en los términos del artículo 1139 del Código Civil⁴⁸, porque las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.

- *Consensual*, porque se perfecciona y produce sus efectos por el sólo hecho del consentimiento.
- *Conmutativo*, porque las prestaciones son ciertas y equivalentes ab initio.
- *Oneroso*, porque la prestación de una parte se da en miras de la contraprestación que debe realizar la otra parte.

⁴⁸ Art. 1139 Código civil Argentino: “ Se dice también en este código, que los contratos son a título oneroso, o a título gratuito: son a título oneroso, cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle: son a título gratuito, cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación por su parte”



- *De Adhesión*, conforme a los artículos 37 a 39 de la ley 24.240, porque se perfecciona con el asentimiento prestado por el consumidor.
- *Atípico e innominado*, no está regulado por una ley que lo dote de tipicidad social, no suministra un modelo en el cual el contrato pueda ser subsumido.
- *Formal*, más allá de que la atipicidad determine la ausencia de requerimientos específicos, tratándose de la constitución de derechos reales y adquisición de lotes, se debería otorgar por escritura pública. La constitución bajo el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal requiere que el propietario haga constar su intención de vender en propiedad horizontal en escritura pública – escritura de afectación- que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble
- *De ejecución continuada*, la prestación de servicios se realiza permanentemente, el pago de los gastos comunes es periódico.
- *Asociativo*, los adjudicatarios pasan a formar parte del club de campo. En el mismo contrato se fija el reglamento al cual deben someterse se establece el gobierno, la administración –que en la realidad negocial moderna es llevada a cabo por la empresa organizadora - , la representación – que la ejerce el mismo órgano administrativo y la fiscalización.

4.3 Compraventa y transferencia de lotes

Dejando de lado el estudio acerca de cómo deberían regularse los clubes de campo, se centrara el análisis en la comercialización, especialmente en la fase traslativa de estas urbanizaciones.

Los Propietarios de lotes que pretendan transferir los mismos deberán allanarse a la normativa bajo la cual se constituyó citada urbanización. Entendido de esta manera si el club de campo optó por encuadrarse dentro del marco normativo de los derechos reales el propietario de un terreno al momento de enajenarlo deberá cumplir con lo prescripto para la transmisión de estos derechos. Según Moisset Espanes “Para transferir y constituir un derecho real se necesita, además del consentimiento, la tradición (art. 577); es decir, además del título es necesario el modo. No basta el consentimiento para que se transmita la titularidad de la situación jurídica real.”



Parece claro, según lo expresado por Espanes,⁴⁹ que en nuestro sistema el legislador se ha pronunciado a favor de una registración meramente declarativa, en cuanto se reconoce la preexistencia del derecho real antes del momento de la registración. Los efectos que se producen luego de la publicidad generan la "perfectibilidad", pero no configura un requisito sine quanon la registración para producir el efecto en principio erga omnes propio del derecho real.

Tal como se mencionó en el punto 3.2.1 la mayoría de las urbanizaciones que se constituyen bajo formas societarias, optan por hacerlo bajo el marco de la sociedad anónima. Según reza la ley 19.550 las acciones de estas sociedades pueden ser al portador o nominativas⁵⁰. En el presente se hará solo referencia a las nominativas ya que no es común encontrar barrios cerrados que se estructuren bajo sociedades anónimas con acciones al portador o escriturales. Las acciones nominativas pueden a su vez ser endosables o no endosables. En ambos casos existirá en la sociedad un libro de registro de acciones.⁵¹

⁴⁹ "Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba", año XXXVI, enero-junio 1972, N° 1-2, p. 9."

⁵⁰ ARTICULO 215 ley 19.550 — La transmisión de las acciones nominativas o escriturales y de los derechos reales que las graven debe notificarse por escrito a la sociedad emisora o entidad que lleve el registro e inscribirse en el libro o cuenta pertinente. Surte efecto contra la sociedad y los terceros desde su inscripción.

En el caso de acciones escriturales, la sociedad emisora o entidad que lleve el registro cursará aviso al titular de la cuenta en que se efectúe un débito por transmisión de acciones, dentro de los diez (10) días de haberse inscripto, en el domicilio que se haya constituido; en las sociedades sujetas al régimen de la oferta pública, la autoridad de contralor podrá reglamentar otros medios de información a los socios. Las acciones endosables se transmiten por una cadena ininterrumpida de endosos y para el ejercicio de sus derechos el endosatario solicitará el registro.

⁵¹ ARTICULO 213 ley 19.550 — Se llevará un libro de registro de acciones con las formalidades de los libros de comercio, de libre consulta por los accionistas, en el que se asentará: 1) Clases de acciones, derechos y obligaciones que comporten; 2) Estado de integración, con indicación del nombre del suscriptor; 3) Si son al portador, los números; si son nominativas, las sucesivas transferencias con detalle de fechas e individualización de los adquirentes; 4) Los derechos reales que gravan las acciones nominativas; 5) La conversión de los títulos, con los datos que correspondan a los nuevos; 6) Cualquier otra mención que derive de la situación jurídica de las acciones y de sus modificaciones nominativas, en el cual figurará la identidad de todos los socios accionistas.



La sociedad reconocerá como titular de las acciones a los todos los que figuren en el libro de registro de acciones. La entrega del título no transfiere la titularidad, sino que requiere de un procedimiento que varía si las acciones son endosables o no endosables. Cuando son endosables la transferencia requiere la entrega del título, su endoso y registro en el Libro. Cuando son no endosables la transferencia requiere un contrato de cesión y luego se registra en el Libro de registro de acciones nominativas.

ENCUADRE JURIDICO	FORMA DE TRANSMISION
A. DERECHOS REALES :	
<ul style="list-style-type: none"> • Dominio y condominio • Usufructo, uso y habitación • Servidumbres • Propiedad Horizontal 	TITULO Y MODO + Inscripción registral para su oponibilidad frente a terceros.
B. DERECHOS PERSONALES	
<ul style="list-style-type: none"> • Sociedad anónima 	B.1 Acciones nominativas endosables: Endoso+ registro en el libro de acciones
	B.2 Acciones nominativas no endosables: Contrato de cesión + inscripción en el libro de registros.

4.4 Gastos

Se conoce con el nombre de gastos a las contribuciones para solventar los gastos comunes de mantenimiento y conservación de las áreas comunes de los edificios construidos conforme lo establece la ley 13.512 de propiedad horizontal. La misma ley le otorga además el carácter de ejecutiva a la acción por cobro de gastos, privilegio y naturaleza *propter rem* que sigue a la cosa, en este caso a la unidad funcional del edificio, cualquiera sea el propietario. Es decir que en todo supuesto de enajenación el nuevo adquirente deberá liquidar y pagar los gastos debidos por su antecesor



Se conoce también como *expensas* a las contribuciones para solventar los gastos comunes de mantenimiento y conservación de las aéreas comunes de cualquier tipo de emprendimiento urbanístico aunque no estuviere encuadrado en la ley 13.512. La naturaleza de tal obligación nace del lógico y beneficio que obtienen los moradores por el mantenimiento y conservación de las aéreas comunes que utilizan y/ o tienen derecho a usufructuar.

Los gastos mensuales y su encuadre legal están siempre presentes en la preocupación de los compradores.

En los barrios cerrados que cuentan con una infraestructura destinada al control de acceso y la seguridad, alumbrado, vías de circulación interna ,servicios de electricidad, vigilancia, recolección de residuos y otros que se estimen convenientes para la mejor condición de vida de los residentes, se originan gastos para hacer frente al el necesario mantenimiento y buen funcionamiento de lo antedicho . Es muy importante saber que con referencia a la obligación de contribuir con los gastos comunitarios, que el poder jurídico de los administradores para cobrar las expensas es en la mayoría de los casos similar a los emprendimientos que se organizan bajo el régimen de propiedad horizontal, si así no se hubiesen constituidos.

En la propiedad horizontal está expresamente estipulado y asegurado el pago de las expensas por parte de los consorcistas en la misma Ley 13.512⁵²

En los casos en que estas urbanizaciones se constituyen bajo una forma jurídica diferente a la propiedad horizontal, el sostén a estas prestaciones y obligaciones surge de lo establecido en el Código civil (condominio - servidumbres - gestión de negocios) y , por supuesto, de lo estipulado en los estatutos, que en su mayoría abren el camino a la vía ejecutiva para el cobro de expensas..

⁵² ARTÍCULO 8. Ley 13.512 : “ Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta”. “... Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.”

ARTÍCULO 17 Ley 13.512: “La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.”



Es sabido que los barrios cerrados no se construyen en su totalidad como un edificio de departamentos, sino que se desarrollan en etapas a medida que los propietarios van construyendo sus casas. En la práctica se pagan las expensas desde el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad, aún sin que estén construidas las casas y áreas comunes. Sin embargo, debernos acotar que interpretando ortodoxamente la ley de propiedad horizontal, el consorcio inicia su existencia jurídica en la oportunidad en que se incorporan como construidas las unidades funcionales previstas por construir y solo en ese momento nace la obligación del pago de las expensas.

En cambio cuando se subdivide por geodesia, la obligación de pagar las expensas se inicia desde el mismo momento del registro de los planos aprobados independientemente que se hayan iniciado la construcción de las viviendas, que por supuesto se realizan sin la necesidad de posterior corrección y ratificación de los planos.

53

Existen también las llamadas expensas diferenciadas, las cuales se dan en el supuesto de una urbanización con cancha de golf, con un sector para haras o guardas de caballos y otros sectores deportivos. Puede establecerse en un barrio cerrado que los propietarios o residentes que usen determinadas áreas abonen un arancel diferenciado con respecto a los que no las usen. Siempre deberán contribuir en alguna proporción porque las áreas en cuestión brindan finalmente una utilidad real independientemente de su uso o no.

4.5 Poder disciplinario

En la mayor parte de los reglamentos o estatutos de los clubes de campo la comisión directiva o la entidad que nuclea a los propietarios se reserva las facultades disciplinarias.

La jurisprudencia es casi uniforme en el sentido de que estas comisiones tienen facultades disciplinarias y debe respetarse lo que el ente haya resuelto en tanto se haya respetado el procedimiento estatutario reglado, y se haya permitido ejercer el derecho de defensa al asociado y no incurra en notoria injusticia.

Consideramos interesante consignar los sumarios e algunos fallos:

A) *Cámara Nacional Civil sala D 14/08/67, ED, 20-594*

⁵³ COLMAN LERNER, Horacio y Grinberg, "Clubes de Campo y Barrios Cerrados – ¿Que debe conocer el comprador y el residente? – ediciones del autor, Buenos Aires, 2004, pág. 149 a 152.



- 1) cuando existe conflicto entre las asociaciones y sus miembros el derecho de defensa está suficientemente garantizado si se dan las siguientes condiciones básicas :
 - que se haya convocado a asamblea
 - que se haya notificado al socio de la convocatoria
 - que haya tenido conocimiento previo de los hechos reprobados
 - que haya podido presentar sus observaciones y defenderse
- 2) el derecho de defensa del asociado , cuando existe conflicto con la asociación , es uno de los motivos esenciales que justifica la facultad reconocida a los jueces para verificar si antes de la acción judicial se dio oportunidad a aquel para ser oído y sise agoto la instancia administrativa de acuerdo con lo estipulado en el estatuto o reglamento interno.
- 3) Siempre que las normas aplicadas en cuestiones vinculadas con los poderes disciplinarios de las asociaciones no sean contrarias a la ley o desviadas de los fines que estas persiguen, gozan de toda libertad para decidir lo que al respecto consideren conveniente.
- 4) Si el miembro citado por la asociación civil a la cual pertenece, da explicaciones, verbales o escritas, su expulsión será regular, porque aparte de que ese acto importa un modo de defenderse, no hay manera de obligarle a que se presente en otra forma, si no quiere hacerlo.
- 5) Las asociaciones tienen facultad de aplicar sanciones en defensa de los intereses del grupo y de su propia existencia, procurando asegurar su patrimonio y mantenerse dentro de sus tareas específicas, de acuerdo con lo que la mayoría entiende justo y adecuado a las circunstancias del caso.
- 6) Pesan sobre los miembros de una asociación dos deberes fundamentales: a) el pasivo, que se resume en una abstención, la de no hacer nada que pueda desviar a la entidad de su fin, o impedir la realización de este. b) el positivo que importa prestaciones activas, ayudarla a llenar su objeto y a funcionar regularmente.
- 7) Puede reputarse falta grave de los miembros de una asociación la resistencia ostensible a reconocer y cumplir algunos de los fines permanentes a esta, ya sea que se obre en forma directa o mediata, o negándose a plegarse a las directivas generales, o faltando al deber de colaboración, o a la comunidad de ideas, o



haciendo peligrar el patrimonio o la reputación del conjunto, contraviniendo el deber de orden, confraternidad, solidaridad, y estimación recíproca.

- 8) En principio es la propia asociación la más indicada para apreciar la falta cometida por sus miembros y la medida de la sanción que debe aplicárseles una vez cumplido el proceso interno.

B) Cámara de Apelaciones Civil y Comercial Rosario, sala III 24//58 , LL,93-224,JA,1958-III-420

El poder disciplinario de las corporaciones y asociaciones es una exigencia vital de la entidad, pues si la autoridad societaria no dispusiera de los medios apropiados para hacer cumplir sus resoluciones, resultaría quebrantada la cohesión del grupo humano que despliega su actividad a través de la forma jurídica de la corporación o asociación, y bajo el amparo del derecho objetivo general que garantiza la libertad de asociarse con fines útiles. (Art. 14 constitución nacional).

C) SC Buenos aires ,9/5/72,ED,42-679

Toda organización social legítima posee espontáneamente por el solo hecho de su existencia, u derecho disciplinario sobre sus miembros; derecho que la autoridad publicano crea, sino que reconoce y sanciona bajo pena de contrariar la normal vida del grupo mismo.

Como advertimos la jurisprudencia es uniforme en estos criterios; sin embargo, la cuestión ofrece dudas en cuanto a su aplicabilidad a los clubes e campo. Ello, por cuanto estamos antes quien no solo es participe de una entidad asociativa, sino principalmente titular de un derecho de propiedad. En tanto en un club común lo único que se pierde es la posibilidad de ingresar al mismo o de ejercer actividades en el lugar; en el caso de los clubes de campo ello va inescindiblemente unido a la propiedad de un terreno, unidad o lote.

Está claro que el régimen disciplinario de las asociaciones, tal cual lo expresa Highton, no puede ser aplicado cuando el country club está afectado a la ley 13.512, que en su Art 15⁵⁴ dispone la necesidad de actuación judicial desde el primer momento.⁵⁵

⁵⁴ Art. 15 ley 13.512: “En caso de violación, por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.”

⁵⁵ HIGHTON I. Elena – Luis Álvarez Julia –Susana Llambois, Ob. Cit. en nota 1, pág. 90



Dentro de la actual normativa entendemos posible y conveniente la utilización en los countries sometidos al régimen de la propiedad horizontal de un sistema de justicia autoimpuesta, similar al de las asociaciones, siempre que el mismo ofrezca a los copropietarios la garantía del debido proceso y que quede a salvo el recurso final ante la autoridad jurisdiccional. De esta manera se agiliza la tramitación de sanciones contra los infractores y se liberaría a la justicia ordinaria de una seria de controversias de menor cuantía, cuya falta de sanción oportuna complica la vida comunitaria en estas urbanizaciones cerradas.

Para establecer la posibilidad del tipo de soluciones privadas a las que nos hemos referido es obvio que es necesario partir del consentimiento unánime anticipado por los integrantes del consorcio. En consecuencia, el reglamento de copropiedad necesariamente debe contener normas que permitan el ejercicio del poder disciplinario dentro del country, Asimismo el reglamento debe disponer el tipo de sanción (de índole económica, suspensión, etc.) como autoridad de aplicación.

4.6 Estatutos y reglamentos ⁵⁶

La convivencia en un club de campo exige de todos los residentes la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en el reglamento de copropiedad, también llamado reglamento de convivencia, y tiene como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Todos los emprendimientos tienen reglamentos de convivencia para el beneficio del conjunto.

Normalmente los reglamentos de los barrios cerrados indican la cantidad de unidades funcionales, nombre y apellido de quien fuera el propietario de la parcela del barrio privado y su porcentaje con respecto al total. Asimismo, estos estatutos establecen los derechos y obligaciones de los residentes, las reglas de tránsito en las vías de circulación interna, pautas urbanísticas, utilización de las áreas y sectores de propiedad comunes, cargas comunes, contribución, forma y plazo para el pago de las mismas, venta cesión y o transferencia de las unidades, poder disciplinarios para aplicar sanciones ante el incumplimiento del reglamento, administración y asamblea de propietario, etc.

⁵⁶ Modelo de estatuto disponible en anexo del presente trabajo.



Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir a las autoridades competentes.



Capítulo 5

Jurisprudencia Propuesta

5.1. Análisis de jurisprudencia



5.1.1. Autos: “Mapuche country club asociación civil c/Hebe Edith López de Marsetti y otros”, por: Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, 18 de septiembre de 1990.⁵⁷

La asociación civil mapuche country club demandó a los propietarios de un lote por cobro de cuotas sociales y de tasas municipales adeudadas, fundando su pretensión en el estatuto y en la aplicación analógica de las normas que rigen las sociedades civiles; en subsidio para el caso de considerarse inexistente o extinguido el vínculo establecido entre la causa parte invocó como sustento la pretensión del enriquecimiento sin causa.

Los demandados, sucesores universales del adquirente originario y socio fundador de la entidad, se allanaron solo al pago de los servicios municipales y adujeron que con motivo del atraso en el incumplimiento de las cuotas sociales que incurrieron, se declaró su cesantía en el mes de julio de 1981, fecha a partir de la cual dejaron de gozar de los beneficios derivados del carácter de socio y dejaron también de resultar exigibles las obligaciones inherentes a esa condición.

La sentencia de primera instancia decidió la cuestión sobre la base del régimen legal de las asociaciones, ya que consideró que la cesantía decretada por el club había importado la extinción de los derechos y obligaciones emergentes del acto de incorporación, lo cual hacía inadmisibles los reclamos por las cuotas sociales ordinarias y extraordinarias devengadas con posterioridad. Desestimó igualmente el fundamento subsidiario de la acción y rechazó la demanda instaurada.

La sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo civil revocó el pronunciamiento y admitió la demanda. Sostuvo que la actora era un club de campo en los términos del Art. 64 de la ley 8912 de la provincia de Buenos Aires; que como tal constituía un todo y una unidad inescindible en la que los bienes comunes y los servicios eran accesorios de los lotes de propiedad individual; que tal relación de interdependencia podía calificarse como un condominio de indivisión forzosa, que tenía fundamento en las normas provinciales fijadas.

La alzada consideró que la figura asociativa adoptada para regular las relaciones de las partes, constituía una suerte de simulación lícita para que los bienes de propiedad común se encontraran cubiertos de los inconvenientes propios del sistema de

⁵⁷ Autos: “Mapuche country club asociación civil c/Hebe Edith López de Marsetti y otros”, por: CSJN 18/09/1990. http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp.



condominio. La entidad civil actuaba como un “fideicomisario de los propietarios” en cuanto a la titularidad de los bienes comunes y como “mandataria” de aquellos en cuanto a su administración.

De ahí derivó que los propietarios de las parcelas eran en realidad condóminos de los bienes atribuidos a la asociación y que en tal condición debían contribuir a su conservación y mejoramiento; que tal obligación era ajena a su efectivo uso, y no cabía liberarse de ella por abandono del derecho, pues solo procedía por la enajenación de los lotes con derechos accesorios de copropiedad sobre el área común.

Contra la decisión de la Cámara los demandados dedujeron recurso extraordinario cuya denegación derivó en queja.

El fallo de la CSJN consideró que los agravios suscitaban una cuestión federal suficiente para su consideración, pues aunque remitiesen a temas de índole fáctica y de derecho común, que son ajenos a la instancia extraordinaria, la cámara había efectuado una elaboración dogmática a cerca de la naturaleza jurídica de los clubes de campo y ha dado una solución que desatiende las circunstancias concretas de la causa.

La alzada adoptó como punto de partida de su desarrollo el concepto a que se refiere el art. 64 de la ley 8912 de la provincia de Buenos Aires, de la cual resulta que como calidad inherente a estos complejos recreativos, existe una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica entre sus sectores que los convierte en un todo inescindible, sin reparar que tal premisa era inconciliable con las características del “Mapuche Country Club” cuyo régimen admitía la posibilidad de acceder a la propiedad de un fondo urbano sin requerir al mismo tiempo la incorporación a la entidad civil.

Además, el A quo incurrió en un error de apreciación al sustentar el fallo en la referida legislación provincial, toda vez que, por tratarse de un régimen sancionado con posterioridad a la formación de la asociación, era el propio régimen constitutivo bajo el cual se erigió el club de campo la legislación oportuna a tenor de la cual debían regularse los derechos y obligaciones de quienes participaban en el complejo urbano.

La sentencia de la cámara reconoció a los demandados un derecho real por el cual jamás reclamaron ni se atribuyeron – el condominio de indivisión forzosa sobre el área recreativa correspondiente al club- con lo que se obvió la relación asociativa admitida entre las partes, que se calificó en forma dogmática como un acto simulado; y, el derecho de dominio exclusivo de la entidad sobre los bienes que se encontraban solo



al servicio de sus asociados y no de todos los propietarios de las parcelas de la urbanización.

Aunque el estatuto previera la calidad de propietario de un lote como presupuesto para ser admitido como socio activo no imponía el ingreso obligatorio a todo adquirente de parcelas: aseveración que se refuerza frente a la posibilidad de no aceptar a los eventuales postulantes a la asociación y a la de hacer perder la condición de asociado; todo ello sin afectar la titularidad de dominio sobre los predios particulares.

Los lotes de que se trata fueron adquiridos con anterioridad a la constitución de la asociación civil y no surge del título acompañado la existencia de un derecho accesorio de copropiedad sobre otros bienes, ni consta en el respectivo instrumento la imposición del ingreso a entidad alguna como requisito para el perfeccionamiento del dominio.

Por lo antes descripto la CSJN dejó sin efecto el pronunciamiento apelado.

5.1.2 Autos: "Martha Siciliano y otros c/ Club el Moro". Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, 7 de Julio de 1998.⁵⁸

La corte deniega la queja y desestima el recurso extraordinario por aplicación del art 280⁵⁹ del Código procesal civil y comercial de la nación.

La ley 23.774 de 1990 de la Nación Argentina estableció la nueva redacción del art 280 C.P.C.C.N e introdujo el writ of certiorari norteamericano con modalidades diferentes. La misma ley también modificó el art 85 del C.P.C.C.N "...la corte podrá desestimar la queja sin más trámite, exigir la presentación de copias, o si fuere necesaria, la remisión del expediente. Si la queja fuere por denegación del recurso

⁵⁸ http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp . Expte S.14.XXXIII

⁵⁹ Artículo 280 CPCC de la Nación: "Cuando la Corte Suprema conociere por recurso extraordinario, la recepción de la causa implicará el llamamiento de autos. La Corte, según su sana discreción, y con la sola invocación de esta norma, podrá rechazar el recurso extraordinario, por falta de agravio federal suficiente o cuando las cuestiones planteadas resultaren insustanciales o carentes de trascendencia. Si se tratare del recurso ordinario del artículo 254, recibido el expediente será puesto en secretaría, notificándose la providencia que así lo ordene personalmente o por cédula. El apelante deberá presentar memorial dentro del término de DIEZ (10) días, del que se dará traslado a la otra parte por el mismo plazo. La falta de presentación del memorial o su insuficiencia traerá aparejada la deserción del recurso. Contestado el traslado o transcurrido el plazo para hacerlo se llamará autos. En ningún caso se admitirá la apertura a prueba ni la alegación de hechos nuevos."



extraordinario, la corte podrá rechazar este recurso en los supuestos y forma previstos en el art 280, segundo párrafo. Si la queja fuere declarada procedente y se revocare la sentencia, será de aplicación el art. 16 de la ley 48...”.

El proyecto de ley tuvo origen en el poder ejecutivo. En el mensaje de éste se señala que se concede la atribución a la CSJN para descartar los recursos extraordinarios por cuestiones insustanciales e intrascendentes o por falta de agravio federal suficiente, que se concede una facultad discrecional y que contribuirá al mejor funcionamiento del cuerpo.

La propia corte con anterioridad sostuvo que el recurso extraordinario existe, básicamente, para cumplir las funciones jurisdiccionales más altas del tribunal, y que deben concurrir cuando estén en juego problemas de gravedad institucional.

El nacimiento de la urbanización “Club el Moro” en la cual la actora es propietaria de dos lotes, se remonta al año 1975, fecha en la que fueron presentados los primeros planos de parcelamiento y loteo sobre una fracción original de 350 hectáreas ubicadas en la localidad de marcos Paz. El plano correspondiente a ese loteo fue aprobado como división tipo barrio parque, tal como consta en las escrituras traslativas de dominio y asientos registrarles y catastrales, previa cesión al fisco de las calles internas y perimetrales para uso público, destinadas al tránsito general, como asimismo la reserva de uso público de cuatro hectáreas.

La demandada se constituyó como asociación civil sin fines de lucro en 1975, con motivo de la donación que recibiera de 8 lotes con el cargo que se dedicara por siempre a actividades sociales, deportivas, culturales y administrativas para lograr el mayor número de comodidades para asociados y fue autorizada para funcionar como persona jurídica en 1976. Con posterioridad también resultó donataria de 19 parcelas de la quinta 107 y de 31 lotes de la quinta 108 y adquirente de la fracción que fuera cedida como reserva de uso público, con la obligación de ser destinada a ser parqueada exclusivamente, bajo condición de tener por rescindida la operación en caso de incumplimiento.

La demandada realiza una presentación ante el municipio en octubre de 1989, solicitando se tuviera al club del moro por acogido al régimen previsto por el art 7 del



decreto 8912/77⁶⁰. En consecuencia el concejo deliberante dictó una ordenanza en noviembre de 1989 que consolidaba al “Club del Moro” como club de campo y autorizaba a realizar el cerramiento perimetral del conjunto parcelario, otorgando un plazo de tres años para su ejecución; asimismo disponía que se reglamentase dicha adecuación conforme a la legislación vigente, debiéndose mantener la percepción de la tasa municipal tal como se venía haciendo con anterioridad a su dictado.

En virtud de ello, la entidad convocó a una asamblea extraordinaria de socios para reformar su estatuto y adecuarlo al nuevo régimen jurídico, de cuyo articulado resultaban “socios de servicio” todos los propietarios, a quienes se les imponía obligaciones dinerarias fijadas por el consejo directivo.

Enterada la actora se presentó al órgano emisor de la ordenanza ejercitando la acción contencioso administrativa de nulidad. Fundó su pretensión en que esa situación significaba un ataque al derecho de propiedad y un traslado de iniciativas y decisiones personales hacia las autoridades de una simple asociación civil a la que no pertenecía. El centro de dirección del complejo se apoderaba de una decisión de los propietarios de lotes sin haber mediado consentimiento al respecto, ni siquiera para representarlos ante el municipio.

El concejo deliberante dispuso la suspensión de la ordenanza por noventa días, previa convocatoria a una reunión de propietarios a llevarse a cabo en junio de 1990.

La actora inició la demanda en mayo de 1990, por sí, y en representación de Martha Susana Siciliani y Susana Adela Dezi de Sava (también propietaria en el mismo complejo urbanístico). Asimismo, formuló la denuncia ante la Inspección General de Justicia en contra del “ Club el Moro ”, para que ejerciera facultades de contralor de inspección de personas jurídicas a fin de que marcara los límites precisos que por ley y conforme a sus estatutos aprobados tenía que respetar en su actuar la demandada. La demanda también planteaba que se verificase si se violaban las disposiciones de orden

⁶⁰Art. 67° decreto 8912/77.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.



público y la constitución nacional. Alegó violación del derecho de propiedad y del principio de especialidad (art 35 del código civil). También formuló denuncia contra la Federación de clubes de campo.

En la reunión de propietarios convocada por el municipio, se consideró la adhesión a la ordenanza 94/89, el concejo deliberante dictó la ordenanza 33/90 disponiendo que el cerramiento perimetral autorizado debía asegurar el ingreso irrestricto de todos los propietarios y de quienes ellos autorizaran y que las resoluciones que adoptase la asociación civil debían dejar a salvo los derechos de los propietarios no socios a perpetuidad, no pudiendo restringir su ejercicio ni su disposición.

Con posterioridad el “club el Moro” dejó sin efecto la reforma estatutaria anterior, aprobándose una nueva; lo que motivó que la actora ampliara su denuncia ante el organismo de contralor y solicitara el bloqueo del trámite de registración.

La IGJ desestimo la denuncia de la actora, de conformidad con el dictamen del departamento de asociaciones civiles y fundaciones. El inspector general de justicia dictó la resolución 1803 declarando la regularidad y eficacia de los efectos administrativos de la asamblea mediante la cuál se había aprobado la reforma estatutaria de la demandada, adecuándolas al nuevo status jurídico de club de campo, señalando que en la etapa procesal oportuna se consideraría el mérito y conveniencia de la modificaciones introducidas en ese acto al estatuto.

Contra esa resolución la actora interpuso recurso de apelación solicitando su revocación. Centró sus agravios en la violación del derecho de propiedad y la libertad de asociación; del principio de especialidad al haberse extralimitado en el cumplimiento del objeto social; que se había resuelto extra-petitum porque los recaudos formales de la asamblea no habían sido objeto de denuncia; la violación de principio de congruencia ante la inexistencia de correlación entre lo pretendido en la denuncia y lo resuelto. Expresó que el inspector general se había apartado dogmáticamente de las denuncias, argumentos jurídicos y probanzas, difiriendo la consideración y la resolución de la trasgresión al objeto y finalidad de la asociación para el momento procesal oportuno. Que el inspector sostuvo que la actora no había efectuado la impugnación a la asamblea de julio de 1990, sin haber considerado que revestía la calidad de asociada, sino de tercero con interés legítimo lesionado, y que había resuelto un hipotético caso de impugnación por asociado.



5.1.3 Autos: “Club universitario de Buenos Aires c/ Municipalidad de Malvinas Argentinas”. Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina.⁶¹

La Municipalidad de General Sarmiento autorizó al CUBA el cercamiento del barrio de Villa de Mayo, teniendo en cuenta disposiciones de la Ley provincial 8912/77 que estipula en el artículo 67:” que en las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a propietarios de parcelas ubicadas en un Club de Campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cercamiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal, bajo la responsabilidad de la institución peticionante. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.” El artículo mencionado refiere a las urbanizaciones preexistentes a la sanción del decreto.

El Decreto 9404/86, reglamentario de la citada ley, establece en su art 3° que las previsiones señaladas en el art 67 del decreto 8912/77 sean aplicables a los Clubes de campo creados con posterioridad de la vigencia de dicha norma. Asimismo, establece que el cercamiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante subsistirán en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen de la ley 8912/77. El Decreto 9404/86 estipula la opción de mantener en el dominio privado las áreas que conformen la red de circulación interna.

La Municipalidad de Malvinas Argentinas sancionó en 1996 una ordenanza derogando la anterior que autorizó el cercamiento del barrio. El CUBA demandó la nulidad de esta última ordenanza e interpuso un recurso de amparo de no innovar hasta tanto se resuelva sobre la acción iniciada. El recurso le fue denegado y recurrió en queja a la Corte Suprema de Justicia. En enero de 1998 el gobierno de la Provincia dictó el Decreto 27/98 que regula los Barrios Cerrados, y tipifica a estas urbanizaciones como todo emprendimiento destinado a uso residencial, predominantemente con equipamiento comunitario y cuyo

⁶¹ http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp
Expte .C.621 XXXIV - 14-07-1999; T. 322 P. 1416



perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, también autoriza para estos emprendimientos una subdivisión de la tierra por geodesia, con calles privadas y el pertinente cercamiento. Esta normativa hace referencia a la ley 8912/77 y al decreto 9404/86.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, estableció en sus considerandos la doctrina que sustenta que el “cercamiento fue autorizado con el fin de garantizar condiciones de seguridad para los vecinos del barrio y que el cambio de situación se ha traducido en una grave afectación de las garantías constitucionales del recurrente”. Dice la Corte en el fallo que comentamos “que fue la propia autoridad municipal antecesora de la demandada la que reconoció la existencia de un estado de potencial afectación de la seguridad de los habitantes del barrio comprendido en la ordenanza, por lo que les confirió un tratamiento distinto del resto de los vecinos, ello con apoyo en normas de carácter local”. Finalmente, el fallo de la Corte ordena que el tribunal de origen dicte un nuevo pronunciamiento con arreglo a lo resuelto, con referencia al recurso de amparo, requiriendo medida de no innovar. En el ínterin el municipio, cumplimentando la ordenanza que derogó la autorización, llevó adelante la apertura del cercado.

5.2 Fallos ilustrativos⁶²

A continuación se detallan otros fallos significativos.

5.2.1 “Capua Jorge Néstor s/ quiebra s/ incidente de realización de bienes” 13/09/2007 -CNCOM sala A -

Las expensas que deben ser abonadas por un copropietario se encuentran integradas tanto por la cuota general, ya reconocida como gasto del concurso (art. 240 LCQ) y la cuota social. Esta última se encuentra destinada a la conservación y administración del área de actividades comunitarias, esto es, el club house, bar de pileta, vestuarios, sector deportivo, etc., conforme refiere el mismo reglamento de copropiedad.

5.2.2 “Godoy Daniel José y otro C/ Lomas de la Carolina S.A.” Dic. 2006 - Juz. 1ª Instancia en lo Civil y Comercial N° 44 – Córdoba.

⁶² Disponible en : <http://www.facc.com.ar/home.html> /jurisprudencia.



Lomas de La Carolina S.A adoptó una actitud negligente en la prevención y resguardo de los bienes de sus socios.

En el Country se entiende que la seguridad es un servicio necesario previo o concomitante con el resto de las actividades que allí se realizan, más allá de que no esté contemplado en el objeto social de la mencionada asociación. Se trata de una actividad que se presta a titulares de dominio de lotes que integran el country a los cuales se proporciona actividades, deportivas, sociales o culturales que no se podrían realizar sin seguridad, resultando de allí la unidad de ejecución.

En cumplimiento de esa obligación, Lomas de La Carolina debió tomar todas las medidas conducentes a resguardar eficazmente el patrimonio y bienes de los habitantes del country, cosa que no ha sucedido.

La demandada omitió adoptar las suficientes medidas de seguridad para prevenir la comisión de hechos de hurto o robo, adoptando medidas acordes con su función y las circunstancias de tiempo y lugar.

**5.2.3 “Montero, Belisario E. c/ Club Universitario de Buenos Aires”
07/03/2006 -CNCiv.SalaM**

El socio del club universitario fue suspendido por la Comisión directiva en virtud del incidente ocurrido en el campo de golf de la entidad.

El Tribunal de Honor dejó sin efecto la medida.

El socio sumariado interpuso una demanda a fin de que la demandada dictara un reglamento de sumarios que previera el procedimiento a seguir cuando el sumariado era un miembro de la Comisión Directiva.

El juez de primera instancia rechazó la demanda. La Cámara confirmó el fallo apelado, estableciendo que “Corresponde rechazar la demanda interpuesta por el socio de una asociación civil a fin de que se incluya en el Reglamento de Sumarios una pauta indicativa del procedimiento a seguir cuando los socios investigados fueren integrantes de la Comisión Directiva pues, dicha pretensión debió canalizarse ante la Asamblea General

El tribunal entendió que “los socios de una asociación civil deben canalizar sus quejas respetando las vías estatutarias previstas al efecto, siendo inadmisibles que cada uno de ellos se presente ante la Justicia para solucionar determinado conflicto, en tanto, ello obstaculizaría el normal funcionamiento de la institución. La posibilidad de revisión judicial de las decisiones tomadas por los representantes de una asociación civil



no puede importar una instancia más; los jueces no pueden convertirse en un tribunal de apelación que les permita ejercer una función revisora plena de las decisiones asociativas.”

5.2.4 “Club de campo San Diego c/ Varone Claudio A. s/ ordinario (cobro de expensas)”29/5/03 -CNCom.-SalaB.

La cámara entendió , en este caso , que : ”Procede la acción por la que un club de campo (constituido bajo la forma de S.A) reclama de uno de sus accionista el cobro de una cierta suma de pesos que considera le es adeudada en concepto de cargas sociales , cuotas y otras obligaciones impagas, cuando se verifica que en el pertinente reglamento se encuentra estipulado que los accionistas que sean además socios activos tendrán el derecho de utilizar las instalaciones sociales y deportivas con el correlativo deber de pagar las cuotas sociales.

El reglamento del club san diego estipulaba, en su momento, que “Todo socio incurrirá en mora a los 15 días de cursado el periodo y puede ser suspendido; se puede asimismo, hacer efectivo el cobro de la deuda, inclusive cuando solamente se adeude alguno de los rubros facturados. “

Lo descripto es coherente con los fines propuestos en este tipo de urbanizaciones: mantener las instalaciones sociales y deportivas para el normal y pacifico uso de las instalaciones por todos los socios activos.

5.2.5 “Camino Real A.C. c/ Saponara de Bruni M s/ cobro de pesos”. 5/11/99.

El tribunal hizo lugar a la demanda ya que considero que “resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación - La carga asumida por la propietaria no implica una limitación al dominio.”

5.2.6 “Servicios Eficiente SA. C/ Yabra, Roberto I. s/ cobro de expensas”. 18/2/99.

La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en un fallo plenario dictamino que “Cuando en una subasta judicial el producido de la venta no alcanza para sufragar



todos los gastos, el comprador no responde por las deudas por impuestos, tasas y contribuciones, pero sí por las expensas comunes de inmuebles sujetos a la ley 13.512”.



Capítulo 6

Legislación y derecho comparado



6.1. Proyecto de unificación del Código civil con el código de comercio de 1998

En este proyecto se regulan las “propiedades especiales” en el título VII del libro V “De los derechos reales”.⁶³

El Art. 2029 dispone:” “conjuntos inmobiliarios. Los clubes de campo, parques industriales, barrios o cementerios privados, centros de compra y entidades similares, pueden sujetarse al régimen de los derechos personales o de la propiedad horizontal.

En los conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de la propiedad horizontal o los que se sujeten a él, sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común.

El reglamento de propiedad y administración puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, instituir una administración con el carácter de mandato irrevocable, y facultar al consorcio para adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales o cosas y partes comunes. En este caso quedan modificados de pleno derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales”.

Este proyecto propone la opción de sujetarse al régimen de la propiedad horizontal o de los derechos personales.

Si se opta por someter la urbanización privada al régimen de la propiedad horizontal se establece que sólo son necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso común.

El Art. 1974 del proyecto que estudiamos define la unidad funcional dentro del régimen de propiedad horizontal: “unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, la que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino, en comunicación con la vía pública, directamente por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la alícuota del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla”.

El Art. 2029 del proyecto de reforma del Código civil de 1998, autoriza a adquirir nuevos inmuebles para integrarlos al conjunto inmobiliario como unidades funcionales, o cosas y partes comunes, caso en el que quedan modificados de pleno

⁶³ Disponible en : <http://www.biblioteca.jus.gov.ar/bibliotecadigital.html>



derecho los títulos de todas las unidades, de lo que se debe tomar razón en los respectivos asientos registrales.

Los Arts. 1993 y 1994⁶⁴ prescriben que para realizar las mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes requieren el consentimiento de la mayoría de los propietarios, y para hacer modificaciones sustanciales en la estructura del inmueble se requiere acuerdo unánime de los propietarios. No se requiere la autorización de los propietarios para realizar obras nuevas en las unidades funcionales, lo que si es necesario en el régimen del Art. 7° de la ley vigente de propiedad horizontal.

El proyecto no confiere facultades disciplinarias al consorcio, ni prevé la posibilidad de la constitución de una comisión de disciplina. Al igual que en el la ley 13.512, las facultades disciplinarias son de competencia judicial. En efecto el art.2014 del proyecto que estudiamos reza: “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este código o el reglamento de propiedad y administración, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondan, el consorcio o cualquier propietario afectado tiene acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse en una única audiencia en la que las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El tribunal puede ordenar allanamiento. La sentencia debe dictarse dentro de los 5 días posteriores a la audiencia, y disponer el cese de la infracción, pudiendo imponer multas, en beneficio del fisco respectivo, hasta del diez por ciento de la valuación fiscal de la unidad funcional.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia.”

⁶⁴ Art. 1993 proyecto del Código civil de 1998 :.” Mejoras u obras nuevas. Para realizar mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, los propietarios o el consorcio requieren el consentimiento de la mayoría de propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. Quien solicitó la autorización si le fue denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opuso a la autorización, si se concedió, tienen acción para que el tribunal deje sin efecto la decisión de la asamblea. El tribunal debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, ponderando la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.” Art. 1993 proyecto del Código civil de 1998:” Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva afecta las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios”



El proyecto del Código civil de 1998, en el Art. 2002⁶⁵ establece que las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta, pero que la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobada a los quince días de notificación, salvo que estos se opongan por igual medio, con mayoría suficiente.

Si bien es cierto que en la Propiedad Horizontal, en todas las legislaciones del mundo se tiene estipulado la necesaria inescindibilidad entre las partes privativas “unidades funcionales” y las partes comunes, por razones que la realidad lógica impone, también es cierto que en estos edificios la ley preserva con la misma fuerza el estilo arquitectónico de las partes del edificio que no son modificables sin expresa unanimidad. Quiero llegar a decir que en los “Clubes de Campo” y en “Barrios Cerrados” se trata de un conjunto de parcelas independientes con destino a construcciones diferentes, aunque guarden en común un estilo arquitectónico. Cada propietario edifica cuando desee y en la época que elija sin depender de los demás y esto precisamente no se da en la normativa pensada en todas las legislaciones del planeta.

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

6.2 Proyecto de ley de propiedad residencial⁶⁶

Este proyecto de ley⁶⁷ se presenta ante la comisión de legislación General del senado de la nación el 8 de febrero de 1998, sus autores son: Mario Ernesto O`Donnell y Carlos Ernesto de la Rosa. El proyecto caduca el 29 de febrero de 2000 y es vuelto a

⁶⁵ ART. 2002 proyecto de reforma del Código civil de 1998:” Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta, computada sobre el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de la proporción de las alícuotas de éstas con relación al conjunto.

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince (15) días de notificados, salvo que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de invalidez de la asamblea caduca a los treinta (30) días contados desde que la decisión de la asamblea tuvo principio de ejecución.”

⁶⁶ Disponible en anexo A del presente

⁶⁷ Disponible en <http://www.facc.com.ar/home.html>
<http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/cuerpo1.php> bajo la referencia: 5-1607/98



presentar el 7 de abril del mismo año por De la Rosa pero vuelve a caducar el 28 de febrero de 2002.

El art 1º de la ley crea un nuevo derecho real denominado “de propiedad residencial”

El Art 2º del reglamento describe las urbanizaciones a las que se puede aplicar la ley en cuestión. Art 2: “Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones que reúnan las siguientes características:

a. Que una parte esté conformada por lotes o fracciones de terreno con construcciones o sin ellas, destinados a la construcción de viviendas residenciales, que a los efectos de esta ley se identifican como "unidades particulares", las que tendrán independencia funcional y salida indirecta a la vía pública. Esta salida podrá ser directa hacia los cursos de agua navegables.

b. Que la parte restante se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicio”.

El art 3º reglamenta la constitución de la propiedad residencial y establece : “ El o los titulares del dominio del inmueble a ser sometido al régimen de la presente ley deberán otorgar por escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de dicho inmueble, un Reglamento de Propiedad Residencial que dará nacimiento al Complejo Residencial. El Reglamento de Propiedad Residencial integra y forma parte de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las "unidades particulares" que compongan el Complejo Residencial, y se presumirá conocido por todo propietario de "unidad particular" sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia de" unidades particulares" y constitución de derechos reales sobre las mismas, requerirá el cumplimiento de los recaudos previstos en el artículo 2505 del Código Civil.

El art 4º de proyecto define al objeto de la siguiente manera : ”La "unidad particular" consiste en un área de terreno delimitada que no podrá subdividirse, con el destino y características previstas en el artículo 2º inc.a), generando con carácter de inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.



La extensión del derecho de propiedad residencial se ve plasmada en el art 5° del proyecto que prescribe: “Cada propietario será dueño exclusivo de su "unidad particular" y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores. A estos fines serán consideradas como:

a. necesariamente comunes, no pudiendo variarse su destino sin el acuerdo de por lo menos cuatro quintos (4/5) del total de los copropietarios:

- las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias
- el cerramiento perimetral
- los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros
- las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales

b. necesariamente propias: el terreno de las "unidades particulares" destinadas a vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

El art 6° se refiere a Presunción de comunidad: “Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por la ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento de Propiedad Residencial importaren un aprovechamiento común.”

Del análisis de los artículos anteriores podemos observar que el derecho real de propiedad residencial es el derecho de propiedad horizontal adaptado a las características particulares de las urbanizaciones cerradas

El proyecto , que es muy extenso y consta de 54 artículos , reglamenta nuevamente de manera detallada los tópicos que regula la ley de propiedad horizontal como expensas, asambleas, obligaciones de los copropietarios, reglamento de copropiedad, etc.

Asimismo, reglamenta de manera minuciosa temas que generalmente es aconsejable se reglamenten a través del reglamento de copropiedad , como el uso y goce de los espacios comunes destinados a recreación y servicio, las comisiones que puede constituir el consejo de administración, el consejo de disciplina y las sanciones que el mismo puede imponer, entre otros.



Dentro de las sanciones que puede imponer el consejo de disciplina se encuentra la de exclusión, regulada en el art 48 del proyecto en estudio, la cual determina: “La sanción de exclusión solo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de "unidades particulares", en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados, y generará la obligación de transferir a terceros o al Complejo Residencial su "unidad particular" dentro del plazo prudencial que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca, que en ningún caso será inferior a un año, como supuesto de enajenación forzosa. En su caso serán de aplicación las preferencias, restricciones o limitaciones a que se refiere el artículo 20⁶⁸. Hasta tanto se efectivice la transferencia de la "unidad particular" del excluido éste continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Residencial. Este artículo atentaría contra el art 17 de la constitución nacional ya que nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de una sentencia fundada en ley.

Es lógico que el proyecto prevea corregir las conductas inadecuadas para la convivencia pero el poder disciplinario que establece es muy amplio y en algunos casos sin tipificar. Lo expuesto podría haber generados serios inconvenientes en caso de que el proyecto hubiese sido aprobado. Dejar a criterio de la comisión de un barrio la facultad de expulsar a un vecino y obligarlo a vender su propiedad resulta un tanto arbitrario que sean los propietarios los que juzguen a sus propios vecinos.

El art 50 del proyecto prevé la conformación de subcomplejos residenciales: “En Complejos Residenciales cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el

⁶⁸ Artículo 20 ley de propiedad residencial: “El Reglamento de Propiedad Residencial podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de la "unidades particulares" por actos entre vivos a título gratuito u oneroso, condicionándola a la aceptación del ó de los nuevos propietarios por parte del Complejo Residencial y estableciendo principal ó subsidiariamente un derecho de preferencia para la adquisición a favor del Complejo Residencial o de los demás propietarios. En caso de transmisión "mortis causa", excepto a favor del cónyuge y/o descendientes por consanguinidad del propietario, la adquisición podrá quedar condicionada a la aceptación del número ó de la identidad de los sucesores en igual manera que para las adquisiciones por actos entre vivos. Las transmisiones y adquisiciones hechas en violación a las limitaciones así establecidas serán nulas e inoponibles al complejo residencial y a los otros propietarios del mismo.- Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad mediante cláusula especial en el Reglamento de Propiedad Residencial y transcribirse en todas las escrituras conforme a lo previsto en el artículo 3º de esta ley bajo pena de nulidad, y será de interpretación restrictiva.



Reglamento de Propiedad Residencial puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no grave sobre la infraestructura general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente, pudiendo designar su propio Consejo de Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley.

En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Residencial resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde únicamente el Complejo Residencial sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.”

La aplicación de procedimientos internos esta reglada en el capítulo XI – disposiciones procesales y expresa: “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial o en cualquier Reglamento Interno, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el Complejo Residencial o cualquier propietario afectado, agotada la vía interna, tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo abreviado”.

A este efecto, en única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la "unidad particular" en beneficio del Complejo Residencial.

El presente proyecto fue presentado nuevamente en la cámara de Diputados de la Nación por el diputado Guillermo Allende Iriarte en noviembre de 2000 bajo el nombre de ley de urbanizaciones especiales, con muy pocas correcciones en la redacción de algunos artículos. Se incorpora en el art 53 la posibilidad de aplicar el régimen a urbanizaciones que no sean residenciales. Art 53: “Las urbanizaciones que tengan por finalidad actividades industriales, comerciales y/u otras afines, podrán someter su organización jurídica y de funcionamiento al presente régimen de "propiedad residencial", no resultando de aplicación en estos casos las disposiciones que se opongan a la finalidad o funcionamiento de estos Complejos Especiales. Quedan sin determinar las disposiciones que no se aplicarán, lo que ocasionaría importantes discusiones.



6.3 Proyecto de ley de urbanizaciones privadas especiales

El proyecto⁶⁹ en discusión reglamenta en su art primero: Artículo 1º: Los emprendimientos urbanísticos conocidos como Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Parques Industriales, Centros de Compra, o Complejos Inmobiliarios similares, que cumplimenten las regulaciones establecidas por las autoridades locales, y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, podrán sujetarse al encuadre legal establecido en esta ley a saber:

a) Una entidad jurídica, de cualquier tipo societario previsto en la legislación específica, que integren todos los propietarios de cada parcela con destino residencial, y en su caso industrial o comercial, será titular del dominio de todas las áreas comunes, recreativas, de esparcimiento o de complementación industrial o comercial, y de todos los bienes afectados a infraestructura del emprendimiento y del cercado perimetral. La entidad deberá ser responsable de prestar los servicios generales a los moradores conforme conviniere con el municipio. ” . Asimismo prevé la constitución de una persona jurídica integrada por los propietarios de parcelas residenciales la cual será titular de las superficies comunes destinadas a recreación, deportes, etc.

El texto del art 2 expresa que : “El emprendimiento constituirá un todo inescindible funcional y jurídicamente en forma tal que los actos de disposición de las parcelas exclusivas de propiedad privada comprenderán automáticamente los derechos establecidos sobre las áreas comunes propiedad de la entidad jurídica referida en el artículo 1º. Deberá constituirse el derecho real de servidumbre predial, sobre las áreas comunes, como fundo sirviente a favor de las parcelas privadas con destino residencial, industrial o comercial, como fundos dominantes, para asegurar a perpetuidad el uso y disfrute y la afectación al destino previsto sin que se pueda modificar, subdividir ni suprimir las infraestructuras previstas originariamente. Igualmente se constituirá servidumbre predial sobre los inmuebles afectados a calles de circulación interna del emprendimiento para asegurar a perpetuidad ese destino en el supuesto de que las mismas queden en el dominio privado de la Entidad Jurídica. Asimismo, deberá constituirse derecho real de servidumbre predial urbanística sobre las parcelas residenciales, industriales o comerciales, como fundos sirvientes, a favor del resto del emprendimiento, asegurando la abstención de construir, edificar, sin

⁶⁹ Disponible en: <http://www.colmanlerner.com.ar/proyecto-de-ley.htm> ; Disponible en anexo A del presente.



cumplimentar el Código de Edificación que se establezca y se protocolice. Las servidumbres referidas en éste artículo no prescribirán por el no uso y por no ejercer el derecho que acuerdan.” Este artículo propone la constitución de una servidumbre predial sobre las partes comunes, a favor de las partes privativas, que consiste en asegurar la perpetuidad de su uso y goce la titularidad de la servidumbre da derecho a una específica utilidad y no otorga la utilidad general del fundo. Lo que se constituye en realidad no es una servidumbre sino un derecho real de usufructo perpetuo.

El derecho de usufructo perpetuo contraría los principios de nuestro Código civil ya que el mismo establece que el usufructo es un derecho real temporal por absorber todo el dominio útil. Vélez en la nota al art 2807 expresa: “el usufructo es por su naturaleza una propiedad temporaria, porque si fuera perpetua, el derecho de propiedad no existiría.”

El art 2 in fine menciona que las servidumbres no prescribirán por el no uso, nada menos que una cuestión que hace a la esencia de la servidumbre que tiene vigencia desde el derecho romano a nuestros días.

En definitiva se llama servidumbre al derecho que se pretende constituir aunque el mismo no lo es ya que altera las características primordiales de su régimen jurídico.

El defensor de la tipificación de un derecho real de servidumbre sostiene que la servidumbre que grava las parcelas individuales, no es una servidumbre *in faciendo* porque impone que el titular se abstenga de construir sin cumplimentar el código de edificación. Cuestión que puede ser discutible, dado que el propietario deberá construir respetando un determinado estilo, determinados metros, dejando los retiros de frente y perimetrales estipulados en el reglamento, en lugar de paredes en la medianera deberá utilizar cercos vivos, etc.⁷⁰

El art 1 inc. b. regula la potestad disciplinaria y establece:”... b) Los estatutos, de las entidades jurídicas administradoras de los bienes comunes, deberán incluir previsiones expresas referidas a los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros, nombramiento de un directorio o consejo de administración y del administrador persona física o jurídica idónea y experimentada en la temática. Deberá establecerse el reglamento de convivencia y facultades para la aplicación de sanciones por hechos incurridos dentro del emprendimiento. La comisión

⁷⁰ COLMAN LERNER, Horacio, Ob. Cit pág. 79.



u órgano disciplinario podrá aplicar sanciones de apercibimiento, suspensión hasta un máximo de 90 días para la concurrencia a las áreas recreativas, y multas pecuniarias hasta un máximo del valor de tres expensas. En los casos que el órgano disciplinario considere que debe establecerse una sanción mayor, intervendrá la justicia civil local y los juicios serán por vía de un procedimiento sumarísimo. El estatuto preverá la reglamentación para el uso de las áreas comunes y servicios generales y la forma de asumir los gastos comunes.

6.4 Ley de propiedad urbana especial

Con fecha 5/03/07, la Sra. Senadora Nacional Hilda González de Duhalde nuevamente presentó, en esta instancia en el H. Senado de la Nación, el Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial (Expte. N° S-112-07).⁷¹

6.5 Derecho Comparado

6.5.1 Francia: Grands ensembles

A mediados de 1950 aparecieron en Francia los llamados “Grands Ensembles” (grandes conjuntos), que continuaron construyéndose hasta los años 70´. Estas formas urbanas son edificios muy altos, armados en bloques, que no se integran a las ciudades existentes. Estos bloques se diferencian ostensiblemente del resto de la ciudad y a veces sistemáticamente se aíslan. En un estudio concebido por George Candela, surge que esta figura llega a Francia del otro lado del Atlántico⁷².

La expresión grands ensembles plantea problemas: designa al mismo tiempo una forma (barreras, torres), un tamaño de más de 500 o 1000 alojamientos, un tipo de financiación por procedimientos de alojamiento social, una localización en el suburbio o territorio de la ciudad pero en ruptura con ésta, un método de construcción global con equipamientos previstos y construidos y una subdivisión en zonas que favorece el solo hábitat. Se realizan en el periodo de fuerte crecimiento económico y del estado intervencionista de Francia.

⁷¹ Disponible en :

<http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/verExpe.php?origen=S&numexp=112/07&tipo=PL&tConsulta=1>

⁷² WAKEMAN, Rosemary, “ Modernizing the provincial city Toulouse, 1945-1975, Cambridge Mass & London, Harvard University Press, 1997, citada por Annie Foucault en “ faire l’ histoire des grands ensembles bibliographie localisée des travaux publiés et inédits sur les grands ensembles français des années 1950 au début des années 1980. Introduction”, disponible en : <http://histoire-sociale.univ-paris1.fr/>



La calle tradicional de paso a una adaptación de unidades abiertas sobre espacios libres donde la naturaleza proporciona el marco necesario para el desarrollo de la persona humana los espacios verdes representaban por si solos un 72% de la superficie del terreno utilizado. Se caracterizan por la existencia de cursos interiores en cuyos alrededores se levantan una serie de edificios distribuidos metódicamente. Su distribución interior los agrupa alrededor de escaleras y de patios, sobre los cuales la vida de los barrios circundantes no tiene la misma influencia que las viviendas vecinas. El aspecto de colectividad toma un relieve, aun mas cuando en estas viviendas habita una colectividad trabajadora.⁷³

Después de 1960 de comienza a dotar a los nuevos conjuntos de equipamientos comerciales, sociales y culturales, en las zonas con prioridad para urbanizar.

En los años setenta las investigaciones de la esfera de influencia de los grandes conjuntos constatan la pobreza, la atomización de la vida diaria y la debilidad de estructuras sociales, la segregación interna de los grupos mas pobres, expulsiones, embargos; los grupos tienden a ahorrar con el fin de un acceso posterior a la vivienda individual. La comisión ministerial “habitat y vida socia” (1973-1977) propone como remedio la renovación del habitat mas deteriorado, la animación y participación de los habitantes en locales previstos a tal efecto.

La directiva ministerial dada por Olivier Guichard, ministro de equipamiento, alojamiento y transporte, en marzo de 1973 destinada a prevenir la realización de las formas de urbanización llamadas *grands ensembles* y a luchar contra la segregación social por el hábitat son la traducción de estas inquietudes. El análisis oficial llega a la conclusión de la existencia de un divorcio que crece entre la sociedad francesa y la ciudad, debido a la urbanización generalizada y uniformada, de la pobreza del urbanismo francés, y de la uniformidad de las operaciones; de las ciudades. Los *grands ensembles* en lugares de aprendizaje de secesión social.⁷⁴ . La sociología urbana Marxista entonces dominantes hace de los grandes conjuntos el producto de la intervención del Estado en la reproducción de la fuerza de trabajo, al servicio de las fracciones dominantes del capital financiero. Los grandes conjuntos son el producto

73 FOUCAURT, Annie, ob cit 51.

74 GUICHARD ,Olivier, Séance du 17 mai 1973, Assemblée nationale, session ordinaire de 1972-973, p.2 citado por FOUCAURT, annie, ob cit nota 51.



directo de la explotación capitalista, lo que se resume en el movimiento de mayo del 68 en: la burguesía no coloca a los trabajadores, los almacena.

Al final de los años setenta como efecto de la circular Buichard y de la ley Barra de 1977 sobre la financiación del alojamiento, se asignan los créditos públicos a las nuevas operaciones dirigidas a sustituir los desacreditados *grands ensembles*. Se abre entonces en los medios de comunicación la “crisis de los suburbios”.

A diferencia de Francia, en nuestro país los primeros en habitar estos conjuntos inmobiliarios fueron la clase alta y media – alta.

La ley que regula en Francia este tipo de emprendimientos urbanísticos es la ley 65-557 sobre propiedad horizontal. Como puntos mas importantes a analizar se destacan los artículos 1, 27 y 28.⁷⁵

El Art. 1 ⁷⁶ que reza: “la presente ley regula a cualquier edificio construido o grupo de edificios construidos cuya propiedad se distribuye, entre varias personas, por departamento, incluyendo cada uno una parte privativa y una cuota de las partes comunes. A falta de convenio contrario que cree una diferente organización, la presente ley es también aplicable a los conjuntos inmobiliarios que, además de terrenos, adaptaciones y servicios comunes, implican parcelas, construidas o no, siendo objeto de derechos de propiedad privativos.”

El art. 27⁷⁷ modificado por la ley 94-624 del 21 de julio de 1994 prescribe: “cuando el edificio implica varios edificios, los copropietarios de los departamentos que componen uno o varios de estos edificios, pueden reunirlos en asamblea especial,

⁷⁵ Disponible en :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20100419>

⁷⁶ Article 1 : “La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs”.

⁷⁷ Article 27 : Modifié par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 - art. 35 JORF 24 juillet 1994

“Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.



decidir en la condiciones de las mayorías previstas en el art. 25, la constitución entre ellos de un sindicato, llamado secundario. Este sindicato tiene por objeto garantizar la gestión, el mantenimiento y la mejora interna de este o estos edificios, bajo reserva de los derechos que resulten para los otros copropietarios de las disposiciones del reglamento de copropiedad. Este objeto puede extenderse con el acuerdo de la asamblea general del conjunto de los copropietarios que resuelven por la mayoría del art. 24. El sindicato secundario está dotado de personalidad civil. Funciona en las condiciones previstas por la presente ley. Está representado en el consejo sindical del sindicato principal, si existe uno”.

El Art. 28 ⁷⁸ de la mencionada ley prescribe modificado por ley 2000-1208 prescribe: “Cuando el edificio y cuando la división de la propiedad del suelo es posible:

1. El propietario de uno de varios departamentos que corresponde a uno o más edificios puede pedir que éste o éstos sean retirados del sindicato inicial para construir una propiedad separada. La asamblea general se pronuncia sobre la solicitud formulada por este propietario por mayoría con las voces de todos los copropietarios.

2. Los propietarios cuyos departamentos corresponde a uno o más edificios, pueden, reunidos en asamblea especial y resolviendo por mayoría con las voces de todos los copropietarios que componen a esta asamblea, pedir que éste o estos edificios

⁷⁸ Article 28: Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 81 10° JORF 14 décembre 2000.

I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. ”



sean retirados del sindicato inicial para constituir uno o más sindicatos separados. La asamblea general del sindicato inicial resuelve por mayoría con las voces de todos los copropietarios sobre la solicitud formulada por la asamblea especial. II). En todos los casos la asamblea general del sindicato inicial resuelve por las mismas mayorías sobre las condiciones materiales, jurídicas y financieras requeridas por la división. La asamblea general o de los nuevos sindicatos, excepto por lo que se refiere al destino del edificio, procede por la mayoría del art. 24 a las adaptaciones del reglamento inicial de copropiedad y el estado de distribución de las cargas hechas necesarias por la división. Si la asamblea general del sindicato inicial decide construir una unión de sindicatos para, la creación, la gestión y el mantenimiento de los elementos de equipamientos comunes que no pueden dividirse, esta decisión se toma por la mayoría del art. 24. El reglamento de copropiedad del sindicato inicial sigue siendo hasta el establecimiento de un nuevo reglamento de copropiedad del sindicato o de cada uno de los sindicatos según el caso. La división no entra en vigor hasta que se toman las decisiones mencionadas a los párrafos anteriores. Ello produce la disolución del sindicato inicial”.

6.5.2 Italia: Super-condominio

Con el termino super-condominio, la doctrina y jurisprudencia italiana denominan un complejo edilicio compuesto por diversos cuerpos de edificios que siendo estructuralmente autónomos, están dotados de instrumentos destinados al servicio común de diversos cuerpos de edificios (calles de tránsito, zonas verdes, local destinado al ingreso de porteros, infraestructura deportiva, centros sociales y comerciales)⁷⁹

Los super-condominios responden a la función económico-social de racionalizar el uso y la gestión colectiva de los espacios o de los servicios destinados a satisfacer exigencias comunes de los residentes.⁸⁰

Hace muchos años que se conocen y existe una larga normativa en la materia. La evolución jurídica de los super-condominios es esencialmente jurisprudencial .El encuadre de la figura atípica del super-condominio se tiende generalmente a resolver

⁷⁹ MARCELINO, francesco, “ supercondominio: Brevi riflessioni sull’ingovernabilita e possibili soluzioni” disponible en : <http://www.lastradaweb.it/recherche.php3?recherche=supercondominio%3A+Brevi+riflessioni+sull%27A8i+ngovernabilita+e+possibili+soluzioni%94++&search=Trova>

⁸⁰ BIGLIAZI GERI, Lina y otros, Diritto Civile 2,I diritti realiy parte general I, reimp, Utel, Torino,1996, pag 340.



una alternativa de extensión de la normativa especial del condominio *negli edifici art 1117*⁸¹ y ss del Código civil italiano; el derecho que nosotros llamamos de propiedad horizontal, y una aplicación directa de la normativa general sobre la *comunione Art. 1111*⁸² y ss. Del Código civil italiano⁸³ (derecho al que nosotros denominamos: condominio).

La suprema corte de casación de la República italiana en la sentencia N° 14791⁸⁴ (cass, 3 ottobre 2003) se pronunció afirmando que la doctrina, en igual medida, está dividida entre la aplicación a los super-condominios de las normas del condominio negli edifici o aquellas de la comunión, mientras esa corte, después de algunas oscilaciones, actualmente, en modo constante, está orientada a reconocer en la especie de la aplicación de las normas del condominio.

El Art. 1117 del Código civil italiano, sostiene la corte en la sentencia citada, contempla dos diferentes formas de conexión entre los pisos o las porciones de un piso y de las cosas de uso común, las instalaciones y los servicios. Una conexión material y una funcional. La conexión material consiste en la incorporación de entidades inescindibles, se manifiesta la necesidad para la existencia o para el uso (el techo, los cimientos, las escaleras, etc.), las cosas en propiedad individual y las cosas comunes en este caso inseparables, también en la relevancia jurídica. La conexión funcional se refiere a la unión de cosas separables, que se destinan al uso o al servicio, tiene lugar la

⁸¹ Art. 1117 Parti comuni dell'edificio : “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gliacquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.”

⁸² Art. 1111: Scioglimento della comunione . “Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione (1506); l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri (717). Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se è stato stipulato per un termine maggiore di questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto”

⁸³ Disponibile en : http://www.jus.unitn.it/cardozo/Obiter_dictum/codciv/Lib3.htm

⁸⁴ Disponibile en : http://www.ipsoa.it/modulo/p37_14791.doc



unión física estable entre las cosas, que pueden ser separadas sin grave deterioro de los bienes (instalaciones de calefacción, cañerías, ascensores, etc.).

Tanto la conexión material como la funcional han sido definidas en la jurisprudencia como relación de accesoriedad. Se deduce del Art. 1117 del Código civil Italiano que expresa el carácter complementario de las cosas comunes a las individuales y evidencia la subordinación de las partes comunes. Si existe esta relación de accesoriedad entre las cosas e instalaciones comunes y los bienes de propiedad individual, sobre los primeros se instaura el derecho de *condominio negli edifici*.

Las cosas, las instalaciones y los servicios de uso común contemplados en las normas del condominio de los edificios, continua analizando la sentencia, no son susceptibles de autónoma utilidad, porque son estructuralmente necesarias a la existencia misma del bien individual, o funcionalmente destinadas al servicio de éste, de manera que el goce de los bienes comunes es instrumental para el goce o mayor goce del bien individual.

Por el contrario las cosas en comunión se agotan en la mera cotitularidad de los derechos, afirma la corte, y cada uno de los cotitulares puede gozar directamente del bien, satisfaciendo de manera inmediata el propio interés, con el límite jurídico de la existencia de las demás cuotas.

No puede conducir a error sobre la naturaleza del derecho (comunión o condominio) la mera colocación del bien o de la instalación respecto del edificio: una piscina , canchas de tenis, los espacios verdes, solo se encuentran en comunión, entre los participantes el condominio del edificio, porque dichos bienes en cuanto hacen más amena la porción de la propiedad individual o hacen crecer el valor económico más allá del mero valor del bien que se vincula, no resultan caracterizados por una relación de accesoriedad respecto de la propiedad individual, porque pueden ser objeto del goce totalmente desvinculado del goce de esta última, no constituyen partes necesarias para la existencia o para el uso de las unidades individuales, ni destinadas a su uso o servicio. Sin estas cosas las construcciones existirían igualmente y podrían ser utilizadas por los titulares, concluye la corte de casación.

Parte de la doctrina sostiene que este doble régimen aplicable a los supercondominios se debe al carácter atípico de la figura, esto es fundamento de indudable complicaciones y genera situaciones de incertidumbre en la comparación del grado de mayor o menor funcionalidad entre los bienes o servicios comunes.



Diversos autores sostienen que Frente a la insuficiencia normativa corresponde la regulación legislativa del instituto, situación coincidente con el objeto de estudio del presente trabajo.⁸⁵

Son evidentes los problemas que surgen para estos complejos por la existencia de una laguna normativa. Estas complicaciones se manifiestan por la aplicación de las normas del condominio en los edificios, como las normas de asambleas, sobre el quórum necesario para tomar decisiones (cuestiones casi imposibles en los super-condominios).

Las normas del condominio han sido elaboradas para un número restringido de copropietarios, mientras que en los super-condominios existe un número elevado de propietarios.

La Corte de Casación italiana en su sentencia N° 7894 del 28 de septiembre de 1994 ha declarado nulo el reglamento contractual según el cual en la asamblea del super-condominio participan solamente los administradores en representación de cada edificio que integra el complejo residencial.

6.5.3 España: complejos inmobiliarios privados- propiedad horizontal tumbada.

En Madrid existe una veintena de urbanizaciones privadas. La mayoría de estas conjuntos inmobiliarios incluyen equipamiento comunitario con dimensiones a partir de 130 hectáreas y 400 viviendas de promedio.⁸⁶ En los años cincuenta en Madrid, existían extensas colonias de lujo para la elite en número reducido, que en las dos décadas siguientes evolucionaron hacia un conjunto de urbanizaciones metropolitanas de ocio y de fin de semana, que constituyen el inicio del urbanismo cerrado.

Durante el siglo XX, las ciudades tuvieron grandes transformaciones. Entre los innumerables problemas que aquejan a las ciudades españolas hoy, la inseguridad ocupa un lugar importante. Como consecuencia de esto la estructura urbana se ha ido modificando dando lugar al crecimiento de los complejos inmobiliarios privados.

⁸⁵ BIGLIAZI GERI, Lina y otros, ob. cit ,pag 342.

⁸⁶ CANOSA ZAMORA, E, “las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y organización del territorio. Estudios territoriales, ministerio de fomento, XXXIV ,Madrid, 2002, Págs. 545-564 citado por López Levi, Liliana y Rodríguez Chumilas Isabel , “ miedo y Consumo: El encerramiento habitacional en México y Madrid”,7 de Agosto 2005 , disponible en : www.etsav.upc.es/num05/art05-2.pdf



En España la ley 8/ 1999 modifico la ley 49/1960⁸⁷ de propiedad horizontal que incorporo en el Art. 2 el régimen de los complejos inmobiliarios privados⁸⁸

El Art. 2 prescribe: “Esta Ley será de aplicación:

a. A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b. A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código civil ⁸⁹ y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

⁸⁷ Disponible en : <http://civil.udg.edu/normacivil/estatal/real/lph.htm>

⁸⁸ COSSARI, Nelson G. y Luna , Daniel G., “ las urbanizaciones privadas y el derecho real de propiedad horizontal ” el derecho, Universidad Católica Argentina , Bs As 2003, Pág. 2

⁸⁹ Art. 396 del Código civil Español : “ Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados. Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, Disposición adicional única (BOE núm. 84, de 08-04-1999).]



c. A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

Antes de la reforma de la ley, una corriente de la jurisprudencia española optó por recurrir a las normas de la propiedad horizontal aplicando por analogía sus normas (sentencia del tribunal supremo del 20 de febrero de 1997)⁹⁰; otra corriente entendió que la figura encontraba “justo acomodo” en la ley 49/1960, dado que el sistema de los derechos reales es de *numerus apertus* y, por tanto, rechaza su aplicación analógica.

⁹⁰ Disponible en :

[http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=2339088&links="925/1993"&optimize=20040521](http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&database=TS&reference=2339088&links=)



Capítulo 7

Consideraciones finales



Consideraciones Finales

El Derecho, en ciertas ocasiones, sucede a los hechos. Cuando es así, Primero aparece la realidad social y luego ésta se incorpora en el Derecho; realidad que respecto a los clubes de campo se presenta amplísima, variada y en crecimiento acelerado desde hace ya un tiempo.

Dentro de este escenario insoslayable, cada día resulta más importante la generación de vínculos y relaciones entre las personas que, de una otra forma, se encuentran inmersas dentro del amplio marco de los clubes de campo o barrios cerrados.

En este contexto a su vez también se corrobora que existe un vacío legal; ya que no hay una normativa que regule en su conjunto y acabadamente las relaciones jurídicas que ha generado y genera la actividad de las personas dentro de estas urbanizaciones.

En la búsqueda de una mayor claridad y seguridad jurídica nos enfrentamos a la problemática de colocar un molde a la realidad viva y en permanente modificación para lograr definitivamente llenar el vacío legal que efectivamente existe.

Ante la ausencia de una normativa nacional en la materia, el tratamiento legal que se ha dado a las urbanizaciones privadas no ha sido hasta el día de hoy pacífico. Durante años se ha cuestionado cuál de los institutos existentes podría dar respuesta a los aspectos primordiales de la problemática en cuestión pero aún permanece latente la necesidad de arbitrar los instrumentos eficaces para resolver los inconvenientes que la ausencia legislativa genera.

En los últimos tiempos se han presentado numerosos proyectos legislativos sobre esta cuestión, en su mayoría gestados en el Congreso de la Nación. De la misma manera las provincias hicieron lo suyo en el ámbito legislativo a los fines de palear el vacío legal. Como consecuencia, surgieron diferencias en cuanto a la determinación del órgano competente para legislar en esta materia.

Es indudable que compete al Congreso Nacional legislar sobre estas cuestiones, según dispone el artículo 75 inc. 12 de la constitución nacional donde se establece que “corresponde al Congreso: inc. 12 – Dictar los códigos Civil, Comercial...”. Todo lo atinente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados es materia civil y por tanto se encuentra dentro de las atribuciones del congreso de la nación y no de las provincias.

Pero la necesidad requirió inmediatas respuestas y como consecuencia se siguieron dos caminos diferentes:



El primero a través de leyes provinciales y decretos municipales que por más buena voluntad de los municipios y de las provincias en tratar de legislar sobre un hecho inevitable, constitucionalmente, según expresa Rafael Bielsa⁹¹, “deviene en legislación inadecuada para reglar aspectos que competen al congreso nacional por ser derecho de fondo. Un ejemplo claro en cuestión es el Decreto 27/98 de la Provincia de Buenos Aires, que establece que los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la ley nacional 13.512 de propiedad horizontal resultando evidente que el poder provincial no puede legislar ni incursionar en cuestiones de derecho privado imponiendo o determinando el derecho real sobre el cual debe constituirse o la forma jurídica que deben adoptar el Club de Campo y Barrio Cerrado”.

La segunda opción se presenta a través de la utilización los derechos personales, teniendo en mira cada una de las urbanizaciones existentes, a través de la inclusión de poderes especiales irrevocables, renunciaciones de derechos, restricciones y límites, amplísimas facultades y poderes sancionatorios que se atribuyen a los directorios, cláusulas de adhesión impuestas en reglamentos que rigen la funcionalidad de los complejos, y demás soluciones de dudosa validez. Esta solución es legalmente más apropiada ya que no encuentra el obstáculo del *numerus clausus*; sin embargo plantea las dificultades señaladas.

Vélez Sarsfield al momento de crear el Código civil optó por el sistema del *numerus clausus* de los derechos reales, constituyendo ésto uno de los principales obstáculos para incorporar nuevas figuras de propiedad a nuestra legislación nacional debido a que esta normativa es de orden público.

Adhiero a la postura de los autores que sostienen que el sistema del *numerus clausus* que consagra nuestro Código civil es eficiente. Asimismo comparto el pensamiento de los que expresaron en la XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil que "La creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el *numerus clausus*, principio que si bien posibilita la creación legislativa de nuevos derechos reales, impone al mismo tiempo que ello ocurra tan sólo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en las categorías existentes". Coincido, también, con quienes han advertido sobre los riesgos que implica la creación de un sin

⁹¹ BIELSA, Rafael, "Derecho Administrativo", Ed. Abaco, 1978, Libro Noveno, Cap. I, pág. 379.



fin de derechos reales, que hace que el sistema pierda sus virtudes de simpleza y sencillez.

A partir del análisis realizado tanto de la normativa vigente así como de los proyectos de ley presentados para regular este nuevo fenómeno de urbanizaciones, entiendo que el derecho real de propiedad horizontal es perfectamente capaz de regular acabadamente el fenómeno en cuestión; bastaría, pues, con introducirle modificaciones a la actual legislación estableciendo las adecuaciones pertinentes para atender los requerimientos de estos nuevos especímenes de urbanizaciones y así brindar la seguridad jurídica tanto a los actuales propietarios, futuros adquirentes, desarrollistas y terceros.

Sostengo que con la reforma de la ley 13.512 podría darse solución a los problemas expuestos, de manera que se permita, por ejemplo, la constitución de derechos exclusivos sobre porciones de terrenos, con la posibilidad de edificar en ellos. Podría, asimismo, incorporarse mecanismos para la toma de decisiones ágiles ante la falta de quórum y mayorías en asambleas.

En la reforma de la ley deberá plantearse que será atendiendo al estatuto interno de cada entidad como se organizaran las cuestiones reglamentarias que no sean de orden público.

Entiendo que resulta innecesario agobiar al sistema con leyes excesivamente reglamentarias existiendo la posibilidad de reformar una ley vigente que puede dar una solución acabada a la problemática existente.

Sin duda la existencia de un régimen legal claro y específico facilitará el normal y más pleno ejercicio del derecho de propiedad, tornará más transparentes y ágiles los negocios jurídicos y posibilitará una mejor articulación entre los ámbitos del derecho privado y del derecho público (especialmente el urbanístico)-

A los fines de proporcionar en este trabajo un aporte práctico y concreto entiendo que al articulado de la ley 13.512 podría modificarse de la siguiente manera:⁹²

ARTÍCULO 1 — Ámbito de aplicación. La presente ley regula lo atinente a edificios, Countries, barrios cerrados, clubes de campo y todo otro emprendimiento que presenten las características propias de urbanizaciones privadas especiales.

ARTÍCULO 2 — Definiciones. A los fines de la presente ley se define como:

⁹² Las modificaciones a la ley de propiedad horizontal se encuentran resaltadas en letra cursiva de color negra. Los Artículos en manuscrito forman parte del texto original de la ley 13.512.



Urbanizaciones privadas especiales. Conjuntos inmobiliarios surgidos por iniciativa de los particulares, con régimen urbanístico especial, para satisfacer una función común de vivienda permanente o transitoria que agrupa a una pluralidad de unidades parcelarias independientes, afectadas por restricciones o vínculos jurídicos, con servicios y partes comunes inescindibles de las parcelas privativas.

ARTÍCULO 3 — Denominaciones. *Denomínese propietario o adquirente de piso o departamento a la persona, ya sea física o jurídica, que adquiere un piso o distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta. Denomínese propietario o adquirente de los lotes, terrenos y /o parcelas a la persona, ya sea física o jurídica, que adquiere uno o varios lotes, terrenos o parcelas en un barrio cerrado, country, club de campo o urbanización especial.*

ARTÍCULO 4.- *Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, o los lotes, terrenos, parcelas de un barrio cerrado, country, club de campo o urbanización especial que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso, departamento lote, terreno o parcela puede pertenecer en Condominio a más de una persona.*

ARTÍCULO 5.- *Cada propietario de un piso o departamento será dueño exclusivo del mismo y copropietario sobre el terreno donde se asienta el edificio. El adquirente de una unidad en un club de campo o barrio cerrado será propietario exclusivo de la parcela sobre la cual se edificara su vivienda. En ambos casos, tanto los adquirentes de pisos o departamento así como los propietarios de lotes o terrenos en clubes de campo, serán copropietarios sobre todas las cosas de uso común del edificio o de la urbanización, y de las cosas indispensables para mantener su seguridad.*

Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;



d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

f) Calles de circulación interna.

g) Área de actividades deportivas, sociales o culturales.

h) Las vías de acceso y comunicación, sean principales o secundarias.

i) El cerramiento perimetral de la urbanización.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Serán considerados comunes los bienes que por su función y por su destino importaren un aprovechamiento común; asimismo también serán considerados comunes los que no estén determinados ni en esta ley ni en el reglamento de propiedad y administración.

Los sótanos y azoteas, **de los edificios departamentos**, revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

ARTÍCULO 6.- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento, piso o terreno de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso lote o terreno se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso, departamento, lote o terreno a que accedan.

ARTÍCULO 7.- Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso, departamento, lote o terreno que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

ARTÍCULO 8- Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento lote o terreno; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del **edificio, del club de campo o los servicios comunes.**

Les está prohibido a los adquirentes de pisos o departamentos cambiar la forma externa del frente del edificio o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto. Admítase a los propietarios de lotes, terrenos



o parcelas en barrios cerrados, la realización de mejoras, lo mismo que el cambio de frente, paredes o exteriores, la incorporación de nuevas unidades, etc, siempre que se hagan sobre su unidad exclusiva y acorde a lo estipulado en el reglamento de copropiedad y administración.

ARTÍCULO 9- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos, pisos, lotes, terrenos o parcelas:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

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

ARTÍCULO 10 - El propietario del último piso *de departamentos* no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

ARTÍCULO 11- **Expensas.** Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos, departamentos, lotes, terrenos o parcelas, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio o club de campo indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio o club de campo y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.



Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar a expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

El certificado de deudas expedido por el administrador es título ejecutivo para el cobro de las contribuciones y/o expensas impagas por los propietarios.

La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas sigue siempre al dominio ***de sus unidades exclusivas***; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil.

ARTÍCULO 12.- Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) ***Determinación del terreno del edificio; determinación de unidades funcionales exclusivas y de partes comunes.***
- b) ***Determinación de las partes comunes y exclusivas del club de campo.***
- c) ***Determinación de la participación de cada propietario en cada consorcio.***
- d) ***Uso y goce de los bienes y partes comunes.***
- e) ***Destino de las unidades funcionales***



- f) *Designación de la asamblea de propietarios o del representante de propiepietarios. Puede asignarse a los efectos una persona física o jurídica.*
- g) *Facultades especiales de la asamblea de propietarios o del representante de propietarios.*
- h) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;
- i) La forma y proporción de la contribución de los propietarios o los gastos o expensas comunes
- j) La forma de convocar la reunión de propietarios.
- k) las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones.

ARTÍCULO 13- Asamblea. *Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de propietarios o asamblea de propietarios en el reglamento de administración serán resueltos por mayoría absoluta de los votos de los propietarios, computada sobre el conjunto de los propietarios de las unidades exclusivas. Si el reglamento no previese algo diferente cada propietario tiene un voto.*

Los propietarios deben ser convocados a la asamblea por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, no pudiendo tratarse otros puntos bajo sanción de nulidad. El quórum se forma con los propietarios que asistan a la asamblea cualquiera sea su número.

Las decisiones propuestas por la mayoría de los presentes deben comunicarse por medios fehacientes a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas dentro de los quince (15) días de notificados, salvo que éstos se opongan por igual medio, con mayoría suficiente.

ARTÍCULO 14- El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos.

ARTÍCULO 15 - En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si



la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

ARTÍCULO 16- Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

ARTÍCULO 17.- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a este y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso, departamento, lote o terreno podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos, departamentos, *lotes o terrenos* por voluntad de todos los propietarios.

