

El presente trabajo tiene como objetivo general *“Establecer la mejor solución jurídica posible conducente a solucionar el vacío legal que impera sobre los Clubes de Campo, los Barrios Cerrados y los Barrios Privados y otras urbanizaciones afines”*. Su estudio ha sido dividido en dos Secciones, la Primera de Lege Lata: analiza la normativa vigente en la Provincia de Buenos Aires y en la Provincia de Córdoba; los tres tipos más usados de configuración jurídica de estas urbanizaciones, ellos son: *Propiedad Horizontal*; *Dominio de las parcelas de uso residencial asociado a un ente jurídico* y la *Servidumbre Predial Recíproca*. Luego se estudian los problemas de Inescindibilidad; Organización; Gastos Comunes y Publicidad Registral para determinar cuál de las tres configuraciones jurídicas descriptas otorga la mejor solución a ellos. En la Segunda Sección de Lege Ferenda se estudia el principio del *numerus clausus* y se analizan dos proyectos de Ley, que actualmente tienen tratamiento parlamentario. El primero de *Reforma integral la ley de Propiedad Horizontal* permitiría incluir en este régimen a las urbanizaciones especiales, pero no contempla límites y restricciones al dominio sobre el aspecto constructivo de las unidades particulares, ni el aspecto disciplinario, tampoco menciona un régimen de invitados. El segundo proyecto de Ley estructura la creación de un nuevo Derecho Real Autónomo, que es para nosotros la mejor vía posible de solución, llamado *Derecho de Propiedad Urbana Especial* que conjuga lo mejor del régimen de Propiedad Horizontal agregando además un adecuado régimen de autoridades, con mayorías moderadas y la posibilidad de consensuar el Reglamento Interno, el Reglamento de Construcciones, y el Reglamento Disciplinario; todo ello pone de manifiesto el lugar preponderante otorgado a la comunidad urbana; establece, además, un Derecho de Preferencia. El trabajo concluye estableciendo, en primer lugar (de lege lata), que la lectura flexible de la ley de Propiedad Horizontal, proporciona las mejores soluciones a los problemas planteados, pero la mencionada ley sólo se aplica en la Provincia de Buenos Aires (en virtud del Decreto 2489/63) y no en la Provincia de Córdoba donde la configuración jurídica de estas urbanizaciones queda relegada al plano de los derechos personales, restando garantías a los adquirentes; y en segundo lugar (de lege ferenda), que la verdadera solución jurídica para los Countries, Barrios Cerrados o Privados es la creación de un nuevo Derecho Real Autónomo que contemple en su seno los diferentes aspectos analizados otorgando así mayor seguridad a los adquirentes, ello se conseguiría con la sanción del proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial.