

**ABORDAJE LEGAL Y PSICOSOCIOLÓGICO  
DE LAS NUEVAS PROPIEDADES  
URBANAS ESPECIALES**

*Seminario realizado  
por el Centro Interdisciplinario de Investigaciones Forenses  
de la Academia Nacional de Ciencias de Buenos Aires  
el 19 de agosto de 2008*



## **PROGRAMA**

**Coordinador: Ezequiel Mercurio**

## **PARTICIPANTES**

**José R. García Paz**

*Hacia un nuevo derecho real*

**Mariano N. Castex**

*Reflexiones críticas desde una visión interdisciplinaria*

**Marcelo Benegas**

*Síntesis y conclusiones*

**Miguel Ángel Díaz**

*Palabras finales*



## PALABRAS DE APERTURA

Desde hace ya más de tres décadas, el hombre de ciudad, atosigado por la conflictividad inherente a la vida de las grandes urbes, optó por la fuga hacia delante, surgiendo entonces en su deseo, el mito de un nuevo paraíso terrenal, el que se cristalizó en aquello que ha dado en llamarse, “barrio cerrado”, “club de campo”, “country club” *aut similia* y en donde se programó como pivote central un sólido amasijo en torno a la “búsqueda de la paz” y el reencuentro con la naturaleza y ciertas formas de deporte, hermanado éste en mayor seguridad para sí y su familia.

Burbujearon entonces toda suerte de desarrollos en derredor de las grandes ciudades y, a la vez, en esta creación polimorfa y multicromática, a la vez que el ciudadano común cumplía –o al menos creía hacerlo– sus deseos, entre satisfacciones y también no pocas frustraciones surgieron novedosos conflictos y desafíos.

El ciudadano actual, en mayor o menor grado, es prisionero –cuando no rehén y hasta esclavo– de su propia circunstancia en donde las formas políticas –sea el nombre que se quiera dar a cada una– procuran y se aferran al Poder –si lo entendemos en el sentido de Foucault– mediante mayor o menor violencia. Esta forma de *violencia del poder* se ejerce como lo hemos dicho más de una vez, a través del *Poder Penal*, el *Poder de retribución* y el *Poder de acondicionamiento*, triada que en lenguaje vernáculo significa: *castigar más y más, corromper en todas las formas posibles para someter mejor y embrutecer al soberano*, rol este último en el que brillan –se guste o no– la mutilación educativa, los discursos mediáticos y demagógicos y los fanatismos religiosos –sobre todo el inherente a las religiones mesiánicas–.

En el nuevo paraíso, sus habitantes han hallado nuevos desafíos a la creación, exigencias de adaptación hasta entonces impensables en el campo de la interrelación societaria, dificultades en la comunicación que superan el aislamiento en que cada ser se percibe en las grandes aglomeraciones urbanas y suburbanas y concluye por percibirse en nuevas formas de aquello viejo, del que procuraba huir. En

otras palabras puede vivenciarse y –con frecuencia ello responde a una triste realidad– como rehén y hasta sometido a minorías despóticas e intolerantes, disfrazadas de *conducción democrática* o aprovechadoras de legislaciones obsoletas o –incluso– de coyunturas en donde ya a ley en blanco, ya el vacío legal, ya una retorcida interpretación de la jurisprudencia –servilmente brindada por algún leguleyo de turno y, por lo general, pariente de algún habitante influyente del conjunto– ayuda a estrechar cadenas y acondicionar al desprevenido idealista, *peregrino ciudadano en procura de la paz*.

El CIDIF en su área de reflexión psico-social no ha querido estar ajeno a esta problemática y por ello, este seminario, en donde por un lado se expondrá la situación legal en nuestro medio argentino y en una segunda parte se expondrá una síntesis de las reflexiones críticas de índole psico-sociológico que han surgido en debates previos entre sus componentes y especialistas invitados *ad hoc*, reflexión que ha abarcado experiencias no solamente de nuestro país, si no también de otras naciones latinoamericanas, sobre todo de nuestros hermanos rioplatenses.

Damos por ende la bienvenida y agradecemos a los participantes Dres. Ezequiel Mercurio, José R. García Paz y Marcelo Benegas la colaboración que ha hecho posible este modesto encuentro.