ARTÍCULO 18- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6°, el representante o los propietarios afectados formularan la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa al propietario o propietarios afectados.

ARTÍCULO 19.- En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

ARTÍCULO 20- Sin vigencia por objeto cumplido. A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 "in fine" y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

ARTÍCULO 21.- Sin vigencia por objeto cumplido. El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la



Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Estos breves comentarios no pretenden ser definitivos, sino, por el contrario, continuadores del debate que especialmente en la última década se ha generado en torno a los Clubes de Campo y Barrios Cerrados.

Aspiro, como miembro de nuestra sociedad a que se pueda dar una pronta solución a esta problemática tal como ocurrió recientemente con el derecho de “tiempo compartido”, y la sanción de la Ley Nacional N° 26.356 rotulada “Ley de Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”.

El derecho debe estar de la mano con la realidad imperante, debemos mirar hacia adelante. Reconocerla ha sido el primer paso, hoy nos encontramos frente a la posibilidad de cambio, necesitamos encaminarnos hacia él, porque el derecho no es pétreo, porque igual que la vida misma su esencia es ir hacia adelante.



BIBLIOGRAFÍA

Obras de autores consultados:

- HIGHTON ELENA I, Álvarez Julia, Luis Susana Llambois “Nuevas formas de dominio – clubes de campo cementerios privados, tiempo compartido, multipropiedad. Editorial Ad.Hoc. Bs As 1987.
- ANDORNO, Luis Orlando, Daniel LUNA, Norberto FRICKX. “Clubes de Campo. Countries”. Ed. Jurídicas Cuyo. Mendoza, 2002.
- COLMAN LERNER, Horacio y Liliana M. GRINGERG. “Estudios sobre la regulación jurídica de los clubes de campo”. Revista del Notariado, N° 776.
- CAUSSE, Jorge Carlos. “Urbanizaciones Privadas: barrios cerrados”. Editorial Ad. Hoc. Bs. As., 1998.
- LUNA, DANIEL G., "El derecho de dominio en el ordenamiento jurídico argentino en los umbrales del siglo XXI", N. Esp., Estudios de Derechos Reales, JA 2008-IV-18.
- OLIVÉ, Rodolfo. “Expresiones jurídicas de los clubes de campo”, Revista del notariado, N° 759.
- ACQUARONE, María T., “Las nuevas urbanizaciones y los aspectos del tiempo compartido”. Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, Bs. As., 1998.
- DE HOZ, Marcelo, "Conjuntos inmobiliarios: Barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Propiedad horizontal, Rubinzal-Culzoni editores, 2002
- HERNANDEZ, María Del Pilar, Jorge. “Countries, barrios cerrados y otros emprendimientos”. Revista La Ley, -Editorial - 2001.
- BIELSA, Rafael, "Derecho Administrativo", Ed. Abaco, 1978, Libro Noveno
- DIARIO LA VOZ DEL INTERIOR, 22/01/2001, "los Countries aparecían como baldíos".

Normativa Consultada:

- CÓDIGO CIVIL. Editorial Zavalía, 2008.
- LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL N°13.512, Código civil editorial Zavalía, 2008.



- LEY DE SOCIEDADES COMERCIALES N° 19.550 , Editorial Astrea, Buenos Aires 2007

Consultas de páginas Web:

- “LEY DE LA PROPIEDAD URBANA ESPECIAL. Disponible en : <http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/verExpe.php?origen=S&numexp=112/07&tipo=PL&tConsulta=1>
- LEY DE PROPIEDAD RESIDENCIAL, Disponible en: <http://www.senado.gov.ar/web/proyectos/cuerpo1.php> Bajo Ref. 5-1607/98
- PROYECTO DE UNIFICACION DEL CODIGO CIVIL CON EL CODIGO DE COMERCIO DE 1998 , Disponible en : <http://www.biblioteca.jus.gov.ar/bibliotecadigital.html>
- DECRETO LEY 8912/77. Disponible en : <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>
- LEGISLACION FRANCESA, Disponible en : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20100419>
- LEGISLACION ESPAÑOLA, Disponible en : [http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=2339088&links="925/1993"&optimize=20040521](http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&databasematch=TS&reference=2339088&links=) ; <http://civil.udg.edu/normacivil/estatal/reals/lph.htm>
- LEGISLACION ITALIANA, Disponible en : Disponible en : [http://www.jus.unitn.it/cardoza/Obiter dictum/codciv/Lib3.htm](http://www.jus.unitn.it/cardoza/Obiter_dictum/codciv/Lib3.htm) http://www.ipsoa.it/modulo/p37_14791.doc

Jurisprudencia consultada:

- Autos: “Mapuche country club asociación civil c/Hebe Edith López de Marsetti y otros”; por: Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, 18 de septiembre de 1990 .Disponible en: Anexo del presente trabajo. Disponible en: http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp .



- Autos: "Martha Siciliano y otros c/ Club el Moro"; Por: Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, 7 de Julio de 1998. Disponible en: http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp . Expte S.14.XXXIII
- Autos: "Club universitario de Buenos Aires c/ Municipalidad de Malvinas Argentinas" Por: Suprema Corte de Justicia de la Nación Argentina, Disponible en: http://www.csjn.gov.ar/cfal/fallos/cfal3/toc_fallos.jsp Expte .C.621.XXXIV.
- Fallos Ilustrativos, Disponibles en: <http://www.facc.com.ar/home.html/jurisprudencia>.



Anexo “A”

Normas Aplicables



LEY DE LA PROPIEDAD RESIDENCIAL

Con fecha 7/4/00, el Senador Carlos de la Rosa reproduce el Proyecto de Ley sobre Propiedad Residencial bajo la Ref. 5-1607/98.

Capítulo I-De la Propiedad Residencial

Concepto

Artículo 1: La "propiedad residencial" es el derecho real que otorga a su titular las facultades de usar, gozar y disponer sobre un inmueble propio constituido de conformidad con lo que establece la presente ley.

Descripción

Artículo 2: Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones que reúnan las siguientes características:

que una parte esté conformada por lotes o fracciones de terreno con construcciones o sin ellas, destinados a la construcción de viviendas residenciales, que a los efectos de esta ley se identifican como "unidades particulares", las que tendrán independencia funcional y salida indirecta a la vía pública. Esta salida podrá ser directa hacia los cursos de agua navegables.

que la parte restante se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicio.

Constitución

Artículo 3: El o los titulares del dominio del inmueble a ser sometido al régimen de la presente ley deberán otorgar por escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de dicho inmueble, un Reglamento de Propiedad Residencial que dará nacimiento al Complejo Residencial.- El Reglamento de Propiedad Residencial integra y forma parte de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las "unidades particulares" que compongan el Complejo Residencial, y se presumirá conocido por todo propietario de "unidad particular" sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia de "unidades particulares" y constitución de derechos reales sobre las mismas, requerirá el cumplimiento de los recaudos previstos en el artículo 2.505 del Código Civil.

Objeto

Artículo 4: La "unidad particular" consiste en un área de terreno delimitada que no podrá subdividirse, con el destino y características previstas en el artículo 2º inc.a),



generando con carácter de inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

Extensión del Derecho

Artículo 5: Cada propietario será dueño exclusivo de su "unidad particular" y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores.- A estos fines serán consideradas como: necesariamente comunes, no pudiendo variarse su destino sin el acuerdo de por lo menos cuatro quintos (4/5) del total de los copropietarios:

Las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias,
El cerramiento perimetral,

Los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros

las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.

necesariamente propias: el terreno de las "unidades particulares" destinadas a vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

Presunción de comunidad

Artículo 6: Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por la ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento de Propiedad Residencial importaren un aprovechamiento común.

Capítulo II - Del Complejo Residencial

Concepto

Artículo 7: El "Complejo Residencial" está integrado por los propietarios de las "unidades particulares" y será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2º. de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Tendrá su domicilio en el inmueble y se expresará a través de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración.

Patrimonio



Artículo 8: El patrimonio del Complejo Residencial se integra por: a) fondos de reserva y otras recaudaciones, b) créditos contra propietarios o terceros, c) "unidades particulares" que adquiera o se adjudiquen al Complejo Residencial, y d) en general cualquier otro fondo o reserva que los propietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento.

Capacidad

Artículo 9: El Complejo Residencial tiene capacidad para adquirir bienes y contraer obligaciones relativos a su objeto, y para intervenir en todas las acciones legales, judiciales o extrajudiciales en las que el mismo pueda ser parte como actor, demandado o en cualquier otro carácter, incluso para querellar criminalmente. Los Complejos Residenciales podrán establecer entre sí o con terceros servidumbres u otros derechos reales tendientes a un mejor aprovechamiento de sus instalaciones, y formar parte de asociaciones o federaciones que los nucleen.

Representación Legal -

Artículo 10: La representación legal del Complejo Residencial será ejercida por el Presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. Sin perjuicio de ello para ejercer actos procesales, comparecer en juicio, concurrir a audiencias, aún de mediación o de conciliación, y absolver posiciones ante cualquier fuero o jurisdicción, podrá delegarse la representación en gerentes, empleados superiores o apoderados con poder idóneo y suficiente con cumplimiento de las formalidades que establezcan las disposiciones de fondo o procesales que fueren de aplicación.

Extinción.

Artículo 11: La personalidad del Complejo Residencial se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de "propiedad residencial" con el acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Capítulo III - De los Propietarios

Ejercicio del Derecho

Artículo 12: El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su "unidad particular" deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del Reglamento de Propiedad Residencial en miras a la seguridad del Complejo Residencial, al



aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.- El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios de las unidades particulares y por los representantes del Complejo Residencial deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ley.

Proporcionalidad

Artículo 13: El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de terreno de su "unidad particular", sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se erijan, amplíen o reduzcan con posterioridad y será ejercido con las precisiones y/o restricciones complementarias que establezca el Reglamento de Propiedad Residencial.

Inescindibilidad

Artículo 14: Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva "unidad particular" y no serán susceptibles de abandono ni renuncia.-

Adquisición y pérdida del derecho

Artículo 15: La adquisición, transmisión y pérdida del derecho real de propiedad residencial y la constitución y extinción de otros derechos reales o personales sobre las "unidades particulares" se efectuará de conformidad con lo dispuesto especialmente por esta ley y subsidiariamente por lo genéricamente establecido en el Código civil y demás normas que fueren de aplicación.

Publicidad

Artículo 16: Toda restricción o limitación que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las "unidades particulares", deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento de Propiedad Residencial y ser transcrita en todas y cada una de las escrituras relacionadas con dichas "unidades particulares". No obstante, la omisión de transcripción no enervará la oponibilidad frente a terceros de tales restricciones o limitaciones, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3° de esta ley.

Comunicación de unidades particulares



Artículo 17: Los propietarios de "unidades particulares" contiguas pueden comunicarlas, siempre que no perjudiquen la seguridad del complejo y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratan las expensas comunes y otras contribuciones.

Obligaciones de los copropietarios

Artículo 18: Los propietarios están obligados a:

cumplir las disposiciones del Reglamento de Propiedad Residencial, el Reglamento de Construcciones y demás Reglamentos Internos que el Complejo Residencial dicte en su consecuencia, los que deberán otorgarse e inscribirse en la manera prevista en el artículo 3° de esta ley y tendrán iguales efectos que los allí indicados;

- Conservar en buen estado sus "unidades particulares";
- Pagar las expensas comunes y otras contribuciones en la proporción que les corresponda;
- Pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea;
- Contribuir a la integración de los fondos de reserva;
- Permitir el acceso a sus "unidades particulares" para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al Complejo Residencial;
- No destinar sus "unidades particulares" a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial;
- No ejercer actividades que comprometan la seguridad del complejo, ni que perjudiquen el derecho de los demás propietarios a su aprovechamiento normal.

Responsabilidad

Artículo 19: Los propietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Residencial en la medida de sus porcentuales.- La sentencia que se pronuncie contra el Complejo, en autoridad de cosa juzgada, será ejecutable contra cada uno de los propietarios en esa medida, siempre y cuando la existencia del juicio hubiera sido puesta en conocimiento de los propietarios de "unidades particulares", individual o colectivamente, antes de ser abierto el juicio a prueba, a cuyo



efecto los jueces a petición de parte deberán arbitrar las medidas idóneas a tal fin según las circunstancias, que podrán consistir en la convocatoria judicial a una Asamblea de Propietarios del Complejo Residencial para la toma de razón.

Admisión y Preferencia

Artículo 20: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de la "unidades particulares" por actos entre vivos a título gratuito u oneroso, condicionándola a la aceptación del ó de los nuevos propietarios por parte del Complejo Residencial y estableciendo principal o subsidiariamente un derecho de preferencia para la adquisición a favor del Complejo Residencial o de los demás propietarios. En caso de transmisión "mortis causa", excepto a favor del cónyuge y/o descendientes por consanguinidad del propietario, la adquisición podrá quedar condicionada a la aceptación del número o de la identidad de los sucesores en igual manera que para las adquisiciones por actos entre vivos. Las transmisiones y adquisiciones hechas en violación a las limitaciones así establecidas serán nulas e inoponibles al complejo residencial y a los otros propietarios del mismo.- Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad mediante cláusula especial en el Reglamento de Propiedad Residencial y transcribirse en todas las escrituras conforme a lo previsto en el artículo 3º de esta ley bajo pena de nulidad, y será de interpretación restrictiva.

Capítulo IV - Del Uso y Goce de los Espacios Comunes Destinados a Deportes, Recreación y Servicios

Concepto

Artículo 21: Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o serviciales, el Reglamento de Propiedad Residencial deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

Propietarios

Artículo 22: Todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de esos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Ese derecho no podrá limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero: a) se pierde respecto del propietario y de todos los usuarios a que se refiere el artículo 25 por la extinción de la propiedad de la "unidad particular", así como por aplicación de la sanción de exclusión; b) se pierde para el sancionado con cesantía, y c) se interrumpe para el



propietario y/o para quienes resultaren destinatarios de ella por todo el tiempo que se prolongue la sanción de suspensión.

Uso y goce en casos especiales

Artículo 23: El Reglamento de Propiedad Residencial establecerá la o las personas, y bajo qué circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y cosas comunes cuando la propiedad de una "unidad particular" corresponda a una persona jurídica, o a más de una persona física.

Restricciones

Artículo 24: El Reglamento de Propiedad Residencial podrá establecer limitaciones, condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de estos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos en que los titulares de "unidades particulares" cedan total o parcialmente por cualquier título, personal o real, el uso o goce de su "unidad particular".

Familiares - Invitados

Artículo 25: El Reglamento de Propiedad Residencial, deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios, instalaciones y servicios comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la "unidad particular", cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios, con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente, transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones que reglamentariamente el Complejo Residencial establezca. Los derechos al uso y goce de cosas, espacios, instalaciones y/o servicios como integrantes del grupo familiar de un propietario, como invitado o bajo cualquier modalidad de usuario no propietario serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión por actos entre vivos ni mortis causa.

Contribuciones

Artículo 26: Los propietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones por el uso de los espacios e instalaciones comunes las que serán fijadas por la Asamblea y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la "unidad particular".

Capítulo V - De las expensas comunes y otras contribuciones



Expensas comunes

Artículo 27: Cada propietario estará obligado a contribuir, conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento de Propiedad Residencial o en su defecto de acuerdo al porcentual de su unidad, al pago de las expensas de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes. Estarán obligados en la misma forma al pago de las primas de seguro, reservas y otras contribuciones en los casos que corresponda.

Obligatoriedad del pago

Artículo 28: En ningún caso el propietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aún cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes, transfiera por cualquier título su "unidad particular", el uso o goce de ella o alegue abandono de la misma, ni podrá demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el Complejo Residencial, ni incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo las acciones que le competieren.

Obligación real - Privilegios

Artículo 29: La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas, primas de seguro, reservas y otras contribuciones, sigue siempre a la propiedad de sus respectivas "unidades particulares" en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun respecto de las devengadas antes de su adquisición. El crédito respectivo goza de los privilegios previstos en el artículo 3.901 del Código civil aún en el caso de concurso o quiebra del propietario, y en el artículo 241 inc. 1° de la ley 24.522 en cuanto correspondiere.

Certificado de deuda

Artículo 30: El certificado de deuda expedido por el órgano o persona del Complejo Residencial habilitado para ese fin por el Reglamento de Propiedad Residencial y con los recaudos y previo cumplimiento de las formalidades que en él se establezcan será título ejecutivo para el cobro de las expensas impagas por los copropietarios.

Capítulo VI - Del Reglamento de Propiedad Residencial

Contenido

Artículo 31: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer como mínimo sobre las siguientes materias:



Determinación de las áreas del complejo destinadas a las "unidades particulares";

Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, y a deporte y/o recreación si los hubiere;

Determinación del porcentual que corresponde a cada "unidad particular" con relación al conjunto, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las "unidades particulares";

Forma y tiempo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para adoptar resoluciones; cómputo de los votos;

Facultades y obligaciones del Consejo de Administración, y elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;

Facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina, y elección y cesación de sus miembros;

Pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados para deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del Complejo Residencial;

Pautas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del Complejo Residencial;

Régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

Capítulo VII - Asambleas

Asambleas

Artículo 32: La Asamblea es la reunión de los propietarios y resuelve sobre:

Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por esta ley o el Reglamento de Propiedad Residencial;

Designación de los integrantes del Consejo de Administración, sus cargos, y remoción;

Designación de los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y remoción;



Aprobar cuentas, balances generales y la gestión de los miembros del Consejo de Administración;

Modificaciones al Reglamento de Propiedad Residencial o al Reglamento de Construcciones y al Reglamento Interno cuando hubieren sido otorgados simultáneamente con aquel;

Aprobación y modificación del Reglamento de Construcciones y Reglamento Interno si no hubieren sido otorgados junto con el Reglamento de Propiedad Residencial.

Aprobación del presupuesto anual de erogaciones para el funcionamiento del complejo y la estimación del valor de las expensas comunes correspondientes;

Las apelaciones contra sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina;

Cualquier otra cuestión de interés común que implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario.

Convocatoria - Quórum

Artículo 33: Las Asambleas deben ser convocadas por medios que aseguren su publicidad y difusión entre todos los propietarios, a quienes se notificará individualmente en el domicilio que hayan informado al Complejo Residencial, sin que la falta de notificación personal por motivo no imputable al Consejo de Administración invalide la celebración de la Asamblea si la convocatoria hubiese sido debidamente publicitada conforme al Reglamento de Propiedad Residencial. Las publicaciones y notificaciones contendrán transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa no pudiendo resolverse sobre otros puntos, bajo sanción de nulidad.

Mayorías

Artículo 34: Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes, salvo que la ley o el Reglamento de Propiedad Residencial establezcan mayorías especiales. Los propietarios podrán hacerse representar por apoderados generales o especiales. Es suficiente carta poder con firma certificada por escribano, banco o autoridad judicial. Ninguna persona podrá representar a más de cinco propietarios, y no podrán ser representantes los miembros del Consejo de Administración y del Consejo de Disciplina, los integrantes de cualquier órgano de vigilancia o contralor establecido por el Reglamento de Propiedad Residencial, ni los gerentes y empleados del Complejo Residencial.



Mayorías Especiales

Artículo 35: Salvo que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca otros recaudos y/o porcentajes mayores, se requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios del Complejo Residencial para desafectar el inmueble del régimen de Propiedad Residencial, según lo previsto en el artículo 11. De cuatro quintos (4/5) para modificar la afectación de los bienes y servicios comunes previstos en el artículo 5° inc. a). Y de por lo menos dos tercios de los presentes para aprobar las materias indicadas en el punto "e" del artículo 32.

Votos - Cómputos

Artículo 36: Los votos se computan en la forma que prevea el Reglamento de Propiedad Residencial, y en su defecto se presume que a cada "unidad particular" le corresponde un voto. Si una "unidad particular" pertenece a más de un propietario, se unificará la representación.

Capítulo VIII - Consejo de Administración.

Administración

Artículo 37: La administración del Complejo Residencial estará a cargo del Consejo de Administración, integrado por propietarios de "unidades particulares".

Integración y Duración de los Mandatos.

Artículo 38: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Administración y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles una sola vez y ulteriormente elegibles luego de por lo menos un período intermedio.

Funcionamiento

Artículo 39: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá disponer sobre el funcionamiento del Consejo de Administración. El quórum no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de sus integrantes. Deberá reunirse por lo menos una vez al mes, salvo que se prevea en el Reglamento de Propiedad Residencial mayor número de reuniones y sin perjuicio de las que se soliciten en forma extraordinaria por alguno de sus integrantes.

Delegación - Comisiones - Gerencia

Artículo 40: El Consejo de Administración podrá constituir Comisiones, y designar a sus miembros para colaborar en temas o actividades específicas de las tareas



y responsabilidades a su cargo. También podrá designar uno o más gerentes y/o intendentes en quienes delegar funciones ejecutivas de la administración; ésta designación podrá recaer en personas no propietarias y será revocable libremente.

Atribuciones y Funciones

Artículo 41: Corresponde al Consejo de Administración:

Convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y el acta de la misma;

Conocer en todo lo referente a los aspectos funcionales, jurídicos y económicos del complejo;

Ejercer la administración del complejo;

Ejecutar las decisiones de la Asamblea;

Atender a la conservación de los bienes comunes y a la seguridad del complejo;

Practicar la cuenta de gastos y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos.

Liquidar las expensas comunes y otras contribuciones;

Formular el presupuesto anual;

Confeccionar rendiciones de cuentas, balances e inventarios;

Nombrar y despedir al personal del complejo y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación vigente;

Mantener asegurados los bienes del complejo contra incendio y otros riesgos;

Conservar los títulos originales y documentación del Complejo Residencial, y llevar en legal forma los libros de actas y de administración, y los que determine la autoridad local;

Expedir informes de deuda y de créditos por todo concepto y de la existencia de reclamos judiciales o administrativos, todo ello en el término de cinco (5) días cuando fuere a pedido de parte, y certificados de deuda a los fines dispuestos en el artículo 30° si el Reglamento de Propiedad Residencial así lo estableciera o si no contuviera previsión sobre el particular;

Colaborar con el Consejo de Disciplina, instar la intervención del mismo sea por sí o por denuncias, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que este imponga.

Otros temas

Artículo 42: Cualquier asunto de interés común que no se encuentre comprendido dentro de las atribuciones conferidas a la Asamblea y que no implique



modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario, será resuelto por el Consejo de Administración.-

Capítulo IX - Consejo de Disciplina

Facultad Sancionatoria

Artículo 43: El poder disciplinario que por esta ley se reconoce al Complejo Residencial será ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina, el que estará integrado exclusivamente por propietarios de "unidades particulares". Aplicará las sanciones que específicamente se determinan en esta ley y en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Integración y Duración de los mandatos

Artículo 44: El Reglamento de Propiedad Residencial deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Disciplina y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles indefinidamente.

Atribuciones y Funciones

Artículo 45: Corresponde al Consejo de Disciplina:

Proponer su propio Reglamento de procedimientos, si no estuviera establecido en el Reglamento de Propiedad Residencial, el que deberá someterse a aprobación de la Asamblea;

Asegurar el derecho de defensa de los imputados por la comisión de alguna falta;

Realizar todas las citaciones, gestiones y diligencias necesarias y convenientes y requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud y veracidad de los hechos investigados;

Aplicar sanciones.

Sanciones

Artículo 46: Las sanciones a ser aplicadas en el Complejo Residencial por el Consejo de Disciplina, según lo que se establezca en el Reglamento de Propiedad Residencial podrán ser las de apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

Suspensión - Cesantía

Artículo 47: Salvo disposición distinta del Reglamento de Propiedad Residencial:



La sanción de suspensión podrá aplicarse a propietarios, miembros de su grupo familiar, invitados o usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación temporaria, por todo el tiempo por el que sea impuesta, para hacer uso total o parcial según lo establezcan los Reglamentos o el Consejo de Disciplina de cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°, sin perjuicio de la continuidad de la obligación de pagar las expensas y demás contribuciones.

La sanción de cesantía podrá aplicarse a familiares miembros del grupo de un propietario, a invitados o a usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación permanente para hacer uso de todos y cualesquiera cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°.

Exclusión

Artículo 48: La sanción de exclusión solo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de "unidades particulares", en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados, y generará la obligación de transferir a terceros o al Complejo Residencial su "unidad particular" dentro del plazo prudencial que el Reglamento de Propiedad Residencial establezca, que en ningún caso será inferior a un año, como supuesto de enajenación forzosa. En su caso serán de aplicación las preferencias, restricciones o limitaciones a que se refiere el artículo 20. Hasta tanto se efectivice la transferencia de la "unidad particular" del excluido éste continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Residencial.

Apelación.

Artículo 49: El propietario sancionado podrá apelar la sanción que se le aplique dentro de los treinta días de ser notificado de la resolución pertinente del Consejo de Disciplina para ante la primera Asamblea que se realice, la que resolverá confirmando, modificando o dejando sin efecto la misma. El Reglamento de Propiedad Residencial podrá declarar inapelables las sanciones de apercibimiento y suspensiones menores. La apelación de las sanciones de cesantía y exclusión tendrá siempre efecto suspensivo. La resolución de la Asamblea pone fin al poder disciplinario del Complejo Residencial quedando habilitados los procedimientos judiciales que resulten pertinentes.



Capítulo X - De los Subcomplejos Residenciales

Concepto

Artículo 50: En Complejos Residenciales cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento de Propiedad Residencial puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no gravite sobre la infraestructura general.

Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente, pudiendo designar su propio Consejo de Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley.

En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Residencial resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde únicamente el Complejo Residencial sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Capítulo XI - Disposiciones Procesales

Procedimientos

Artículo 51: En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento de Propiedad Residencial o en cualquier Reglamento Interno, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el Complejo Residencial o cualquier propietario afectado, agotada la vía interna, tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo abreviado.

A este efecto, en única audiencia las partes deben acompañar toda la prueba de la que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la "unidad particular" en beneficio del Complejo Residencial.

Capítulo XII - Disposiciones Generales

Aplicación de esta ley

Artículo 52: La presente ley es complementaria del Código civil y de aplicación inmediata. Se aplicará por analogía a las situaciones de hecho comprendidas en la



misma y a los casos que sean sometidos a los estrados judiciales con fundamento en tales situaciones, aún derivadas de relaciones jurídicas anteriores o preexistentes en tanto no mediare cosa juzgada a su respecto

Derogación de normas

Artículo 53: A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Capítulo XIII - Disposiciones Transitorias

Situaciones preexistentes

Artículo 54: Las urbanizaciones existentes al momento de la promulgación de la presente ley que reúnan las características de hecho previstas en el artículo 2º, o que se adecuen a él, podrán quedar incluidas dentro del régimen establecido en la misma cualquiera fuera su forma jurídica actual respetando los derechos adquiridos por los propietarios que integran dichas urbanizaciones.

La reglamentación deberá prever los plazos, formalidades, exenciones y facilidades que fueren necesarias para que las urbanizaciones preexistentes que opten por el régimen de la presente ley puedan adecuar su status jurídico a la normativa de esta ley.

PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD URBANA ESPECIAL

Con fecha 5/03/07, la Sra. Senadora Nacional Hilda González de Duhalde nuevamente presentó, en esta instancia en el H. Senado de la Nación, el Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial (Expte. N° S-112-07).

Capítulo I- Régimen de Propiedad

CONCEPTO

Artículo 1º.- El derecho real de propiedad urbana especial, constituido conforme a esta ley, confiere a su titular las facultades de usar, gozar y disponer de un inmueble propio y de las partes o cosas comunes que le son accesorias con las modalidades y limitaciones que surgen de la presente ley, los reglamentos en ella previstos, las



disposiciones de autoridad competente y las competencias específicas de los gobiernos provinciales y municipales.

DESCRIPCIÓN

Artículo 2º.- Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones ubicadas en zonas urbanas, suburbanas o rurales en las que:

a) una parte esté conformada por parcelas, que en esta ley se denominan unidades particulares, que podrán o no contar con construcciones en ellas, serán destinadas a vivienda, funcionalmente independientes entre sí y tendrán salida indirecta a la vía pública, pudiendo, además, tener salida directa a cursos de agua navegables;

b) la parte restante se destine a espacios comunes o servidumbres públicas, circulatorios y/o de servicio, pudiendo determinarse áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales o culturales;

c) la propiedad sea exclusiva sobre las unidades particulares y comunes a título de condominio de indivisión forzosa perpetua sobre los sectores, espacios y bienes comunes. Ambos sectores constituyen un todo jurídica y funcionalmente inescindible.

Los límites perimetrales de tales urbanizaciones y el control de acceso a las mismas podrán materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales establezcan en función de aspectos urbanísticos, paisajísticos, de seguridad y demás a su cargo

CONSTITUCIÓN

Artículo 3º.- Para afectar un inmueble al régimen de esta ley el o los titulares de dominio deberán formalizar por escritura pública su voluntad de afectación del mismo y el texto del Reglamento Urbanístico, conforme a plano de mensura y subdivisión aprobado, y previo cumplimiento de las reglamentaciones locales inherentes a la urbanización especial, e inscribir esos instrumentos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

El Reglamento Urbanístico se considerará parte integrante de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las unidades particulares que compongan el Complejo Urbanístico, y se presumirá conocido por todo propietario de unidad particular sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia o constitución de derechos reales sobre unidades particulares se hará con cumplimiento de las formas y los recaudos previstos en el Código Civil.

OBJETO



Artículo 4°.- La unidad particular consiste en una parcela o área de terreno delimitada con las características previstas en el artículo 2° inc. a), genera con carácter de accesoria e inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento Urbanístico o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

EXTENSIÓN DEL DERECHO

Artículo 5°.- Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad particular y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común. Serán consideradas como:

a) Espacios comunes:

- las vías de acceso y comunicación
- el cerramiento perimetral
- los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes
- las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.
- los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento Urbanístico importaren un aprovechamiento común

b) Espacios propios:

- el terreno de las unidades particulares,
- sus construcciones, y las cosas comprendidas en ellos,

Capítulo II - Del Complejo Urbanístico

CONCEPTO

Artículo 6°.- El Complejo Urbanístico está integrado por los propietarios de las unidades particulares, y será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2° de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Tendrá la denominación que establezca su Reglamento, su domicilio en el inmueble y se expresará a través de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de



Administración. Le serán de aplicación las normas sobre fiscalización y control administrativo vigentes en cada jurisdicción.

PATRIMONIO

Artículo 7º.- El patrimonio del Complejo Urbanístico estará compuesto por: a) fondos de reserva y otras recaudaciones,

b) créditos contra propietarios o terceros,

c) unidades particulares que adquiera o se adjudiquen al Complejo,

d) los muebles y útiles que se afecten a la actividad propia del Complejo Urbanístico

e) en general cualquier otro fondo o reserva que los propietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento.

El Reglamento Urbanístico deberá prever y reglar los casos, condiciones, destinos y demás circunstancias inherentes a la adquisición o adjudicación de unidades particulares por el propio Complejo.

CAPACIDAD

Artículo 8º.- El Complejo Urbanístico tiene capacidad para adquirir bienes y contraer obligaciones relativos a su objeto, y para intervenir en todas las acciones legales, judiciales o extrajudiciales en las que el mismo pueda ser parte como actor, demandado o en cualquier otro carácter, incluso para querellar criminalmente. Los Complejos Urbanísticos podrán establecer entre sí o con terceros servidumbres u otros derechos reales tendientes a un mejor aprovechamiento de sus instalaciones, y formar parte de asociaciones o federaciones que los nucleén.

REPRESENTACIÓN LEGAL

Artículo 9º.- La representación legal del Complejo Urbanístico será ejercida por el Presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. Sin perjuicio de ello para ejercer actos procesales podrá delegarse la representación en los casos, personas y con cumplimiento de las formalidades que establezcan las disposiciones de fondo o procesales que fueren de aplicación.

EXTINCIÓN

Artículo 10º.- La personalidad del Complejo Urbanístico se extingue por la desafectación del inmueble del régimen del nuevo derecho real mediando acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.



Capítulo III - De los Propietarios

EJERCICIO DEL DERECHO

Artículo 11.- El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su unidad particular deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del Reglamento Urbanístico en miras a la seguridad del Complejo Urbanístico, al aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos. Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios de las unidades particulares y por los representantes del Complejo Urbanístico deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ley.

PROPORCIONALIDAD

Artículo 12.- El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de terreno de su unidad particular, sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se erijan, amplíen o reduzcan con posterioridad, salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico.

INESCINDIBILIDAD

Artículo 13.- Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva unidad particular y no serán susceptibles de abandono ni renuncia.

ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA DEL DERECHO

Artículo 14.- La adquisición, transmisión y pérdida del derecho real de propiedad urbana especial y la constitución y extinción de otros derechos reales o personales sobre las unidades particulares se efectuará de conformidad con lo dispuesto especialmente por esta ley y subsidiariamente por lo genéricamente establecido en el Código civil y demás normas que fueren de aplicación.

PUBLICIDAD



Artículo 15.- Toda restricción o limitación que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las unidades particulares deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento Urbanístico y ser transcripta en todas y cada una de las escrituras relacionadas con dichas unidades particulares. No obstante, la omisión de transcripción no enervará la oponibilidad entre propietarios, órganos del Complejo y frente a terceros de tales restricciones o limitaciones, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3° de esta ley

UNIFICACIÓN DE UNIDADES PARTICULARES

Artículo 16.- Los propietarios de unidades particulares contiguas podrán unificarlas así como volverlas a desunificar, siempre que no perjudiquen la seguridad del complejo y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratan las expensas comunes y otras contribuciones, salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico, que podrá pautar para el caso las consecuencias en cuanto a construcciones, quorums, votaciones, y en general para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de los propietarios involucrados.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 17.- Los propietarios están obligados a:

a) cumplir las disposiciones del Reglamento Urbanístico, el Reglamento de Construcciones y demás Reglamentos Internos que el Complejo Urbanístico dicte en su consecuencia, los que serán obligatorios y oponibles a todos los propietarios mediando protocolización, otorgamiento por escritura pública, publicación o inscripción en los registros de autoridad de contralor;

b) conservar en buen estado sus unidades particulares;

c) pagar las expensas comunes y otras contribuciones en la proporción que les corresponda;

d) pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea;

e) contribuir a la integración de los fondos de reserva;

f) permitir el acceso a sus unidades particulares para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al Complejo Urbanístico;

g) no destinar sus unidades particulares a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el Reglamento Urbanístico;

h) no ejercer actividades que comprometan la seguridad del



i) complejo, ni que perjudiquen el derecho de los demás propietarios a su aprovechamiento normal.

RESPONSABILIDAD

Artículo 18.- Los propietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Urbanístico en la medida de sus porcentuales. La sentencia que se pronuncie contra el Complejo, en autoridad de cosa juzgada, será ejecutable contra cada uno de los propietarios en esa medida, siempre y cuando la existencia del juicio hubiera sido puesta en conocimiento de los propietarios de unidades particulares en oportunidad procesal que posibilite el efectivo ejercicio del derecho a defensa en juicio, a cuyo efecto los jueces a petición de parte deberán arbitrar medidas idóneas a tal fin según las circunstancias.

DERECHO DE PREFERENCIA

Artículo 19.- El Reglamento Urbanístico podrá prever limitaciones pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de las unidades particulares en caso de enajenación voluntaria o forzosa de unidades particulares por actos entre vivos a título gratuito u oneroso. Dichas limitaciones no podrán consistir en discriminaciones prohibidas por la Constitución Nacional y las leyes dictadas en su consecuencia. Podrá establecer y reglamentar un derecho de preferencia para su adquisición por el Complejo Urbanístico o por los demás propietarios. Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad en cláusula especial en el Reglamento y transcribirse en las escrituras, bajo pena de nulidad, y su interpretación será restrictiva. Las transmisiones hechas en violación a las limitaciones regularmente implementadas serán inoponibles al Complejo y a los demás propietarios.

Capítulo IV - Del Uso y Goce de los Espacios Comunes Destinados a Deportes, Recreación y Servicios

CONCEPTO

Artículo 20.- Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales o serviciales, el Reglamento Urbanístico deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

PROPIETARIOS



Artículo 21.- Todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de esos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Ese derecho no podrá limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero:

a) se pierde respecto del propietario y de todos los usuarios a que se refiere el artículo 24° por la extinción de la propiedad sobre la unidad particular;

b) se pierde para el sancionado con cesantía, y

c) se interrumpe para el propietario y/o para quienes resultaren destinatarios de ella por todo el tiempo que se prolongue la sanción de suspensión.

USO Y GOCE EN CASOS ESPECIALES

Artículo 22.- El Reglamento Urbanístico establecerá la o las personas, y bajo qué circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y cosas comunes, cuando la propiedad de una unidad particular corresponda a más de una persona física o a una persona jurídica

RESTRICCIONES

Artículo 23.- El Reglamento Urbanístico podrá establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de esos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de unidades particulares cedan temporariamente, total o parcialmente, por cualquier título, personal o real, el uso o goce de su unidad particular.

FAMILIARES – INVITADOS

Artículo 24.- El Reglamento Urbanístico deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios, instalaciones y servicios comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la unidad particular, cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente, transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones que reglamentariamente el Complejo Urbanístico establezca. Salvo disposición distinta del Reglamento los derechos al uso y goce de cosas, espacios, instalaciones y/o servicios comunes como integrantes del grupo familiar de un propietario, como invitado o bajo cualquier modalidad de usuario no propietario serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa.



CONTRIBUCIONES – ARANCELES

Artículo 25.- Los propietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones y/o aranceles por el uso de los espacios e instalaciones comunes, las que serán fijadas por la Asamblea y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la unidad particular.

Capítulo V - De las expensas comunes y otras contribuciones

EXPENSAS COMUNES

Artículo 26.- Cada propietario estará obligado a contribuir, conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento Urbanístico o en su defecto de acuerdo al porcentual de su unidad, al pago de las expensas de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes. Estarán obligados en la misma forma al pago de las primas de seguro, reservas y otras contribuciones en los casos que corresponda.

OBLIGATORIEDAD DEL PAGO

Artículo 27.- En ningún caso el propietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aún cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes, transfiera por cualquier título su unidad particular en infracción a las limitaciones del artículo 19º, o el uso o goce de ella, o alegue abandono de la misma, ni podrá demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el Complejo Urbanístico, ni incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo las acciones que le competieren.

OBLIGACIÓN REAL – PRIVILEGIOS

Artículo 28.- La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas, primas de seguro, reservas y otras contribuciones, sigue siempre a la propiedad de sus respectivas unidades particulares en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun respecto de las devengadas antes de su adquisición. El crédito respectivo goza de los privilegios previstos en el artículo 3.901 del Código civil aún en el caso de concurso o quiebra del propietario, y en el artículo 241 inc. 1º de la ley 24.522 en cuanto correspondiere.

CERTIFICADO DE DEUDA



Artículo 29.- El certificado de deuda expedido por el órgano o persona del Complejo habilitado para ese fin por el Reglamento Urbanístico y con los recaudos y previo cumplimiento de las formalidades que en él se establezcan será título ejecutivo para el cobro de las expensas impagas por los copropietarios.

Capítulo VI - Del Reglamento Urbanístico

CONTENIDO

Artículo 30.- El Reglamento Urbanístico deberá disponer como mínimo sobre las siguientes materias:

- a) Determinación de las áreas del complejo destinadas a unidades particulares;
- b) Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, a deporte y/o recreación si los hubiere;
- c) Determinación del porcentual que corresponde a cada unidad particular con relación al conjunto, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las unidades particulares;
- d) Forma y tiempo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para adoptar resoluciones; cómputo de los votos;
- e) Facultades, obligaciones y funcionamiento del Consejo de Administración, y forma de elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;
- f) Facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina, y elección y cesación de sus miembros;
- g) Pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados a deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del Complejo Urbanístico;
- h) Pautas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del Complejo Urbanístico;
- i) Régimen sancionatorio, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía o expulsión.



Capítulo VII – Asambleas

ASAMBLEAS

Artículo 31.- La Asamblea es la reunión de los propietarios y resuelve sobre:

- a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por esta ley o el Reglamento Urbanístico;
- b) Designación de los integrantes del Consejo de Administración, sus cargos, y remoción;
- c) Designación de los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y remoción;
- d) Aprobar cuentas, balances generales y la gestión de los miembros del Consejo de Administración;
- e) Aprobación y modificación de los Reglamentos de Construcciones, Interno y de Procedimientos del Consejo de Disciplina,
- f) Aprobación del presupuesto anual de erogaciones para el funcionamiento del complejo y la estimación del valor de las expensas comunes correspondientes;
- g) Las apelaciones contra sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina;
- h) cualquier otra cuestión de interés común que implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario.

CONVOCATORIA – QUÓRUM

Artículo 32.- Las Asambleas deben ser convocadas por medios que aseguren su publicidad y difusión entre todos los propietarios, a quienes se notificará individualmente en el domicilio que hayan informado al Complejo Urbanístico, sin que la falta de notificación personal por motivo no imputable al Consejo de Administración invalide la celebración de la Asamblea si la convocatoria hubiese sido debidamente publicitada conforme al Reglamento Urbanístico. Las publicaciones y notificaciones contendrán transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa no pudiendo resolverse sobre otros puntos, bajo sanción de nulidad. Si la asamblea se celebrare con la presencia de la totalidad de los propietarios podrá decidir por unanimidad la incorporación de nuevos temas al "Orden del Día".

MAYORÍAS

Artículo 33.- Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes, salvo que la ley o el Reglamento Urbanístico establezcan mayorías especiales. Los



propietarios podrán hacerse representar por apoderados generales o especiales. Es suficiente carta poder con firma certificada por escribano, banco o autoridad judicial. Ninguna persona podrá representar a más de cinco propietarios, y no podrán ser representantes los miembros del Consejo de Administración y del Consejo de Disciplina, los integrantes de cualquier órgano de vigilancia o contralor establecido por el Reglamento Urbanístico, ni los gerentes y empleados del Complejo Urbanístico.

MAYORÍAS ESPECIALES

Artículo 34.- Se requerirá acuerdo unánime para desafectar el inmueble del presente régimen según lo previsto en el artículo 10° o para modificar las proporciones de condominio de las partes comunes según lo previsto en el artículo 12°; de cuatro quintos (4/5) para modificar el destino de los bienes y servicios comunes previstos en el artículo 5° inc. a), en todos los casos sin cambiar su calidad de comunes; y mayoría absoluta para aprobar las materias indicadas en el artículo 31° inc. e). En estos casos el cómputo de votos se hará sobre la totalidad de los copropietarios que integran el Complejo Urbanístico.

VOTOS – CÓMPUTOS

Artículo 35.- Los votos se computan en la forma que prevea el Reglamento Urbanístico y en su defecto se presume que a cada unidad particular le corresponde un voto. Si una unidad particular pertenece a más de un propietario, se unificará la representación.

Capítulo VIII - Consejo de Administración.

ADMINISTRACIÓN

Artículo 36.- La administración del Complejo Urbanístico estará a cargo de un Consejo de Administración, integrado por propietarios de unidades particulares, y/o por las personas y en la forma que prevea el Reglamento Urbanístico.

INTEGRACIÓN Y DURACIÓN DE LOS MANDATOS

Artículo 37.- Cuando el Reglamento Urbanístico establezca un Consejo de Administración, deberá fijar el número de sus integrantes titulares y suplentes, determinar si los cargos podrán ser rentados o no y precisar el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles una sola vez y



ulteriormente elegibles luego de transcurrido, por lo menos, un período completo del término establecido para duración de los mandatos intermedios.

QUORUM

Artículo 38.- El quórum no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de sus integrantes. Deberá reunirse por lo menos una vez al mes, sin perjuicio de las reuniones que se soliciten en forma extraordinaria por alguno de sus integrantes.

DELEGACIÓN - COMISIONES – GERENCIA

Artículo 39.- El Consejo de Administración podrá constituir Comisiones, y designar a sus miembros para colaborar en temas o actividades específicas de las tareas y responsabilidades a su cargo. También podrá designar uno o más gerentes y/o intendentes en quienes delegar funciones ejecutivas de la administración; esta designación podrá recaer en personas no propietarias y será revocable libremente.

ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Artículo 40.- Corresponde en su caso al Consejo de Administración:

- a) Convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y el acta de la misma;
- b) Conocer en todo lo referente a los aspectos funcionales, jurídicos y económicos del complejo;
- c) Ejercer la conducción de la administración del complejo;
- d) Ejecutar las decisiones de la Asamblea;
- e) Atender a la conservación de los bienes comunes y a la seguridad del complejo;
- f) Practicar la cuenta de gastos y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos. Liquidar las expensas comunes y otras contribuciones;
- g) Formular el presupuesto anual;
- h) Confeccionar rendiciones de cuentas, balances e inventarios;
- i) Nombrar y despedir al personal del complejo y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación vigente;
- j) Mantener asegurados los bienes del complejo contra incendio y otros riesgos;
- k) Conservar los títulos originales y documentación del Complejo Urbanístico, y llevar en legal forma los libros de actas y de administración, y los que determine la autoridad local;
- l) Expedir informes de deuda y de créditos por todo concepto y de la existencia de reclamos judiciales o administrativos, todo ello en el término de cinco (5) días



cuando fuere a pedido de parte, y certificados de deuda a los fines dispuestos en el artículo 30° si el Reglamento Urbanístico así lo estableciera o si no contuviera previsión sobre el particular

m) Colaborar con el Consejo de Disciplina, instar la intervención del mismo sea por sí o por denuncias, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que este imponga.

n) Cualquier asunto de interés común que no se encuentre comprendido dentro de las atribuciones conferidas a la Asamblea y que no implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario

Capítulo IX - Consejo de Disciplina

FACULTAD SANCIONATORIA

Artículo 41.- El poder disciplinario que por esta ley se reconoce al Complejo Urbanístico será ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina. Aplicará las sanciones que específicamente se determinan en esta ley y en el Reglamento Urbanístico.

INTEGRACIÓN Y DURACIÓN DE LOS MANDATOS

Artículo 42.- El Reglamento Urbanístico deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Disciplina y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo establecerse que sean o no reelegibles indefinidamente.

ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Artículo 43.- Corresponde al Consejo de Disciplina:

a) Proponer a la Asamblea su Reglamento de Procedimientos si no estuviera establecido en el Reglamento Urbanístico, y sus modificaciones, asegurando el derecho a defensa. En este caso tanto su creación como sus posteriores modificaciones deberán someterse a aprobación de la Asamblea. Los Reglamentos podrán prever un sistema de resolución de disputas, de mediación o de conciliación.

b) Asegurar el derecho a defensa de los imputados por la comisión de alguna falta;

c) Realizar todas las citaciones, gestiones y diligencias necesarias y convenientes y requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud y veracidad de los hechos investigados;



d) Aplicar sanciones

SANCIONES

Artículo 44.- Las sanciones a ser aplicadas en el Complejo Urbanístico por el Consejo de Disciplina, según lo que se establezca en el Reglamento Urbanístico, podrán ser las de apercibimiento, pecuniarias, suspensión, cesantía parcial y cesantía definitiva.

Artículo 45.- Salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico:

a) Las sanciones pecuniarias podrán ser aplicadas respecto de inconductas de menor magnitud según lo que al efecto prevea el Reglamento Urbanístico y en ningún caso podrán exceder montos moderados compatibles con las obligaciones corrientes de los propietarios como tales. Se impondrán igualmente a todos los propietarios en caso de infracciones iguales.

b) La sanción de suspensión podrá aplicarse a propietarios, miembros de su grupo familiar, invitados o usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación temporaria, por todo el tiempo por el que sea impuesta, para hacer uso total o parcial según lo establezcan los Reglamentos o el Consejo de Disciplina, de cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 20°, sin perjuicio de la continuidad de la obligación de pagar las expensas y demás contribuciones.

c) La sanción de cesantía podrá aplicarse a familiares miembros del grupo de un propietario, a invitados o a usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación permanente para hacer uso de todos y cualesquiera cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 20°.

Artículo 46.- La sanción de cesantía definitiva sólo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de unidades particulares, en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el complejo residencial, presencia en los espacios comunes y participación en las actividades descriptas en el artículo 20°. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable del sancionado y asimismo de todos los miembros de su grupo familiar e invitados. El sancionado de acuerdo con este artículo continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento Urbanístico y demás reglamentos vigentes en el Complejo en tanto no se extinga su derecho de dominio sobre la unidad particular.

RECURSOS- ACCIONES JUDICIALES.



Artículo 47.- El reglamento urbanístico podrá declarar inapelables las sanciones de apercibimiento, pecuniarias y suspensiones menores. Las sanciones de suspensión mayor y cesantías serán apelables con efecto suspensivo para ante la primera asamblea que se realice. El propietario sancionado con cesantía definitiva podrá siempre apelar la sanción para ante la primera asamblea que se realice. Las apelaciones deberán interponerse dentro de los 30 días de notificada la resolución pertinente por escrito fundado. La asamblea que las considere resolverá confirmando, modificando o dejando sin efecto la sanción recurrida. La resolución de la asamblea pone fin al ejercicio del poder disciplinario del Complejo Urbanístico, quedando habilitados para el Complejo y para los sancionados los procedimientos judiciales pertinentes

Capítulo X - De los Subcomplejos Residenciales

CONCEPTO

Artículo 48.- En Complejos Urbanísticos cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento Urbanístico puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no grave sobre la infraestructura general. Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente, pudiendo designar su propia Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley. En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Urbanístico resuelve en definitiva. Frente a terceros responde el Complejo Urbanístico sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Capítulo XI - Disposiciones Procesales

PROCEDIMIENTOS

Artículo 49.- En caso de violación por un propietario u ocupante a las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento Urbanístico, Reglamento Interno o en cualquier otro vigente el Complejo Urbanístico o cualquier propietario afectado tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo. El juez podrá ordenar allanamientos. La sentencia deberá dictarse disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la unidad particular en beneficio del Complejo Urbanístico.



Capítulo XII - Disposiciones Generales

APLICACIÓN DE ESTA LEY

Artículo 50.- La presente ley es complementaria del Código civil y de aplicación inmediata. Se aplicará por analogía a las situaciones de hecho comprendidas en la misma y a los casos que sean sometidos a los estrados judiciales con fundamento en tales situaciones, aún derivadas de relaciones jurídicas anteriores o preexistentes en tanto no mediare cosa juzgada a su respecto

INAPLICABILIDAD DE NORMAS

Artículo 51.- A los efectos de la presente ley no serán de aplicación los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en ella.

Capítulo XIII - Disposiciones Transitorias

SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 52.- Las urbanizaciones existentes al momento de la promulgación de la presente ley que reúnan las características de hecho previstas en el artículo 2º, o que se adecuen a él, podrán quedar incluidas dentro del régimen establecido en la misma cualquiera fuera su forma jurídica actual, respetando los derechos adquiridos por los propietarios que integran dichas urbanizaciones.

Opcionalmente las urbanizaciones especiales que estuvieren organizadas bajo el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal en que no estuviesen totalmente construidas las unidades que conforman el emprendimiento, podrán adaptarse al encuadre previsto en esta ley, mediante una resolución tomada en asamblea de consorcio, por una mayoría de copropietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del porcentual del dominio de los bienes comunes y/o a requerimiento del veinte por ciento (20%) de copropietarios aceptado por resolución judicial por vía del procedimiento sumarísimo.

La reglamentación deberá prever los plazos, formalidades, exenciones y facilidades que fueren necesarias para que las urbanizaciones preexistentes que opten



por el régimen de la presente ley puedan adecuar su status jurídico a la normativa de esta ley.

Artículo 53.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Hilda B. González de Duhalde.

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

TITULO I - OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

ARTICULO 1°.-La presente ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.

c) 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, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.

d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.



f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTÍCULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.

b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.

d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.

e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TITULO II -DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I - DEL CRITERIO GENERAL



ARTICULO 4°.- Estarán sometidas al cumplimiento de la presente ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPITULO II -DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS AREAS Y SUBAREAS

ARTICULO 6°.- Se entiende por: Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su



modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Áreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTICULO 7°.- Denomínense:

a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) Zona comercial y administrativa: La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) Zona industrial: La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.



Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) Zona de recuperación de dunas o médanos vivos: Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) Zona de usos específicos: La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTICULO 8°.- Denomínense:

a) Espacios circulatorios: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.



CAPITULO III - DELIMITACION Y DIMENSIONADO

ARTICULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTICULO 10°.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTICULO 11°.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTICULO 12°.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

ARTICULO 13°.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).



CAPITULO IV - DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTICULO 14°.- (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTICULO 15°.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.

b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.



e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.

f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.

- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.

- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.

- Red primaria de servicios públicos.

- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTICULO 16°.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTICULO 17°.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

a) Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

c) Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.



- d) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:
 - Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
 - Densidad poblacional propuesta.
 - Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
 - Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
- h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTICULO 18°.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

- 1.- Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta ley.
- 2.- Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3.- Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)
- 4.- Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.



En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTICULO 19°.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTICULO 20°.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ARTICULO 21°.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTICULO 22°.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTICULO 23°.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las



aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTICULO 24°.- (Ley 10.764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TITULO III - DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I - DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 25°.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTICULO 26°.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las



restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTICULO 28°.- (Decreto Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTICULO 29°.- (Decreto Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTICULO 30°.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTICULO 31°.- (Decreto Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPITULO II - DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

ARTICULO 32°.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.



La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínese densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínese densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTICULO 33°.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTICULO 34°.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTICULO 35°.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTICULO 36°.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTICULO 37°.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una



vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTICULO 38°.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTICULO 39°.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- Población.
- 2.- Densidad neta.
- 3.- El área neta de espacios edificables.
- 4.- La superficie edificada por habitante.
- 5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ARTICULO 40°.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.



El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTICULO 41°.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m ²
	Más de 2	2	10 m ²
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m ²
	Más de 2	2	12 m ²
Comercial y análogos			10 m ²

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTICULO 42°.- Denomínese factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínese factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTICULO 43°.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.



ARTICULO 44°.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTICULO 45°.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

Uso residencial: 2,5.

Uso comercial, administrativo y análogo: 3

Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTICULO 46°.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTICULO 47°.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.



d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTICULO 48°.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTICULO 49°.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPITULO III - DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTICULO 50°.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTICULO 51°.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente



ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTICULO 52°.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Área Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Área urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Áreas complementarias. Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las



edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirán el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.

ARTICULO 53°.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTICULO 54°.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.



ARTICULO 55°.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTICULO 56°.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m ² /hab. (mínimo 1 hab.)	3 m ² /hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)
--------------------	------------------------------------------------------------

En ampliaciones de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000 hab.	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTICULO 57°.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.



ARTICULO 58°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parquizada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTICULO 59°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTICULO 60°.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.



ARTICULO 61°.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPITULO IV - DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 62°.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Área Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTICULO 63°.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de



salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPITULO V - CLUBES DE CAMPO

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

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

ARTICULO 65°.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

2.1. Servicios esenciales:



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

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

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

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

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

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

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

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

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

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

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

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

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que



tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTICULO 66°.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima(Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Área esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

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

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

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

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

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales



tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

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

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

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

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

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

ARTICULO 68°.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTICULO 69°.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.