Dr. DANIEL H. SILVA  
Coordinador  
CIDIF  
*Area de reflexión crítica psico-social*

# HACIA UN NUEVO DERECHO REAL

Dr. JOSÉ R. GARCÍA PAZ<sup>1</sup>

## Introducción

El presente trabajo se basa en el estudio, tanto desde el punto de vista legal como social, del fenómeno de las nuevas urbanizaciones privadas que, en estas últimas décadas, se ha venido acentuando sobre todo en el Gran Buenos Aires y sus partidos aledaños, así como en otras provincias de la República Argentina.

Los profundos cambios socioeconómicos y en las formas de vida de la población han dado lugar al fortalecimiento de estas tipologías urbanas, que algunos han dado en llamar: “URBANIZACIONES CERRADAS”, “PROPIEDAD URBANA ESPECIAL”, etc., abarcando dentro de esta denominación a los countries, barrios cerrados, mega emprendimientos, clubes de campo, parques industriales, creando con ello, su trazado, sus normativas propias, la ruptura de la traza urbana tradicional y por consiguiente de la libre circulación dentro de un área determinada.

Un primer análisis en cuanto a estos nuevos diseños urbanos que se crean nos dan la magnitud de los cambios sociales que éstos generan, como ser desde el punto de vista sociológico, el problema de las relaciones humanas que está dada por una gran interacción de sus integrantes entre sí y de éstos con las autoridades y/o administradores dentro de estas urbanizaciones cerradas. La seguridad es otro motivo que anima a sus habitantes a preferir este tipo de emprendimientos, así como la accesibilidad de la población a su lugar de residencia y de trabajo, la disponibilidad de equipamiento y de transporte entre otras variables. Dando lugar a la aparición de nuevos centros de consumo cultural y comercial que nutren la demanda de

<sup>1</sup> Investigador en el área legal del CIDIF (Academia Nacional de Ciencias de Buenos Aires). Docente. Instituto Universitario de la Policía Federal Argentina, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. josegarciapaz@yahoo.com.ar

esparcimiento y bienes de los habitantes de los barrios cerrados y la oferta de puestos de trabajo, lográndose a partir de todo ello dar un gran crecimiento y desarrollo a distintas ciudades donde se encuentran estos emprendimientos.

Otro aspecto que ha motivado el presente trabajo ha sido la falta de referencias legales sólidas para este nuevo fenómeno cuya característica ha sido que su evolución ha marchado por delante, debiendo adaptarse a normas en muchos casos no adecuadas, pero siendo estas las únicas existentes y surgiendo otras no del todo suficientes acorde con las necesidades del sector y de los usuarios de los mismos.

Por ello como una primera aproximación al tema considero oportuno transcribir la definición de Olive y otros<sup>2</sup>. “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 cuentan con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo las viviendas –por lo general– de uso transitorio, debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de Campo en un todo inescindible”.

Al comienzo de los 90, con el anuncio y posterior construcción de la red de accesos a la Capital Federal se produce una novedad en la evolución del fenómeno pues las familias comienzan a utilizar la vivienda del club de campo como residencia, por ello a esta definición de “viviendas con carácter transitorio” deberíamos agregarle: “...o con carácter permanente”.

## **1.- Surgimiento de las urbanizaciones**

La aparición de barrios cerrados constituye un fenómeno urbano que ha tomado gran relevancia en las últimas décadas en diversos países.

Por ejemplo en Europa como en Estados Unidos estos modelos están totalmente arraigados. Pero distinto es el caso de los países de América Latina, donde el surgimiento de los barrios cerrados es un

<sup>2</sup> Elena I. Highton, Julia Luisa Álvarez, Susana Lambois, Sandra Wierzba, Marcelo M. de Hoz, *Nuevas formas de dominio*, Editorial AdHoc, Buenos Aires, 1993, p. 43.

fenómeno reciente. Porque en Europa y Estados Unidos las diferencias entre campo y ciudad disminuyen cada vez más, y germina una nueva categoría espacial. Aunque estas tendencias todavía se concentran en los países industrializados, en este siglo es solamente cuestión de tiempo para que estas manifestaciones se extiendan también en América Latina.