TITULO IV - DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I - DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 70°.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTICULO 71°.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTICULO 72°.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPITULO II - DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTICULO 73°.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPITULO III - DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACION

ARTICULO 74°.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTICULO 75°.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.



4.- Planes particularizados.

ARTICULO 76°.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTICULO 77°.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTICULO 78°.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTICULO 79°.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTICULO 80°.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para



cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTICULO 81°.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTICULO 82°.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTICULO 83°.- (Decreto Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84°.- (Decreto-Ley 10128/83) Los Municipios, mediante ordenanzas, podrán declarar a determinadas zonas en que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo, como:

- 1.- De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
- 2.- De edificación necesaria.
- 3.- De englobamiento parcelario.

ARTICULO 85°.- La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento implicará el compromiso de dotar a determinada zona de la



infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos nacionales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

ARTICULO 86°.- Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, los municipios podrán establecer un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida, que se aplicará a obras de infraestructura y equipamiento comunitario.

ARTICULO 87°.- La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar.

ARTICULO 88°.- Lo establecido en el artículo anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.

b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.

c) Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

Si la obra se hubiera indicado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

d) Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior la parcela respectiva quedará por la presente ley declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.

Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.



e) También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el artículo 86.

f) A los fines de este artículo, se entenderá por edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTICULO 89°.-Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta pública subasta dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal.

La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 90°.- Los plazos establecidos en los artículos anteriores se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado.

ARTICULO 91°.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTICULO 92°.- La Provincia ejecutará, con o sin la participación de entidades o empresas privadas, programas de adecuación de uso o reconfiguración parcelaria en áreas cuyo desarrollo sea prioritario.

TITULO V - DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTICULO 93°.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTICULO 94°.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.



2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.

3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTICULO 95°.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTICULO 96°.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTICULO 97°.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TITULO VI - DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY

ARTICULO 98°.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente ley.



ARTICULO 99°.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta ley.

ARTICULO 100°.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o reestructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTICULO 101°.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 102°.- (Decreto Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún



cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTICULO 103°.- La presente ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el "Boletín Oficial", siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTICULO 104°.- (Decreto Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

URBANIZACION RESIDENCIAL ESPECIAL - ORDENANZA N° 8606/91 Y MODIFICATORIA N° 10.760/04.

El Honorable Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba

ORDENA:

Art. 1°.- Denomínase “Urbanización Residencial Especial” a toda división de la tierra que reúna

Las siguientes características básicas:

- a) Se efectúen en las zonas y con las condiciones que se enumeran en el Art. 2°
- b) La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de cincuenta hectáreas (50,00 Ha) si se localiza exteriormente a la traza de la Av. de Circunvalación, y de quince hectáreas (15,00 Ha) si se localiza dentro de ese límite. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas de mayor dimensión, siempre que los informes de los organismos técnicos determinen que por las características del lugar y su implantación en relación al resto del sector, se asegure el cumplimiento de las condiciones de localización fijadas en el Art. 2° de la presente. Estas mayores dimensiones podrán superar hasta un veinte por ciento (20%) la superficie establecida para localizaciones internas a la Av. de Circunvalación y hasta un treinta por ciento (30%) aquellas externas a la misma.



c) Cuenten con parcelas destinadas a uso residencial, las que, juntamente con las especificadas

d), constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.

d) Cuenten con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.

e) Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.

Art. 2°.- Las Urbanizaciones Residenciales Especiales no podrán localizarse en la zona M definida por la Ordenanza N° 8256/86 ni en los sectores de las zonas L y N de la misma ordenanza graficadas en el plano que se adjunta como Anexo Gráfico I con una (1) foja útil. Estos sectores corresponden al área rural productiva de la ciudad y sus designaciones catastrales se detallan a continuación:

Distritos: 18, 19, 22, 25, 27, 29, y 32 completos.

Distrito 2 – Zonas: 2, 3, y 4, sólo parte externa a la Av. de Circunvalación.

Distrito 16 – Zonas: 2 a 12 inclusive.

Distrito 17 – Zonas: 1 a 9 inclusive, parte de la Zona 10 y Zonas: 11, 15, y 20.

Distrito 20 – excluidas las Zonas 17, 18, y 10 – Manzanas 2, 3, 4 y 5.

Distrito 21 – excluida la Zona 9 – Manzanas 3 y 4.

Distrito 23 – excluida la Zona 13 parcialmente.

Distrito 24 – excluida las Zonas 15 a 17, y las manzanas 32 a 35 de la Zona 14.

Distrito 26 – Zonas 21, 22, 24, 25 y 29 a 33.

En el resto de las zonas, la localización deberá ser autorizada por Departamento Ejecutivo previo informe del Organismo Técnico competente, y se ajustará a los condicionamientos establecidos en la presente norma y a las disposiciones de la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias. Se tendrá en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos.



Asimismo se tendrán especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc. natural del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

La posibilidad de localización dentro de la traza de la Av. de Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse, en este caso, sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales.

MODIFICADA POR ORD. N° 11068 / 06

Art. 1°.-MODIFICASE la zonificación dispuesta por el Art. 2°, Anexo Gráfico I; plano denominado Área de Exclusión de Urbanizaciones Residenciales Especiales, Ordenanza N° 8606 (y modificatorias); la que quedará configurada en un todo de acuerdo al Plano que como

ANEXO GRAFICO N° MODIFICADO, forma parte de la presente.

Art. 3°.- Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas, constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración.

Art. 4°.- Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a este régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueran aplicables.

Art. 5°.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el organizador proponga y la Municipalidad apruebe y que mejor se adapten a las características de la concreta urbanización planteada.

Art. 6°.- El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma, deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los



finde de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

Art. 7°.- Las superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.

Art. 8°.- Los espacios verdes conformarán una o más parcelas con frente o frentes a calle pública, y para su trazado será de aplicación las consideraciones efectuadas en el Art. 70° de la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias. El cómputo de estas superficies verdes, podrá ser considerado como integrante del valor porcentual que dispone la presente norma para el parcelamiento de las áreas destinadas al uso de actividades deportivas, recreativas, y sociales. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a los espacios verdes, quedarán sujetos a la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo.

Art. 9°.- El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes deberá estar asegurado regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que representare al fraccionamiento. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la Municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgada.

Art. 10°.- El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización asumirá la responsabilidad de:

-Realizar las obras de infraestructura que se establecen en la presente y en la Ordenanza 8060/85 y modificatorias.

-Efectuar el mantenimiento y asegurar la prestación de los servicios de las obras de infraestructura mientras perdure la autorización de uso exclusivo de las calles y espacios verdes.

-Efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.



Art. 11°.- Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, reguladas por la Ordenanza N° 8060/85 y complementarias, en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el Departamento Ejecutivo dictare para la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

Art. 12°.- Las urbanizaciones que se regulan por esta ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos sub-siguientes, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren necesarios en cada caso concreto, de estudios realizados por la Dirección de Planeamiento Urbano (hoy Dirección de Urbanismo) y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

Art. 13°.-Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los siguientes requisitos: Amanzamiento: No serán de aplicación las disposiciones de los Art. 48° y 49° de la Ordenanza 8060/85. Los lados de manzanas podrán proyectarse con líneas rectas y/o curvas, no debiendo éstas últimas tener radios de curvatura menores de 6m. (Seis metros). Parcelamiento: Las parcelas deberán tener acceso frente a calle pública y sus lados no formarán entre ellos ángulos agudos menores de 45° (cuarenta y cinco grados). Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro delimitado por la Av. de Circunvalación:

-superficie mínima de la parcela: un mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). -frente mínimo de parcela: veinticinco metros (25,00 m.) pudiendo admitirse frentes menores, siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinticinco metros (25,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Art. 1°: no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Parcelamiento en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro delimitado por la Av. de Circunvalación:

-superficie mínima de parcela: mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Podrá admitirse como superficie mínima de parcela el valor de un mil metros cuadrados



(1.000 m²), sólo cuando la superficie total destinada a las prácticas de actividades deportivas, recreativas y sociales sea superior al cuarenta por ciento (40%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

-frente mínimo de parcela: veinte metros (20,00 m) pudiendo admitirse frentes menores siempre que la parcela posea, sobre la línea de retiro mínimo de edificación de frente, un ancho no menor de veinte metros (20,00 m).

-la superficie total destinada a las actividades enumeradas en el punto “d” del Art. 1°: no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de la suma de superficies destinadas a uso residencial.

Trazado de la Red Vial: No serán de aplicación las disposiciones de largo máximo de calle sin salida contenidas en la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de perfiles 16, 17, 18 y 19 definidos por el Art. 14° de la citada norma, deberá dejarse el espacio necesario para los mismos pudiendo diferirse la materialización de las calles en casos especiales de accidentes topográficos, etc. y siempre que así lo aconsejen los organismos técnicos de aplicación. Asimismo, para las vías laterales a cursos de agua (Perfiles 17 y 18) será factible de aplicación para el caso, los perfiles de vías peatonales siempre que las condiciones topográficas y funcionales del lugar así lo aconsejen y en longitudes limitadas.

La ejecución de obras de calles peatonales colindantes a Espacios Verdes podrá ser diferida cuando no exista, a criterio de los organismos técnicos competentes, necesidad funcional, según se establezca por vía reglamentaria.

Espacios Verdes: La superficie destinada a espacios verdes será del quince por ciento (15%) del área determinada para uso residencial. Podrán computarse dentro de este porcentaje los valores que estipula el Art. 69° de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias. Uso del suelo: En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales y comerciales.

Ocupación del suelo: Sólo estará permitido, en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una principal y otra con carácter accesorio como parte integrante del mismo inmueble (tal como vivienda de encargado o casero).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas fuera del perímetro de la Av. de Circunvalación:

-Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).



- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en todos los linderos: cuatro metros (4,0m).

En parcelas de uso residencial en urbanizaciones ubicadas dentro del perímetro de la Av. de Circunvalación:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: treinta por ciento (30%).
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: diez con cincuenta metros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos: Para lotes hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente menor a veinticinco metros (<25 m): tres metros (3,00 m).- Para lotes mayores de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y frente igual o mayor a de veinticinco metros (=>25m): cuatro metros (4,00 m).-

En parcelas para usos comunes, recreativos, deportivos, etc.:

- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo: diez por ciento (10%).
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo: veinte por ciento (20%).
- Altura máxima de edificación: doce metros (12,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación en frente o frentes: seis metros (6,00 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación con respecto a todos los linderos: seis metros (6,00 m).

Art. 14°.- Hasta tanto no se hayan constituido las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo, y no haya sido emitida la Resolución Aprobatoria de los respectivos proyectos con autorización del inicio de dichas obras, según lo establecido en el Título V de la Ordenanza N° 8060/85 y sus modificatorias, no podrá comprometerse en venta lote o fracción alguna de la urbanización. La inobservancia de esta prohibición colocará al responsable incurso en las sanciones previstas en la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias.

En caso de ejecución por etapas, la constitución de garantías que establece la Ordenanza 8060/85 y modificatorias, podrá abarcar solo las obras que correspondan a la



etapa a ejecutar. En tal caso, la venta de lotes será posible para las parcelas pertenecientes a la etapa sobre la que se constituyeron las garantías.

Art. 15°.- Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones que la presente ordenanza establece, la inobservancia a aspectos referidos a aprobación de proyectos, previo a la materialización de las obras de infraestructura y/o normas de edificación y publicidad vigentes hará pasible a los infractores de las sanciones establecidas en la Ordenanza N° 8060/85 en cuanto correspondieren y

Arts. 50 a 54 del Código de Faltas vigente.

Art. 16°.- Las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán presentar Aviso de Proyecto ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental de la Municipalidad.

Art. 17°.- Las Urbanizaciones Residenciales Especiales deberán, cuando limiten con las Zonas N y

L de la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias dejar, en todo el perímetro de dicha colindancia, una calle pública de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, la que no será requerida en el caso de lindar con asentamiento residencial preexistente. Esta calle llevará adjuntada en su costado interior respecto a la urbanización, una faja marginal de resguardo de seis metros (6 m) de ancho, forestada según condiciones que establecerá oportunamente la Dirección de Parques y Paseos, que podrá computarse en el marco de lo estipulado por el Art. 69° inc a de la Ord. 8060 y modificatorias. Se dispondrá además, sobre esta calle perimetral y en colindancia con la faja marginal de resguardo, un canal receptor (o canaleta serrana) para impedir el ingreso a urbanización del derrame superficial proveniente de las áreas rurales vecinas.

Art. 18°.- Se deberá prever en el diseño de la urbanización, áreas sin ocupación edilicia (que podrán formar parte de parcelas destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales) a fin de lograr materializar futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en bordes opuestos (mínimo: un espacio por cada borde), para el caso de darse los supuestos previstos en el Art. 9° de la Ordenanza 8606/91, o el caso de revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización.

Art. 19°.- Las factibilidades otorgadas con fecha anterior a la vigencia de la presente ordenanza, mantendrán su validez por el lapso de dos años contados desde la fecha de su publicación. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener en la tramitación, la resolución aprobatoria de los proyectos de las obras de infraestructura y



autorización de inicio de las mismas. Operado el vencimiento, el interesado podrá solicitar a la Dirección de Urbanismo nueva factibilidad de localización con propuesta ajustada a la presente.

Art. 10° (de la Ord. 10.760/04).- DERÓGASE la Ordenanza N° 9056/93 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 11° (de la Ord. 10.760/04).- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al Registro Municipal y ARCHÍVESE.



Anexo “B”

Modelos de Estatutos y Reglamentos Internos



1. Estatuto Asociación civil barrio los naranjos

TITULO PRIMERO. DENOMINACION. DOMICILIO. OBJETO. CAPACIDAD Y PATRIMONIO.

ARTICULO PRIMERO: En la localidad de Ingeniero Maschwitz, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, donde tendrá su domicilio social, queda constituida una Asociación de carácter civil denominada Asociación Civil Barrio Los Naranjos que tendrá por objeto:

a) Propender al mejoramiento del servicio de seguridad y vigilancia y de las instalaciones necesarias para asegurar un adecuado nivel de protección de los bienes y personas que conforman el Barrio Los Naranjos.

b) Desarrollo de la pavimentación de las calles que aún no están asfaltadas y adopción de las medidas de mantenimiento y mejoramiento de las que ya lo están.

c) Mantenimiento y mejoramiento del alumbrado público.

d) Preservación del medio ambiente y la calidad de vida del Barrio, vigilando los aspectos referidos al desarrollo urbano, realización de obras públicas, funcionamiento de los servicios públicos, disposición de residuos domiciliarios y de los resultantes del mantenimiento de parques y jardines, entre otros.

e) Recomendación, petición y apoyo de las obras públicas que propendan el mejoramiento de las condiciones de vida del Barrio, en forma individual o conjuntamente con otras asociaciones vecinales y/o entidades públicas y privadas de nivel superior.

f) Estudio, proposición y en su caso, realización de las acciones tendientes a conformar un Barrio Cerrado dentro de los límites del actual Barrio o abarcando el área que los estudios previos aconsejen.

ARTICULO SEGUNDO: La asociación se encuentra capacitada para adquirir bienes y contraer obligaciones, todo ello por cualquier título o causa autorizados por la ley, formalizar toda clase de operaciones de derechos reales o personales y para celebrar los actos y contratos públicos y privados que sean necesarios para cumplir sin limitación alguna el objeto social o que tiendan a asegurar su desarrollo y funcionamiento.

PATRIMONIO. ARTICULO TERCERO: Constituyen el patrimonio de esta asociación: a) las cuotas sociales que abonen sus asociados; b) los bienes que posea en



la actualidad y los que adquiera por cualquier título en lo sucesivo, así como las rentas que los mismos produzcan; c) las donaciones, legados o subvenciones que reciba.

TITULO SEGUNDO. DE LOS ASOCIADOS.

ARTÍCULO CUARTO: Habrá dos categorías de asociados: Activos Honorarios.

ARTICULO QUINTO: Serán socios Activos a partir de la fecha de aceptación como tales por la Comisión Directiva, quienes cumplan con los siguientes requisitos: a) Ser mayor de 18 años y tener buenos antecedentes morales; b) Residir o ser propietario de inmueble en el Barrio; c) Ser presentado por dos (2) socios activos que posean más de seis meses de antigüedad y suscribir la solicitud de admisión, la planilla de datos personales y la adhesión a los estatutos y reglamentos de la institución. De la decisión de la Comisión Directiva, deberá dejarse constancia en el acta. En caso de rechazo, sólo deberá quedar constancia de ello sin que sea obligatorio expresar las causas. El aspirante podrá reiterar su solicitud de ingreso, luego de transcurrido un lapso no menor de seis (6) meses desde la fecha de la reunión en que se resolvió el rechazo.

ARTICULO SEXTO: Serán socios Honorarios aquellos que por sus méritos personales o servicios prestados a la Asociación o por donaciones que efectuaran, se hagan merecedores de tal distinción y sean designados por la Asamblea General a propuesta de la Comisión Directiva o de un grupo de socios activos que representen como mínimo el 30% de la categoría. Carecen de voto y no pueden ser miembros de la Comisión Directiva.

ARTICULO SEPTIMO: Los socios honorarios que deseen ingresar a la categoría de activo deberán solicitarlo por escrito a la Comisión Directiva, ajustándose a las condiciones establecidas por este estatuto.

ARTICULO OCTAVO: DERECHOS Y OBLIGACIONES: Son derechos de los socios: a) Proponer por escrito a la Comisión Directiva todas aquellas medidas o proyectos que consideren convenientes para la buena marcha de la institución; b) Presentar su renuncia en calidad de socio a la Comisión Directiva, la que resolverá su aceptación o rechazo; c) Tener voz y voto en las asambleas y elegir y ser elegido para integrar órganos sociales. Estos derechos no rigen para los socios honorarios.

ARTICULO NOVENO: Las altas y bajas de los asociados se computarán desde la fecha de la sesión de la Comisión Directiva que las aprueba. Hasta tanto no se haya



resuelto la baja de un asociado estarán vigentes para el mismo todos los derechos y obligaciones que establece el presente estatuto.

ARTICULO DECIMO: Son obligaciones de los asociados: a) Conocer, respetar y cumplir las disposiciones de este estatuto, reglamentos, resoluciones de Asambleas y de la Comisión Directiva; b) Los asociados activos estarán obligados a pagar la cuota social ordinaria y las contribuciones extraordinarias que establezca la asamblea de asociados; c) Aceptar los cargos para los cuales fueron designados; d) Comunicar dentro de los diez (10) días todo cambio de domicilio a la Comisión Directiva.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: El asociado quedará privado de pertenecer a su categoría cuando por este estatuto hubiere perdido las condiciones exigidas para ser socio o por fallecimiento, renuncia, cesantía o expulsión. Podrá ser causa de cesantía el faltar al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 10. Serán causas de expulsión: a) Haber cometido actos graves de deshonestidad o engañado o tratado de engañar a la institución para obtener un beneficio económico a costa de ella; b) Hacer voluntariamente daño a la Asociación, provocar desórdenes en su seno y observar una conducta que sea notoriamente perjudicial a los intereses sociales; c) Asumir o invocar la representación de la Asociación en reuniones o actos de otras instituciones oficiales o particulares, si no mediare autorización o mandato de la Comisión Directiva.

En caso de cesantía el sancionado podrá solicitar su reingreso luego de transcurrido un término mínimo de un (1) año. La expulsión representará la imposibilidad definitiva de reingreso.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Las sanciones que prevé el artículo anterior serán aplicadas por la Comisión Directiva, la que previo a ello deberá intimar al imputado a comparecer a una reunión de dicha Comisión en la fecha y hora que se indicará mediante notificación fehaciente, cursada con una anticipación mínima de diez (10) días corridos, conteniendo la enunciación del hecho punible y de la norma presumiblemente violada, así como la invitación a realizar los descargos, ofrecer prueba y alegar sobre la producida. La no comparecencia del interesado implica la renuncia al ejercicio del derecho de defensa y la presunción de verosimilitud de los cargos formulados quedando la Comisión Directiva habilitada para resolver.

ARTICULO DECIMO TERCERO: De las resoluciones adoptadas en su contra por la Comisión Directiva los asociados podrán apelar ante la primera Asamblea que se



celebre, presentando el respectivo recurso en forma escrita ante la Comisión Directiva, dentro de los quince (15) días corridos de notificación de la sanción.

TITULO TERCERO. DE LA COMISION DIRECTIVA Y COMISION REVISORA DE CUENTAS. SU ELECCION.

ARTICULO DECIMO CUARTO: La institución será dirigida y administrada por una Comisión Directiva compuesta de: un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero, dos vocales titulares y dos vocales suplentes. Habrá asimismo una Comisión Revisora de Cuentas compuesta por tres miembros titulares y un miembro suplente. El mandato de los mismos durará un año. Los miembros de la Comisión Directiva y de la Comisión Revisora de Cuentas podrán ser reelegidos.

Los mandatos serán revocables en cualquier momento por decisión de una asamblea de asociados, estatutariamente convocada y constituida con quorum establecido en el art. 28 para la primera y segunda convocatoria. La remoción podrá decidirse aunque no figure en el Orden del Día, si es consecuencia directa del asunto incluido en la convocatoria.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Los miembros de la Comisión Directiva y Comisión Revisora de Cuentas serán elegidos directamente en Asamblea General Ordinaria, por listas completas, con designación de los propuestos para los cargos de Presidente y Vicepresidente y enunciándose los demás para 'Vocales'. En la primera reunión de Comisión Directiva, se distribuirán entre los vocales electos los cargos de Secretario y Tesorero y cualquier otro que la Comisión decida establecer para el mejor gobierno de la entidad. No se tendrán en cuenta las tachas de candidatos y en caso de existir el voto en esas condiciones, se considerará por lista completa. La elección será en votación secreta y se decidirá por simple mayoría de los votos emitidos y declarados válidos por la Junta Escrutadora compuesta por tres miembros designados por la Asamblea de entre los asociados presentes. Las listas de candidatos suscriptas por todos los propuestos con designación de apoderados y constitución de domicilio especial, deberán ser presentadas a la Comisión Directiva como mínimo con (5) cinco días hábiles de anticipación al acto. La Comisión Directiva se expedirá dentro de las veinticuatro horas hábiles de esa presentación, resolviendo su aceptación o rechazo, según que los candidatos propuestos se hallaren o no dentro de las prescripciones estatutarias y reglamentarias en vigencia. En el segundo de los supuestos la Comisión



Directiva deberá correr traslado al apoderado de la lista observada, por el término de cuarenta y ocho horas hábiles a fin de reemplazar los candidatos observados o subsanar las irregularidades advertidas. La oficialización deberá efectuarse como mínimo dentro de las veinticuatro horas anteriores a la iniciación de la Asamblea, dejando constancia en el acta de reunión de la Comisión Directiva.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Para ser miembro de la Comisión Directiva o Revisora de Cuentas se requiere: a) Ser socio activo con una antigüedad mínima de seis meses;

b) Ser mayor de edad; c) Encontrarse al día con Tesorería; d) No encontrarse cumpliendo penas disciplinarias. Los socios designados para ocupar cargos electivos no podrán percibir por ese concepto sueldo o ventaja alguna.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: La Comisión Directiva se reunirá ordinariamente, por lo menos una vez por mes, por citación de su Presidente y extraordinariamente cuando lo disponga el Presidente o lo soliciten tres de sus miembros, debiendo en estos casos realizarse la reunión dentro de los cinco días hábiles de efectuada la solicitud. La citación en los dos casos, deberá ser efectuada en forma fehaciente al último domicilio conocido de cada uno de los integrantes de la Comisión Directiva. Los miembros de la Comisión Directiva que faltaren a tres reuniones consecutivas o cinco alternadas, sin causa justificada, serán separados de sus cargos en reunión de Comisión Directiva previa citación fehaciente al miembro imputado para que efectúe los descargos pertinentes.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Las reuniones de la Comisión Directiva se celebrarán válidamente con la presencia como mínimo de la mitad más uno de sus miembros titulares, requiriéndose para las resoluciones el voto de la mayoría simple de los presentes. El Presidente tendrá voto y doble voto en caso de empate. Para las reconsideraciones se requerirá el voto favorable de los dos tercios de los presentes en otra reunión constituida con igual o mayor número de asistentes que en la que se adoptó la resolución a reconsiderar.

TITULO CUARTO. DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA COMISION DIRECTIVA

ARTICULO DECIMO NOVENO: Son deberes y atribuciones de la Comisión Directiva: a) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas, cumplir y hacer cumplir este



estatuto y los reglamentos; b) Ejercer en general todas aquellas funciones inherentes a la dirección, administración y representación de la sociedad, quedando facultada a este respecto para resolver por sí los casos no previstos en el presente estatuto, interpretándolo si fuera necesario, con cargo de dar cuenta a la Asamblea más próxima que se celebre; c) Convocar a Asambleas; d) Resolver sobre la admisión, cesantía o expulsión de socios; e) Crear o suprimir empleos, fijar su remuneración, adoptar las sanciones que correspondan a quienes los ocupen, contratar todos los servicios que sean necesarios para el mejor logro de los fines sociales; f) Presentar a la Asamblea General Ordinaria, la Memoria, el Balance General, cuadro de Gastos y Recursos e informe de la Comisión Revisora de Cuentas correspondiente al ejercicio fenecido, como asimismo poner copias suficientes a disposición de todos los asociados, en secretaría, con la misma anticipación requerida en el art. 27 para la remisión de las convocatorias a asambleas; g) Realizar los actos para la administración del patrimonio social, con cargo de dar cuenta a la primer asamblea que se celebre, salvo los casos de adquisición, enajenación, hipoteca y permuta de bienes inmuebles, en que será necesaria la previa aprobación de una asamblea de asociados; h) Elevar a la Asamblea para su aprobación las reglamentaciones internas que considere a los efectos del mejor desenvolvimiento de sus finalidades

ARTICULO VIGESIMO: Son deberes y atribuciones de la Comisión Revisora de Cuentas: a) Examinar los libros y documentos de la sociedad por lo menos cada tres meses; b) Asistir con voz a las sesiones del órgano directivo cuando lo considere conveniente; c) Fiscalizar la administración comprobando frecuentemente el estado de caja y la existencia de los valores de toda especie; Verificar el cumplimiento de las leyes, estatutos y reglamentos, especialmente en lo referente a los derechos de los socios; e) dictaminar sobre la Memoria, Inventario, Balance General y Cuadro de Gastos y Recursos presentados por la Comisión Directiva; f) Convocar a Asamblea General Ordinaria cuando omitiera hacerlo el órgano directivo; g) Solicitar la convocatoria a Asamblea Extraordinaria cuando lo juzgue necesario, poniendo los antecedentes que fundamentan su pedido en conocimiento de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas cuando se negare a acceder a ello la Comisión Directiva; h) En su caso vigilar las operaciones de liquidación de la sociedad y el destino de los bienes sociales. La Comisión Revisora de Cuentas cuidará de ejercer sus funciones de modo de no entorpecer la regularidad de la administración social, siendo responsable por los



actos de la Comisión Directiva violatorios de la ley o del mandato social si no da cuenta del mismo a la Asamblea correspondiente, o en su actuación posterior a ésta, siguiere silenciando u ocultando dichos actos. Deberá sesionar una vez al mes y de sus reuniones deberán labrarse actas en un libro especial rubricado al efecto. Si por cualquier causa quedare reducida a menos de dos de sus miembros, una vez incorporado el suplente, la Comisión Directiva deberá convocar dentro de los quince días a Asamblea para su integración hasta la terminación del mandato de los cesantes.

TITULO QUINTO. DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: El Presidente y en caso de renuncia, fallecimiento, licencia o enfermedad, el Vicepresidente, hasta la primera Asamblea General Ordinaria que designará su reemplazante definitivo, tiene los siguientes deberes y atribuciones: a) Convocar a las Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva y presidirlas; b) Firmar con el Secretario las Actas de Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva, la correspondencia y todo otro documento de la entidad; c) Autorizar con el Tesorero las cuentas de gastos, firmando los recibos y demás documentos de Tesorería, de acuerdo con lo resuelto por la Comisión Directiva, no permitiendo que los fondos sociales sean invertidos en objetos distintos a los prescritos por este estatuto; d) Dirigir y mantener el orden y respeto debidos; e) Velar por la buena marcha y administración de la asociación, observando y haciendo observar el Estatuto, reglamento y resoluciones de las Asambleas y Comisión Directiva; f) Suspender a cualquier empleado que no cumpla con sus obligaciones, dando cuenta inmediatamente a la Comisión Directiva, como así también de las resoluciones que adopte por sí en los casos urgentes ordinarios, absteniéndose de tomar medidas extraordinarias sin la previa aprobación de aquélla; g) Representar a la institución en las relaciones con el exterior.

TITULO SEXTO. ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LOS OTROS MIEMBROS DE LA COMISION DIRECTIVA.DEL SECRETARIO.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: El Secretario y en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o enfermedad, quien lo reemplace hasta la Primera Asamblea General Ordinaria que designará su reemplazante definitivo, tiene los siguientes derechos y obligaciones: a) Asistir a las sesiones de la Comisión Directiva, redactando



las actas respectivas, las que se asentarán en el libro correspondiente y firmará con el Presidente; b) Firmar con el Presidente la correspondencia y todo otro documento de la institución; c) Citar a las sesiones de la Comisión Directiva de acuerdo con el art.17 y notificar las convocatorias a asambleas; d) Llevar de acuerdo con el Tesorero el Registro de Asociados así como los libros de Actas de Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva.

DEL TESORERO. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: El Tesorero y en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o enfermedad, quien lo reemplace hasta la primera Asamblea General Ordinaria, que elegirá el reemplazante definitivo, tiene los siguientes deberes y atribuciones: a) Llevar de acuerdo con el Secretario el Registro de Asociados, ocupándose de todo lo relacionado con el cobro de las cuotas sociales; b) Llevar los libros de contabilidad; c) Presentar a la Comisión Directiva el Balance Mensual y preparar anualmente el Inventario, Balance General y Cuadro de Gastos y Recursos, que deberán ser sometidos a la aprobación de la Comisión Directiva, para su presentación ante la Asamblea General Ordinaria, previo dictamen de la Comisión Revisora de Cuentas; d) Firmar con el Presidente los recibos y demás documentos de Tesorería, efectuando los pagos resueltos por la Comisión Directiva; e) Efectuar en los Bancos oficiales o particulares que designe la Comisión Directiva a nombre de la institución y a la orden conjunta del Presidente y Tesorero los depósitos de dinero ingresados a la caja social, pudiendo retener en la misma hasta la suma que anualmente determine la Asamblea, a los efectos de los pagos ordinarios y de urgencia; f) Dar cuenta del estado económico de la entidad a la Comisión Directiva y a la Comisión Revisora de Cuentas toda vez que lo exijan.

DE LOS VOCALES. ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Corresponde a los vocales: a) Asistir con voz y voto a las Asambleas y sesiones de la Comisión Directiva; b) Desempeñar las comisiones y tareas que la Comisión Directiva les confíe.

TITULO SEPTIMO. DE LAS ASAMBLEAS.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Habrá dos clases de Asambleas Generales: Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias tendrán lugar una vez al año y se convocarán con treinta (30) días de anticipación, dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico, que se producirá el 31 de diciembre de cada año. En el “Orden del Día” se incluirán sin excepción los siguientes puntos: a) Consideración de la Memoria, Balance General, Inventario, Cuadro de Gastos y Recursos e Informe de la



Comisión Revisora de Cuentas; b) Elección de todos los miembros de la Comisión Directiva y Comisión Revisora de Cuentas que correspondan, de acuerdo a lo previsto en el TITULO TERCERO de estos estatutos; c) Tratar cualquier otro asunto incluido en la convocatoria.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas con treinta (30) días de anticipación, siempre que la Comisión Directiva lo estime necesario o cuando lo solicite la Comisión Revisora de Cuentas o el diez por ciento de los socios con derecho a voto. La solicitud deberá ser resuelta dentro de un término no mayor a treinta días corridos. Si no se resolviera la petición o se la negare infundadamente, podrán elevarse los antecedentes a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Las Asambleas se notificarán con veinte (20) días de anticipación, mediante avisos en la sede social y notas cursadas a cada uno de los socios al último domicilio conocido en la Entidad, cuando el número de asociados en condiciones de votar fuere inferior a cincuenta. Si fuere superior a ese número, se hará por el medio anteriormente mencionado o por dos publicaciones periódicas, realizadas con la anticipación dispuesta, en diarios de indiscutida circulación en el partido donde tiene su domicilio la entidad y avisos en la sede social y en los lugares del Barrio destinados a tal fin. El secretario deberá documentar el cumplimiento en término del procedimiento adoptado. En el momento de ponerse el aviso, se tendrá en Secretaria, en el horario que fije la Comisión Directiva y siempre que deban ser considerados por la Asamblea: un ejemplar de la Memoria, Inventario y Balance General, Cuadro de Gastos y Recursos e Informe de la Comisión Revisora de Cuentas. En el caso de considerarse reformas, se tendrá un proyecto de las mismas a disposición de los asociados. En las Asambleas no podrán tratarse asuntos no incluidos en el Orden del Día correspondiente, salvo lo dispuesto en el artículo 14.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: En la primera convocatoria las Asambleas se celebran con la presencia del 51% de los socios con derecho a voto. Una hora después, si no se hubiese conseguido ese número, se declarará legalmente constituida cuando se encuentren asociados en número igual a la suma de los titulares y suplentes de la Comisión Directiva y Comisión Revisora de Cuentas más uno, si la sociedad contara a la fecha de la Asamblea con menos de cien (100) socios. Si superara esa



cantidad podrá sesionar en segunda convocatoria con no menos del 20 % de los socios con derecho a voto.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: En las Asambleas las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos emitidos, salvo los casos previstos en el estatuto que exigen proporción mayor. Ningún socio podrá tener más de un voto y los miembros de la Comisión Directiva y Comisión Revisora de Cuentas se abstendrán de hacerlo en los asuntos relacionados con su gestión. Un socio que estuviere imposibilitado de asistir personalmente podrá hacerse representar en las Asambleas por otro asociado mediante carta poder con firma certificada por Escribano Público. Ningún asociado podrá presentar más de una carta poder.

DEL PADRON DE SOCIOS. ARTICULO TRIGESIMO: Con treinta días de anterioridad a toda asamblea, como mínimo, estará confeccionado por la Comisión Directiva, un listado de socios en condiciones de votar, el que será puesto a disposición de los asociados en Secretaría y en los lugares del Barrio destinados al efecto, a partir de la fecha de la convocatoria. Se podrán oponer reclamaciones hasta cinco días hábiles anteriores a la fecha de la Asamblea, las que serán resueltas por la Comisión Directiva dentro de los dos días hábiles posteriores. Una vez que se haya expedido la Comisión Directiva sobre el particular, quedará firme el listado propuesto. A éste solo podrán agregarse aquellos socios que no hubieren sido incluidos por hallarse en mora con Tesorería y que regularicen su situación hasta 24 horas antes de la asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Para reconsiderar resoluciones adoptadas en asambleas anteriores, se requerirá el voto favorable de los dos tercios de los socios presentes en otra asamblea constituida como mínimo con igual o mayor número de asistentes al de aquella que resolvió el asunto a reconsiderar.

TITULO OCTAVO. REFORMAS DE ESTATUTOS. DISOLUCION. FUSION.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Estos estatutos no podrán reformarse sin el voto favorable de los dos tercios de los votos emitidos en una asamblea convocada al efecto y constituida en primera convocatoria con la asistencia como mínimo del 51% de los socios con derecho a voto y en segunda convocatoria con el quórum mínimo previsto en el art . 28.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: La institución solo podrá ser disuelta por voluntad de sus asociados en una asamblea convocada al efecto y constituida de acuerdo



a las condiciones preceptuadas en el artículo anterior. De hacerse efectiva la disolución se designarán los liquidadores quienes podrán ser la misma Comisión Directiva o cualquier otro u otros asociados que la Asamblea resuelva. La Comisión Revisora de Cuentas deberá vigilar las operaciones de liquidación. Una vez pagadas las deudas sociales, el remanente de los bienes se destinará a la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Ingeniero Maschwitz, sita en colectora este esquina Bolívar de la localidad de Ingeniero Maschwitz, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Esta institución no podrá fusionarse con otra u otras similares, sin el voto favorable de los dos tercios de los socios presentes, en una asamblea convocada al efecto y constituida en primera convocatoria con la presencia como mínimo del 51% de los socios con derecho a voto. En la segunda convocatoria se hará con el quórum previsto en el art. 28. Esta resolución deberá ser sometida a consideración de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para su conformación.

DISPOSICION TRANSITORIA.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Quedan facultados el Presidente, el Secretario y los Sres. Carlos Alberto Riera, L.E. 4.293.326 y Osvaldo Rubén Corti, DNI 4.483.531, para aceptar las modificaciones que la Dirección Provincial de Personas Jurídicas o cualquier otro organismo formule a estos estatutos, siempre que las mismas se refieran a simples cuestiones de forma y no alteren el fondo de las disposiciones establecidas.

Ingeniero Maschwitz, 29 de abril de 2000.

2. Reglamento

CAPITULO PRIMERO. OBJETIVOS SOCIETARIOS

Art. 1: Son fines específicos del consorcio

- a) Fomentar el espíritu de unión entre los copropietarios del Country y sus respectivas familias.
- b) Propender al esparcimiento y descanso de los copropietarios y su núcleo familiar.
- c) Fomentar la práctica de los deportes, las actividades sociales, culturales y artísticas.

CAPITULO SEGUNDO. DE LA CAPACIDAD DEL CONSORCIO



Art. 2: El consorcio está capacitado para adquirir, vender o permutar toda clase de bienes muebles o inmuebles, excepto los estipulados en el Reglamento de Copropiedad, ya sea en propiedad, uso, usufructo, locación: construir hipotecas u otros derechos reales efectuar cancelaciones y en general contraer obligaciones y realizar todo acto jurídico necesario para la consecución de sus objetivos.

CAPITULO TERCERO. BIENES Y RECURSOS

Art. 3: El patrimonio se compone:

- a) De las expensas que abonen sus copropietarios.
- b) De los bienes que posee en la actualidad y de los que adquiera en lo sucesivo por cualquier título, así como las rentas que los mismos produzcan.
- c) De las donaciones, herencias, legales y subvenciones que se le acuerden.
- d) Del producto de beneficio de rifas, festivales y de cualquier otra entrada que pudiera tener por cualquier concepto.

Capítulo Cuarto. De los copropietarios

Art. 4: El copropietario tiene derecho a la presentación de invitados, previa anotación de los mismos en la Intendencia, reservándose el Consejo de Administración el derecho de su aceptación.

Art. 5: Si los invitados fueran más de veinte en un mismo día y desearán hacer uso de la confitería, deberán solicitar permiso al Consejo con 10 días de anticipación.

Art. 6: Los invitados tendrán derecho solamente al uso de la confitería, calles, jardines y espacios libres comunes.

Art. 7: El copropietarios atrasado más de 60 días en el largo de las expensas comunes será emplazado a por telegrama colacionado, y no podrá hacer uso de los bienes comunes.

Art. 8: El copropietario deberá solicitar por escrito al Consejo con un mes de anticipación, la autorización para alquilar su vivienda; aclarando debidamente el nombre, apellido, domicilio y número de documento del inquilino. Deberá abonar previamente a la formalización del alquiler las expensas comunes, por el término de la vigencia de la locación. Las fracciones de mes entre uno y quince días se computarán como medio mes y las de más de quince días como mes entero. El titular del inmueble será el responsable por los daños y perjuicios ocasionados por sus inquilinos. No podrán alquilarse los terrenos.



Art. 9: En caso de fallecimiento, los herederos designarán su representante como Copropietario con derecho a voto, siendo los demás considerados como núcleo familiar, siempre que lo hayan sido antes del deceso del causante o se tratase de hijos póstumos.

Art. 10: En el caso de disolución del vínculo matrimonial y separación de bienes será reconocido como socio propietario el beneficiario de la propiedad, perdiendo el cónyuge separado su condición de integrante del núcleo familiar. No obstante el cónyuge separado podrá seguir siendo copropietario, si reviste la calidad de tal por ser propietario de otro terreno dentro de El Pato Country Club.

Art. 11: El copropietario no podrá ingresar el Country sin poseer la credencial que lo acredite como miembro del mismo.

Art. 12: Para el ingreso del Country de materiales y personal con el fin de comenzar una obra particular, se tendrá que solicitar autorización escrita al Consejo, con el detalle por duplicado del nombre, domicilio y número de documento del personal que trabajará. El copropietario que posea personal doméstico, jardinero, etcétera, procederá de la misma forma.

Art. 13: No se permitirá el acceso al Country de colectivos, ómnibus, camiones, etc., transportando personas, salvo autorización del Consejo.

Art. 14: Dentro del Country podrán pernoctar únicamente los invitados, siempre que estén acompañados por los copropietarios. En caso de pernoctar solamente invitados, los copropietarios de la vivienda deberán solicitar autorización escrita al Consejo, donde figurará el nombre, domicilio y número de documento del invitado.

Art. 15: Son causas de expulsión:

- a) Observar conducta inmoral
- b) Hacer voluntariamente daño a la Institución, provocar desórdenes en su seno y observar una conducta evidentemente perjudicial a los verdaderos intereses del Country,
- c) Faltar al cumplimiento de las obligaciones impuestas por el Consejo de Administración y/o Asamblea, en base a los reglamentos vigentes.
- d) Haber cometido actos graves de deshonestidad y haber engañado a la Institución para obtener a su costa, un beneficio pecuniario.
- e) Haber perdido las condiciones requeridas por los reglamentos para ser copropietarios.



Art. 16: Las expulsiones deberán ser resueltas por Asamblea Extraordinaria. Los efectos de la expulsión serán los siguientes:

a) Prohibición de usar bienes comunes.

b) Deberá seguir pagando puntualmente las expensas comunes, y demás obligaciones contraídas con la Institución.

c) Deberá transferir su propiedad a la brevedad.

d) Será considerado persona no grata dentro del Country.

Art. 17: Son obligaciones de los copropietarios y sus respectivos núcleos familiares:

a) Conocer, respetar, cumplir y hacer cumplir los reglamentos, resoluciones y ordenanzas emanadas de las Asambleas y/o el Consejo de Administración.

b) Los copropietarios deberán abonar puntualmente las cuotas de expensas comunes y obras nuevas fijadas por las Asambleas y/o el Consejo de Administración, en los plazos y condiciones establecidos por los mismos.

c) Todo copropietario que desee edificar en su solar dentro de El Pato Country Club deberá, previo a todo trámite oficial, presentar al Consejo las especificaciones técnicas y los planos del proyecto, para su posterior aprobación si está dentro del Reglamento de Edificación.

d) Todo copropietario deberá mantener en buen estado de conservación su propiedad. Cuando está presente un estado de abandono, falta de cuidado o indolencia por parte del propietario, creando un lugar de mal aspecto dentro de la urbanización que debe guardar el Country Club, será compelido por el Consejo de Administración, mediante telegrama colacionado, a su inmediata reparación.

e) Transcurrido un plazo de 90 días y no habiéndose dado cumplimiento a lo requerido, el Consejo de Administración adoptará las medidas que estime convenientes.

Art. 18: Queda expresamente prohibido cortar flores y/o recoger frutos, así como realizar actos que produzcan destrozos dentro del perímetro del Country: practicar juegos de azar para obtener un beneficio económico, circular por las calles interiores a mayor velocidad que la de 20 kilómetros por hora, las presencia de animales en las instalaciones comunes y la caza dentro del tejido del Country Club. No se permite conducir vehículos motorizados sin el correspondiente registro habilitante.



Art. 19: Las transgresiones a las normas establecidas y a las disposiciones del Consejo deberán ser juzgadas por un tribunal de honor constituido por el Presidente, Secretario y un Vocal, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 15° y 16°.

CAPITULO QUINTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION Y REVISOR DE CUENTAS

Art. 20: Pueden ser miembros del Consejo de Administración y/o de la Comisión Revisora de Cuentas los copropietarios titulares.

Art. 21: Pueden ser miembros también sus cónyuges y sus hijos, siempre que no estén inhabilitados por las reglamentaciones vigentes.

Art. 22: Los cargos del Consejo serán los siguientes: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero, Protesorero y Vocales. Los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión Revisora de Cuentas serán elegidos por simple mayoría de votos, pudiendo ser reelegidos

Art. 23: Los candidatos serán votados en forma individual y sin cargo preestablecido, determinándose éste en la primera reunión del Consejo, la que se efectuará en un plazo no mayor de siete (7) días.

Art. 24: Se determina una duración del mandato de dos años con renovación parcial del 50% de sus integrantes cada año; estableciéndose como excepción en el ejercicio a iniciar a partir de la aprobación del presente Reglamento que ese 50% tendrá un mandato efectivo de un año, procediéndose a la nominación de los nuevos integrantes según lo establecido en el Art. 23°.

Art. 25: En caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o cualquier otro impedimento que signifique la acefalía permanente de un integrante del Consejo de Administración o Comisión Revisora de Cuentas, el cargo será ocupado por su reemplazante natural.

Art. 26: El Consejo de Administración se reunirá tantas veces como sea necesario, nunca menos de una vez por mes; debiéndose indicar en el acta, los días, horas y lugar de las reuniones ordinarias.

Art. 27: El Consejo de Administración se reunirá en sesión extraordinaria en los siguientes casos:

- a) Por disposición del Presidente o de su reemplazante natural.



b) Por pedido de dos o más miembros del Consejo; en este caso la petición, una vez formulada, deberá resolverse dentro de los siete días.

c) Por citación de la Comisión Revisora de Cuentas.

d) La citación se hará por medio de circulares, y con ocho días de anticipación.

Art. 28: Las reuniones del Consejo se celebrarán válidamente con la presencia de la mitad más uno de los miembros que la integren, requiriéndose para las resoluciones a la mayoría de los presentes.

Art. 29: La ausencia injustificada de algún integrante del Consejo a tres reuniones seguidas o cinco alternadas determinará el llamado de atención a los remisos, y/o resolver la expulsión del miembro reincidente en el incumplimiento de su deber de dirigente. En la Comisión Revisora de Cuentas se seguirá el mismo procedimiento.

Art. 30: El Consejo de Administración tiene además, las atribuciones y deberes siguientes: nombrar las subcomisiones que creyera convenientes, integrándolas con copropietarios aunque no formen parte del Consejo o de la Comisión Revisora de Cuentas, y aplicar sanciones y/o multas a los que transgredan las normas.

Art. 31: Cuando el número de miembros del Consejo quede reducido a menos de la mitad de su totalidad, habiéndose llamado a todos los suplentes a reemplazar a los titulares deberá convocarse dentro de los quince días a la Asamblea Extraordinaria, a los efectos de su integración. En la misma forma se procederá en el supuesto caso de acefalia total del cuerpo. En ésta última situación si no quedare ningún miembro del Consejo (en cuyo caso le corresponderá a él hacerlo), procederá que los Revisores de Cuentas, asumiendo el gobierno de la Entidad, cumplan con la convocatoria precitada, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que incumban a los miembros renunciantes.

Art. 32: La Comisión Revisora de Cuentas tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

a) Examinar los libros y documentos de la Entidad por lo menos cada tres meses.

b) Asistir a las sesiones del Consejo cuando lo estime oportuno.

c) Fiscalizar la administración, comprobando frecuentemente el estado de caja y la existencia de los títulos y valores.

d) Dictaminar sobre la Memoria. Balance General, Inventarios y Cuentas de Gastos y Recursos presentados por el Consejo.

e) Convocar a Asamblea General Ordinaria cuando omitiere hacerlo el Consejo.



f) Verificar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y ordenanzas, en especial en lo relacionado a los derechos de los copropietarios y las condiciones en que se otorgan esos beneficios.

g) Solicitar la convocatoria de Asamblea General Extraordinaria cuando lo juzgue necesario, poniendo los antecedentes que fundamenten su pedido cuando se negare a acceder a ello el Consejo.

h) Vigilar las operaciones de liquidación del Country Club.

i) La Comisión Revisora de Cuentas cuidará de ejercer sus funciones de modo de no entorpecer la regularidad de la administración del Consejo.

CAPÍTULO SEXTO: DEL PRESIDENTE Y DEL VICEPRESIDENTE

ART. 33º: El Presidente y, en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o enfermedad el vicepresidente, hasta la Asamblea General Ordinaria que designará su reemplazo definitivo, tienen los deberes y atribuciones siguientes:

a) Convocar a las Asambleas y a las Sesiones del Consejo, y presidirlas.

b) Tendrá derecho a voto en la Asambleas y Sesiones del Consejo, al igual que los demás miembros del cuerpo directivo y, en caso de empate, podrá votar de nuevo para desempatar.

c) Firmar, con el Secretario, las actas de las Asambleas y del Consejo, así como la correspondencia y todo otro documento del Country.

d) Autorizar con el Tesorero las cuentas de gastos; firmando los recibos, cheques y demás documentos de la Tesorería, de acuerdo a lo resuelto por el Consejo, no permitiendo que los fondos del Country sean invertidos con objetivos ajenos a lo prescripto por las Asambleas.

e) Dirigir y mantener el orden de las Asambleas o Sesiones del Consejo; suspender o levantar las sesiones cuando se altere el orden y respeto debido.

f) Velar por la buena marcha y administración de la comunidad observando y haciendo observar los Reglamentos, las resoluciones de las Asambleas y del Consejo de Administración.

g) Suspender a cualquier empleado que no cumpla sus obligaciones, dando cuenta inmediatamente al Consejo; como así también las resoluciones que adopte por sí en los casos urgentes ordinarios, pues no podrá tomar medida extraordinaria alguna sin aprobación de aquel. Respetar al Country Club en sus relaciones con el exterior, pudiendo nombrar representantes a otros miembros del Consejo.



CAPITULO SÉPTIMO: DEL SECRETARIO Y DEL PROSECRETARIO

ART. 34º: El Secretario y, en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o enfermedad, el Prosecretario hasta la primera Asamblea General Ordinaria que designará su reemplazo definitivo, tiene los deberes y atribuciones siguientes:

a) Asistir a las asambleas y sesiones de Consejo redactando las actas respectivas, las que asentará en el libro correspondiente y firmará con el presidente.

b) Convocar a las sesiones del Consejo, de acuerdo a lo prescripto en el Art. 25º Inc. d)

c) Llevar de acuerdo con el Tesorero, el registro de copropietarios, así como el libro de actas de sesiones de Asamblea y Consejo.

d) Organizar el archivo de la Institución, de la correspondencia recibida y contestada, demás elementos que hagan al control de las actividades del Country.

ART. 35: El Tesorero y, en caso de renuncia, fallecimiento, ausencia o enfermedad de éste el Pro tesorero hasta la Asamblea General Ordinaria que designará su reemplazo definitivo, tiene los deberes y atribuciones siguientes:

a) Asistir a las sesiones del Consejo y las Asambleas.

b) Llevar, de acuerdo con el Secretario, el Libro de Registro de Copropietarios, ocupándose de todo lo relacionado con el cobro de las expensas comunes y otras cargas ordenadas por las Asambleas y/o el Consejo de Administración.

c) Llevar los libros de contabilidad.

d) Presentar al Consejo balances mensuales, y presentar el balance y cuentas de gastos y recursos e inventarios, que deberá aprobar el Consejo para ser sometidos a las Asambleas.

e) Firmar, con el Presidente, los recibos, cheques y demás documentos de Tesorería, efectuando los pagos resueltos por el Consejo de Administración.

f) Efectuar en una Institución bancaria o más de una, designadas por Consejo de Administración, a nombre de El Pato Country Club y a la orden conjunta del Presidente y/o Secretario y/o Tesorero en conjunto de a dos, los depósitos y extracciones de dinero ingresado a la caja de la comunidad, pudiendo retener en ella hasta la suma de diez expensas a los efectos de los pagos de urgencia.

g) Dar cuenta del estado económico del Country Club al Consejo de Administración y a la Comisión Revisora de Cuentas al Consorcio.



h) Organizar el archivo del Country Club, comprobantes de egresos e ingresos y demás elementos de controles de Tesorería.

CAPÍTULO NOVENO: DE LOS VOCALES. TITULARES Y SUPLENTE

ART. 36°: Corresponde a los vocales titulares:

- a) Asistir a las Asambleas y Sesiones del Consejo, con voz y voto.
- b) Desempeñar las comisiones y tareas que el Consejo les confiere.

Corresponde a los vocales suplentes:

a) Entrar a formar parte del Consejo en las condiciones previstas en los Reglamentos.

b) Podrán concurrir a las sesiones del Consejo con derecho de voz, pero no a voto. No serán computadas sus asistencias a los efectos del quórum, en las sesiones del Consejo de Administración.

ART. 37°: Se crean las siguientes subcomisiones de apoyo a la labor del Consejo:

- a) Subcomisión de Mantenimiento y Servicios.
- b) Subcomisión de Actividades Deportivas y Sociales.
- c) Subcomisión de Obras y Valoración Estética.
- d) Subcomisión de Prensa. Actividades culturales y Artística.

ART. 38°: Subcomisión y servicios.

a-1) Atenderá lo perteneciente al funcionamiento de los servicios correspondientes a los sectores comunes.

a-2) Ejercerá la supervisión directa de las tareas del personal estable.

a-3) Los gastos a realizar deberán ser refrenados por el Presidente del Consejo o la persona que lo suplante, en caso de ausencia (licencia) o acefalía.

a-4) En caso de urgencias, se faculta al Presidente de la Subcomisión de Servicios a autorizar pagos de hasta el valor de 3 expensas, con posterior rendición de cuentas.

a-5) La Subcomisión se conformará con un mínimo de dos miembros.

a-6) Deberá informar al Consejo sobre los días, horas y lugares de reunión.

a-7) Entre las tareas más importantes a supervisar se destacan las siguientes:

- El mantenimiento del corte de pasto.
- El mantenimiento de calles internas y calles de acceso al Country.
- El estado de las instalaciones locales, pileta de natación canchas, parques, etc.



- Estado de las instalaciones iluminación.

ART. 39º: Subcomisión de actividades Deportivas y Sociales:

b-1) Serán las encargadas de organizar los distintos torneos deportivos y entretenimientos infantiles.

b-2) Controlar el buen estado y uso de los elementos deportivos.

b-3) Coordinar el uso de las instalaciones deportivas.

b-4) Propiciará la relación de reuniones sociales.

b-5) Deberá estar integrada por representantes de, como mínimo, tres deportes diferentes.

b-6) Propiciará la enseñanza de los deportes, mediante la práctica de grupos; y contratará profesores (ésto última previa presentación al Consejo del respectivo contrato).

b-7) Los gastos a realizar deberán estar refrenados por el Presidente del Consejo, o la persona que lo supla en caso de ausencia (licencia) o acefalía.

b-8) En caso de urgencia, se faculta al Presidente de la Subcomisión a autorizar gastos de hasta dos expensas, con posterior rendición de cuentas.

b-9) Deberá informar al Consejo sobre los días, horas y lugar de reunión.

ART. 40 Subcomisión de Obras y Valoración Estéticas:

1) De las obras comunes nuevas.

c-1-1) Toda obra nueva que se ejecute deberá haber sido previamente autorizada la Asamblea General de Copropietarios.

c-1-2) Elevará un informe mensual sobre la marcha de las obras autorizadas por la Asamblea y propondrá el plan de trabajo para el período siguiente:

c-1-3) Toda las que se realicen deberán contactar con un mínimo de dos presupuestos, aprobados por el Consejo de Administración.

2) De las obras particulares nuevas y sus ampliaciones

c-2-1) Verificará el cumplimiento del Reglamento de Edificación.

c-2-2) Verificará el estado de conservación de las viviendas habilitadas.

c-2-3) Propondrá a los copropietarios alternativas para el cumplimiento de los puntos anteriores.

c-2-4) Propondrá a los Copropietarios alternativas de manera que cada unidad integre un todo estético, que permitirá una mayor valoración del conjunto, y que cada construcción se adecue a la jerarquía del Country.



c-2-5) El Presidente de la Subcomisión refrendará, junto con el Presidente del Consejo, las notas que se eleven ante las autoridades municipales, iniciales y nacionales respecto de las obras de los particulares.

3) Los gastos a realizar deben estar refrendados por el Presidente del Consejo, o la persona que lo suplante en caso de ausencia (acefalía) o licencia.

4) En caso de urgencia, se faculta al Presidente de la Subcomisión de Obra y Valoración Estética a autorizar de hasta el valor de tres expensas, con posterior rendición de cuentas.

5) La Subcomisión se conformará con un mínimo de 2 miembros.

6) Deberá informar al Consejo sobre los días, horas y lugar de la reunión.

ART. 41º: Subcomisión de Prensa, Actividades culturales y Artística

d-1) Atender a todo lo pertinente a la información sobre la vida del Country y sus actividad cultural.

d-2) Se encargará de confeccionar un boletín informativo, con frecuencia no mayor de tres meses.

d-3) Será responsable de tener al día la información de las carteleras del Country.

d-4) Para el cumplimiento de los puntos anteriores solicitará la información necesaria a los miembros del Consejo y a las distintas subcomisiones.

d-5) Propiciará la realización de exposiciones , conciertos, debates y toda otra actividad cultural acorde con la jerarquía del Country.

d-6) Los gastos a realizar deberán estar refrendados por el Presidente del Consejo o la persona que lo suplante en caso de ausencia (licencia), o acefalía.

d-7) En caso de urgencia se faculta al Presidente de la Subcomisión de Prensa, Actividades culturales y Artísticas a autorizar pagos de hasta el valor de dos expensas, con posterior rendición de cuentas.

d-8) La Subcomisión se conformará con un mínimo de dos miembros.

d-9) Deberá informar al Consejo de Administración sobre los días, horas y lugar de reunión.

ART. 42º: En caso de necesidad, se faculta al Consejo para que, con la autorización de una Asamblea común (mayoría relativa), se creen nuevas subcomisiones, cuyo reglamento de funcionamiento integrará un apéndice a la presente reglamentación.



ART. 43º: La fecha de clausura de los ejercicios sociales será el 30 de abril de cada año y la Asamblea General Ordinaria Anual se realizará el último domingo del mes de mayo de cada año a las 14 hs. en primera convocatoria, realizándose en segunda convocatoria a las 15 hs. con el total de los copropietarios presentes, no siendo necesaria la comunicación adicional a los copropietarios y siendo esta fecha firme. No obstante, el consejo podrá convocarla por circular (carta certificada), no pudiendo oponerse a la Asamblea ninguna persona invocando falta de comunicación.

ART. 44º: Habrá dos clases de Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias tendrán lugar una vez por año, y se realizarán el último domingo del mes de mayo de cada año. En ellas se deberá:

a) Discutir, aprobar o modificar la Memoria, Inventario, Balance General, Cuenta de Gastos y Recursos e Informe de la Comisión Revisora de Cuentas.

b) Nombrar en cada caso los miembros del Consejo de Administración, ya sean titulares o suplentes, y de la Comisión Revisora de Cuentas, que deban reemplazar a los cesantes.

c) Tratar cualquier otro asunto mencionado en las convocatorias.

ART. 45º: Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas siempre que el Consejo las considere necesario, o cuando lo solicite la Comisión Revisora de Cuentas.

ART. 46: En las Asambleas no podrán tratarse otros asuntos que los incluidos en el Orden del Día.

ART. 47º: Las Asambleas se celebrarán válidamente, sea cual fuere el número de presentes con derecho a voto, una hora después de la fijada en la convocatoria, si antes no se hubiere reunido la mitad más uno de los copropietarios.

ART. 48º: Los empleados del Country Club no pueden ser mandatarios en la votación por poder.

ART. 49º: Se crea el cargo de Intendente del Country, a los efectos de hacer ejecutivas las resoluciones del Consejo. El mismo será el encargado de hacer cumplir las reglamentaciones vigentes.

CAPITULO DECIMO TERCERO: DE LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO.-

El presente Reglamento de Copropiedad. Por lo tanto, su posterior modificación requerirá la mayoría del 75% del número de Copropietarios (Art. Vigésimo Octavo del Reglamento de Copropiedad)



2.2 Reglamento Interno barrio Las Delicias

Propietarios y/o adquirentes: Se admitirá un propietario o adquirente por lote. Tendrán carácter de propietarios o adquirentes adjuntos los familiares, ascendientes o descendientes en línea directa del propietario o adquirente, así como cónyuge y padres políticos. Los propietarios o adquirentes tienen las siguientes obligaciones y derechos.

- 1) Abonar las contribuciones ordinarias y extraordinarias que se establezcan, la primera por resolución de la Comisión Directiva y/o consejo de administración y las segundas por la asamblea.
- 2) Pagar las cuotas de servicios y mantenimientos de calles, aceras, iluminación y todo gasto común, ordinario y extraordinario. Esas cuotas serán prorrateadas en proporción a la superficie de cada lote y dividido en cantidad de adquirentes existentes.
- 3) Cumplir a las demás obligaciones que imponga, este Estatuto, Reglamento Interno, Reglamento de Edificación, Otros reglamentos y la resolución de Asambleas y Comisión Directiva.
- 4) Solo podrán ejercer el derecho a voto los propietarios o adquirentes que hayan escriturado lotes. Los propietarios o adquirentes con ejercicio del voto podrán ser elegidos para integrar los órganos sociales. Gozar de los beneficios que otorgue la entidad. Los propietarios o adquirentes adjuntos tienen las mismas obligaciones y beneficios que los propietarios o adquirentes activos.

Conducta: Todo propietario o adquirente cumplirá y hará cumplir por su familiares e invitados dentro del BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS” y dentro de sus viviendas, todas las normas de educación, buena vecindad, respeto mutuo buenas costumbres y sana moral, que correspondan a una comunidad esencialmente familiar. Los inmuebles de los propietarios podrán ser utilizados por sus invitados, personas dependientes y/o inquilinos, siendo el titular propietario o adquirente responsable por los actos y hechos de aquellos, como ejecutados por él. A los fines que se permitan el acceso de los inquilinos, deberá comunicarse por el propietario o adquirente a la organizadora del condominio, mediante comunicación fehaciente los nombre de los contratantes y fecha de duración del contrato.

Acceso: El acceso al BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS” será controlado por el personal de vigilancia de modo que solo tendrán entrada franca los propietarios o adquirentes; las personas restantes deberán hacerlo con expresa autorización del propietario o adquirente.



Cuidados de las instalaciones: Todas las instalaciones fijas, elementos y plantaciones florales y arbóreas, merecerán el máximo cuidado por parte de los propietarios o adquirentes y sus invitados, siendo el propietario o adquirente activo y solidariamente responsable del daño que ocasionen.

Circulación vehicular: La circulación dentro del predio del BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS” debe realizarse a paso lento entre 20 y 30 km. dando total prioridad al movimiento peatonal. Se prohíbe el manejo de automotores por menores o personas sin licencia de conducir vigente. El estacionamiento debe hacerse únicamente dentro del predio del propietario o adquirente, prohibiéndose estacionar sobre calles, pasajes, veredas y en los espacios comunes.

Jardines y baldíos: Será de estricta obligación de los propietarios o adquirentes mantener los jardines y baldíos en perfecto estado de conservación y limpieza: de no ser así, y previa comunicación por parte del consejo de administración de ordenar tales trabajos con cargo al propietario o adquirente.

Limpieza: El retiro de la basura domiciliaria, lo realiza el personal del BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS”, en horarios por la tarde en un horario fijo, para lo cual cada propietario o adquirente acondicionara en bolsas de polietileno que colocara en canastillos a 1,50mts de altura, y la recolección de basura se efectuara en la puerta de acceso del BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS”. que será depositada en 3 contenedores plásticos de donde serán retirados por la Comuna de Raco.

Prohibición cartel: En caso de realizarse alguna reventa de algunos lotes, no se permitirá ningún tipo de cartel. Salvo lo de los arquitectos, empresas de construcción, etc. ., mientras dure la obra.

Destino: Los inmuebles dentro de la urbanización solo y únicamente podrán destinarse a viviendas de uso familiar, prohibiéndose expresa y terminantemente su destino a actividades comerciales y otro tipo que no sea de residencia familiar. En especial se prohíben establecimientos educativos, sanatorios, establecimientos psiquiátricos, geriátricos y de esparcimiento. Expresamente se prohíbe la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, guardería o depósitos para embarcaciones o cualquier otra obra que desnaturalice el carácter residencial del lugar.

Los propietarios o adquirentes: se obligan como condición de venta solventar los gastos inherentes al mantenimiento y funcionamiento de los servicios comunes (cerca perimetrales, buen mantenimiento de las vías de circulación, portería, servicios de



electricidad, vigilancia, recolección de residuos y/o cualquier otro que se estime conveniente) y para ello aportaran expensas mensuales que abonaran a los vendedores, organizadores del condominio. Estas expensas serán del tipo A) para los propietarios o adquirentes que no habiten el condominio y no tengan obras en construcción, destinándose este importe a la limpieza y corte de pasto de cada terreno se encontraren cercados con algunos de los tipos de cercas autorizadas, que dificulten el desplazamiento de las maquinas segadoras, abonaran las expensas con un incremento del 30 % para cubrir así los jornales manuales que demande su limpieza. Las del tipo B), abonadas mensualmente por quienes tengan obras en construcción y/o habiten el condominio. Estas expensas no incluyen desmalezamiento de terreno, ya que se deja debidamente aclarado que una vez iniciada la construcción es a exclusivo cargo del propietario o adquirente mantener limpio y desmalezado su terreno. Si así no lo hiciere incurrirá en los incumplimientos previstos en este instrumento y sin perjuicio del cobro de las multas que se establecen en este instrumento, podrá la administración hacerlo limpiar con cargo al incumplidor. Los integrantes del condominio por simple mayoría, reunidos en asamblea ordinaria notificado a todos los condóminos, para un lugar, día y hora determinada, y siempre que se encontrasen presentes la mitad mas uno de los propietarios o adquirentes, podrán a los fines de una mejor cobertura de servicios determinar un aumento obligatorio de las expensas en porcentaje que estimare mas conveniente a los intereses del conjunto. En el supuesto que no se hubiesen reunidos la mitad mas uno de todos los propietarios, la asamblea tendrá lugar en el mismo lugar y hora, 72 hs después y sesionara con los que se encontrasen presentes y las decisiones se tomaran también por simple mayoría.

Facultades disciplinarias: Con el objeto de mantener el buen orden y jerarquía del lugar los propietarios o adquirentes facultan expresamente a la administración para que dicte los reglamentos disciplinarios que considere menester y establezca y disponga sanciones a los infractores. Finalmente se deja constancia que este reglamento deberá ser aceptado por todos los compradores y /o propietarios o adquirentes de lotes y/o fracciones que componen el BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS”.

Restricciones al dominio y modalidades de construcción: Las restricciones al dominio y modalidades de uso que a continuación se detallan, constituyen condición de venta y son expresamente aceptada por los propietarios adquirentes del loteo.



Normas: Las normas especiales que constituyen el presente reglamento de edificación regirá para todas las obras de edificación a realizarse dentro del predio precedentemente descrito, y que a los fines de su identificación se denomina RACO BARRIO PRIVADO “LAS DELICIAS” sin perjuicios de que se cumplan también todas las disposiciones provinciales, municipales, y de los entes reguladores de energía eléctrica, y S.A.T. (Sociedad de Aguas del Tucumán) Comuna Rural de Raco y toda otra entidad prestadora de servicios.

Divergencias: Por cualquier divergencia emergente del presente reglamento de edificación, las partes se someten a los Tribunales Ordinario de San Miguel de Tucumán, constituyendo domicilios especiales en los correspondientes boletos de compra venta o títulos de propiedad.

Consulta de planos: Antes de iniciar las obra deberá presentarse por la Administración el ante- proyecto firmado por el propietario y el profesional interviniente de plano de ubicación de la vivienda dentro del lote, indicando distancia de linderos, determinación FOS-FOT, superficies, plantas, cortes y plantas de techos, todo con indicación de escalas. En el supuesto de que el anteproyecto se encuentra dentro de las normas y condiciones de los reglamentos que a continuación se detallan, estos deberán contar con la aprobación Imprescindible de la autoridad comunal. Par el supuesto hipotético que emitieran divergencias las partes deberán buscar soluciones que satisfagan a las mismas, respetando primordialmente las razones de interés gral, y el bien común que surgen de las condiciones esenciales de venta y límites y restricciones al dominio contenidas en los reglamentos explicitados en esta escritura, sin configurar privilegios para quien lo solicita ni molestias o inconvenientes para sus vecinos o terceros, manteniéndose siempre el espíritu del reglamento. Con dicho espíritu deberán interpretarse y resolverse aspectos no previstos. La construcción de una vivienda que una vez concretada resulte contraria a la integración que se promete no dará derecho a ningún otro propietario o adquirente a exigir la aprobación de una construcción de similares características. Para el supuesto de no llegar las partes a un acuerdo, deben antes de iniciarse las obras resolverse el diferendo por la vía judicial, quedando autorizado la administración a no permitir el inicio de la obra ni el ingreso de personal, ni materiales para la misma, sin responsabilidad para la misma, salvo evidente y notaria arbitrariedad de su parte en la interpretación de la letra y espíritu de los reglamentos.



Obrador: El obrador de cada construcción deberá ser construido dentro del lote y constara de baños para obreros, debiendo mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra. Está terminantemente prohibida la utilización de los espacios comunes, y/o terrenos vecinos para el tránsito, guarda o depósito de materiales de construcción, debiendo procurarse el mayor orden y limpieza posible en el transcurso de las obras. Sobre este particular el constructor deberá acatar las instrucciones que le imparta la administración.

Destino: Las construcciones solamente podrán ser destinadas a viviendas familiares (una sola viviendas por lote) quedando expresamente prohibido cualquier otro destino, en especial se prohíben establecimientos educativos, psiquiátricos, geriátricos, sanatorios y cualquier tipo de actividad comercial. Expresamente se prohíbe la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, guardería o depósitos de embarcaciones, o cualquier otra obra que desnaturalice al carácter residencial del lugar.

Ocupación del suelo: Las construcciones no pueden ocupar más del 30% de la superficie del terreno. Únicamente no se computaran las piletas de natación.

Retiros de frente, de fondo y linderos: Las edificaciones se ubicarán a una distancia no menor de 10 metros de la línea de frente del lote y 15 metros de línea de fondo (solo se permitirá la ubicación de medidores de luz en la línea de frente; los cuales deberán ser de materiales tipo Pilar de ladrillos a la vista o revoque a la vista. Cuyas medidas son: Pilar simple cimiento 0,50 altura del pilar 2mts altura total del caño de salida 3mts, base 0,45 por 0,45) El retiro de los linderos será como mínimo de 6 mts, con respecto a uno de ellos y de 10 mts con respecto al otro. Iguales retiros serán aplicables para la construcción de canchas de tenis, paddle, etc. Se podrán construir cobertizos, galerías, cocheras todas ellas ubicadas dentro del predio al que pertenecen, sin llegar a una distancia menor a los 3 mts del eje medianero. Como excepción los lotes que tengan 30mts de frente mantendrán los retiros de frente y fondo como se señala precedentemente y en ambos linderos laterales tendrán un retiro de 4 mts de cada uno de ellos. En los lotes que tengan forma irregular se deberán ubicar las construcciones manteniendo equidistancia de los linderos. Las alturas máximas edificables es de 7 mts, salvo cuando expresamente se hubiera pactado especialmente por una altura. En el caso de techos inclinados se tomara las medidas, Los tanques de reserva, remate de chimeneas, ventilaciones, etc., no superan los 10mts. Los tanques de agua serán construidos sin columnas a la vista conformando un volumen cerrado. La



cota de diferencia para cada lote estará dada por la medición efectuada en el centro de la calle que pasa por cada lote.

Niveles de terreno: el nivel máximo de arranque permitido para construcciones no podrá ser de más de 80cm por encima del nivel natural del lote. Se deberá cuidar expresamente que el escurrimiento de agua no se produzca por los terrenos linderos.

Cunetas: las entradas para guardacoches deberán construirse sin modificar el nivel de cuneta. Cada cuneta será construida con un caño tipo fibro cemento, plástico, PVC o loza, cuyo diámetro no podrá ser inferior a 40cm de diámetro.

Materiales de construcciones: se prohíbe depositar materiales, etc., fuera de los límites del lote todo materiales depositados sobre calle, vereda o cuneta, deberá ser retirados de inmediato por su propietario o adquirente o en su defecto por la administración, a cargo del propietario o adquirente.

Cercos: las únicas cercas divisorias permitidas con linderos y frentes serán cercas de hasta 1,50 mts de altura pudiendo contar con telas metálicas de igual altura cubiertas con arbustos. En el caso que dos lindantes no se pusieran de acuerdo en la altura de los mismos. se optara por la máxima permitida (1,70 mts). No podrán los propietarios o adquirentes de parcelas abrir accesos al exterior del condominio salvo los habilitados por la vendedora. Tampoco podrán sobre el perímetro del terreno, frente, contra frente, y linderos Levantar ningún muro de contención; bajo ningún concepto que no sea la cerca perimetral reglamentaria; con su correspondientes desniveles. En el caso que lo hiciera la administración se encuentra facultada a paralizar la obra haciendo cumplir lo establecido. Tampoco podrán los propietarios o adquirentes de parcelas realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios públicos. En el caso que los hubiera la administración estará facultada para el corte de servicios y/o la denuncia al ente afectado

Construcciones complementarias: dichas construcciones complementarias tales como vestuarios, quinchos, parrillas, etc., observaran los retiros enunciados precedentemente y serán computables a los efectos de construcciones autorizadas piletas de natación: observaron los retiros enunciado precedentemente, con excepción del retiro del fondo, que será como mínimo de 3 mts, y superficie no será computable a los fines de la total construcción autorizada. Lavaderos: deberán tener cerramiento en el costado que impidan su visualización desde el frente o desde los terrenos vecinos, rigiendo igual tratamiento para los tendedores de ropas. Cámara séptica y pozo negro: deberán estar



retirado como mínimo 3 mts de los límites perimetrales del terreno. Es obligación inexcusable de propietarios o adquirentes del lote tomar las medidas de seguridad respecto de las cámaras sépticas y pozos negros, para que estos cuenten desde el inicio de la excavación con la correspondiente tapa para evitar accidentes, máxime teniendo en cuenta la existencia de niños de corta edad. El incumplimiento facultará a la administración a paralizar las obras impidiendo el acceso al personal de la obra, hasta tanto se cumplimente el tapado de los pozos, y de persistir en este incumplimiento podrá ser el tapado de lo mismo a costa y cargo del incumplidor.

Servidumbre de paso y de tránsito: con el propósito de preservar en el mejor estado posible las vías de comunicación se establece una servidumbre permanente perpetua y gratuita a favor de todos los propietarios o adquirentes de los lotes que ejercerá la administración pudiendo ceder dicha servidumbre total y/o parcialmente a quien correspondiera para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales, tales como agua corriente, cloacas, teléfonos, red eléctrica, etc. sin ningún tipo de indemnización o compensación. La servidumbre afectará los dos primeros metros del retiro de frente, es decir de la línea municipal hacia dentro del terreno y hacia cada lado es decir 2 mts a la izquierda y a la derecha. Con la finalidad de asegurar una mutua e indisoluble unidad funcional y jurídica se instrumentan los términos del artículo 2.972 y concordantes del Código Civil, constituida por los propietarios o adquirentes, sobre las áreas determinadas (vías de circulación) como fondo sirviente a favor de los propietarios, titulares o adquirentes de cada una de las parcelas o sus futuros adquirentes, a fin de que su afectación sea en forma perpetua, quedando prohibida la futura desafectación a los fines descriptos. Para garantizar la publicidad y/o oponibilidad de estas restricciones y derechos, tanto en la relación a los propietarios como en relación a terceros, deberá dejarse constancias de ella en todas las escrituras traslativa de dominio de parcelas o unidades de vivienda que constituyen el secreto residencial, y en la publicidad ordenada por autoridades judiciales en los supuestos de procedimientos en ejecución forzada u otro tipo de subasta que originen la venta de dichas parcelas o inmuebles.

Agua Potable: La prestadora S.A.T. colocará en la entrada del Barrio Privado "LAS DELICIAS" un medidor de caudal de agua con entrada de 0,75. Dicho medidor será la única lectura tomada por la S.A.T. Las boletas serán abonadas en forma bimestralmente. Para calcular correctamente el caudal de agua (metros cúbicos) de cada



propietario o adquirentes; cada terreno tendrá un medidor de agua individual; que será colocado en la vereda de su propiedad. El costo del medidor será abonado por cada propietario.

Tanques de Reservas: Será obligación de cada propietario la colocación de dos (2) tanques de reserva tipo tricapa de 2.750 litros c/u. Que serán colocados bajo tierra, o con loza de 10cm a nivel de piso. Los cuáles serán cubiertos con ladrillos a la vista, bolseado, revoque fino, etc.

Piletas de Natación: Podrán ser instaladas, las de tipo fibra de vidrio, y de material. Únicamente con su correspondiente purificador de agua, caso contrario la administración prohibirá el uso de la misma.

Corte de Suministro: Será realizado después de tres bimestres impagos consecutivos la reducción de este servicio. Luego del sexto bimestre impagos será interrumpido totalmente el servicio. Restableciéndose una vez abonado el valor adeudado a la administración. En el caso de no consumir dicho servicio el valor de la factura bimestral será el abono fijado por la S.A.T. pesos diez (\$10) por bimestre. O el abono de ese momento.

Fondo de Reserva: La administración conjuntamente con los propietarios fijara un fondo de reserva, que será abonado mensualmente junto con la cuota de expensas, dicho monto será administrado por el tesorero rindiendo cuenta de los gastos en cada reunión semestral y/o extraordinaria. En la primera reunión extraordinaria será nombrada la comisión directiva que llevara esta administración.

Restricciones relacionadas a la vivienda: no se podrá instalar una vivienda prefabricada, bungalow, de madera o similares características de esto materiales.

Restricciones relacionadas a la altura de la vivienda: se prohíbe levantar viviendas de dos o más plantas, pudiendo construir en dos o tres niveles en degradee.

Techos de las viviendas: se deja perfectamente aclarado que ningún techo del tipo chapas de zinc podrá colocarse sin la debida capa de pintura Antirreflejo (cualquiera sea el modelo de la chapa) deberá ser pintada de color negro mate. Quedan exceptuados los techos de tejas o similares características; esta prohibición se debe a que las viviendas se encuentran en forma escalonadas y los techos en contacto con el sol y la chapa producen reflejos que son dañinos a los vecinos.

Personal Contratado: En el caso que algunas de los propietarios o adquirentes llegaran a tener algún tipo de problemas con el personal contratado, que sea ajeno a



“LAS DELICIAS” Llamase Ingenieros, Arquitectos, Constructores, Serenos etc., y se determinara el problema; No podrá trabajar en el predio de LAS DELICIAS bajo ningún concepto.

Sobre la Fundación: el comprador deberá hacer un estudio de suelo de la propiedad adquirida, lo que determinara la profundidad exacta de los cimientos a excavar.

Motos y Cuadriciclos: La circulación de motos y cuadriciclos, dentro del Barrio de “LAS DELICIAS”, será exclusivamente para Propietarios del Barrio; No pudiendo estos usar las calles como pistas de paseo; deberán limitarse Únicamente, a la entrada y salida de los mismos vehículos, desde hacia sus propiedades, Su velocidad máxima, prudente, será de 30km. / hora; Las misma reglas deberán ser cumplidas, para: Familiares que eventualmente ingresen al predio de visita. Quedando terminantemente prohibido el acceso de estos vehículos a gente ajena al Loteo.



Formulario descriptivo del Trabajo Final de Graduación

Identificación del alumno

Apellido y nombre del autor: Denner Maria Emilia.

E-mail: medenner@hotmail.com

Título de Grado que obtiene: Abogada.

Identificación del Trabajo Final de Graduación

Título del TFG en español: Urbanizaciones Especiales: Clubes de campo-Barrios Cerrados.

Título del TFG en inglés: Special urbanizations: Country clubs- closed neighborhoods.

Tipo de TFG: PIA

Integrantes de la CAE evaluadora: Ab. Altamirano Patricia – Ab. García Juan José.

Fecha de último coloquio: Febrero de 2012.

Contenido del cd-rom y requerimientos: Curriculum Vitae (formato DOC documento de Microsoft Word) y T. F. G (formato PDF).

Autorización de publicación en formato electrónico:

Autorizo por la presente, a la Biblioteca de la Universidad Empresarial Siglo 21 a publicar la versión electrónica de mi tesis. (Marcar con una cruz lo que corresponda)

Si Inmediatamente

Si. Después de mes(es)

No autorizo

Firma del alumno



Resumen del TFG en español:

El fenómeno de emprendimientos de las características de los barrios cerrados se proyecta con una tendencia en crecimiento. El vacío legal existente hasta hoy, vinculado con el desarrollo de las urbanizaciones, se presenta como un obstáculo contra la seguridad jurídica, ya que al no existir una ley única que regule la materia se hecha manos a diferentes normativas corriéndose el riesgo de que los pleitos que se generen no puedan ser dirimidos de idéntica manera. En este trabajo se plantea como objetivo central analizar las figuras jurídicas existentes en las que puede enmarcarse el régimen de los barrios cerrados así como determinar los tópicos indispensables que debe contener un proyecto de ley que regule esta problemática específica o las modificaciones pertinentes que deben realizarse a la ley incorpore en su regulación a esta nueva forma de dominio. Para hacerlo, se parte de la definición, concepto y características particulares de los clubes de campo hasta llegar al del análisis detallado de los institutos jurídicos que se utilizan para regular la problemática en cuestión. Se realiza asimismo un desarrollo de la normativa del derecho comparado y se complementa el presente trabajo con un análisis de jurisprudencia relativa al tema. La labor finaliza con la propuesta de reforma de algunos artículos de la ley 13.512 de propiedad horizontal.

Abstract del TFG

The massive phenomenon of closed neighborhoods or condominiums has become a growing tendency.

The existing legal void linked to urban developments becomes a estoppel against the legal certainty because owing to the lack of existence of a unique law that could regulate the subject, different rules have been used taking the risk that the generated ligations could be settled in identical manner.

The main aim of this present work is to analyze the existing legal definitions of the offenses in which the closed neighborhoods or condominiums regulations could be enclosed as well as to determine the indispensable pivotal topics that the legal project should contain to regulate this specific problem of the corresponding modifications that should be performed to the law that includes in its regulation this new form of control.



In order to do it, we should start with the definition, the concept and the particular characteristics that involve the country clubs to arrive to a detailed analysis of the established law used to regulate this present matter. We have studied the development of regulations in compared rights and have added in the present work analysis of rulings related to the subject. We conclude our work with a proposal of reformation of some articles in law number 13.512 that rules the condominiums.

Firma del alumno