Dada la complejidad de este nuevo fenómeno social y a la inexistencia en nuestro país de una normativa específica que regule la creación, organización, funcionamiento y administración de estas entidades, considero que el mismo debe ser analizado y abordado desde las distintas disciplinas de la ciencia, de manera interdisciplinaria en la cual deberían incluirse disertaciones de psicólogos, sociólogos y ambientalistas, porque me parece necesario hacer un análisis de estos problemas, enfocándolos también desde el punto de vista del medio ambiente, del ser humano, su entorno familiar, sus amistades, etc., dado que todos estos factores forjan a la convivencia, teniendo a su vez connotaciones de relevancia que hacen a la vida comunitaria.

## **2.- Normativa vigente para el funcionamiento de estos emprendimientos**

### ***2.1.- Referencias legales***

La legislación actual no posee una normativa específica de orden nacional que regule la creación, organización, funcionamiento y administración de estas entidades, siendo la dinámica del mercado de estos nuevos fenómenos urbanísticos los que han marchado por delante de las normas debiendo en muchos casos adaptarse a legislaciones no adecuadas, pero las únicas existentes. Todo ello contribuyendo a que no se cuente con la transparencia de la técnica jurídica necesaria para asegurar y contemplar en derecho estas novedosas relaciones que, además de los propietarios, involucra a empresas de todo tipo, como así mismo a los distintos estamentos gubernamentales en orden a la correspondiente aprobación y control, lo que incluye también la tranquilidad de las personas que adquieren dichas propiedades.

### ***2.2.- El encuadramiento jurídico de cada barrio privado***

Sobresalen entre las cuestiones irresueltas: el dominio, uso y aprovechamiento de cosas y espacios compartibles –especialmente

los de circulación-, el cerramiento perimetral, las reglamentaciones de convivencia y edificación, el poder disciplinario y la eficacia en la recaudación de cuotas sociales y expensas, agravada tal carencia por el distinto enfoque de empresarios o desarrolladores cuyas motivaciones, legítimas por cierto, normalmente difieren de las de sus destinatarios finales que son los compradores.

Por ejemplo en la Provincia de Buenos Aires el decreto 9404/87, ratificado por el Decreto 27/98 reguló para los barrios privados únicamente dos opciones de encuadre jurídico: 1) propiedad horizontal (consorcio), o 2) El régimen del decreto 9404/97 (parcelas independientes con partes comunes en cabeza de una entidad jurídica).

### ***2.3.- Según el régimen de propiedad horizontal (consorcio)***

#### *Ventajas:*

Ante la falta de un encuadre legal específico, fue la institución más utilizada desde los comienzos, por los barrios privados para la organización y administración de los mismos, porque era bien conocida por su funcionamiento en los edificios de departamentos y la que más se adaptaba a estos emprendimientos

### ***2.4.- Según el régimen del decreto 9404/87***

#### *Ventajas:*

El encuadre en geodesia ofrece otras importantes ventajas, destacándose que no es necesario el proceso de ratificación de planos para incorporar las viviendas construidas que figuraban en proyecto, ya que se trata de lotes independientes, en los que cada propietario efectuará la construcción y la registrará a su nombre sin que se vea afectado por deudas u otros hechos generados por terceros.

En la división de la tierra por geodesia los compradores serán dueños exclusivos de su parcela según dominio del Código Civil y además tendrán sobre las áreas comunes derechos de participación societaria y derechos reales de servidumbre predial prevista en el Código Civil. El sistema de geodesia a su vez permite emprendimientos a realizarse en sucesivas etapas, complejos con varios barrios, áreas comunes recreativas, hoteles, tiempo compartido, sectores comerciales, marinas, entre otros.

### **3.- Formas de contribución de los gastos según el encuadramiento jurídico de cada barrio privado**

Ante la falta de regulación legal en cuanto a la estructura jurídica de los clubes de campo, los empresarios han debido recurrir a una diversidad de formas para dar a estos complejos urbanísticos un encuadre jurídico que conforme a los adquirentes y cubra sus expectativas financieras. Por ello es importante tener en cuenta la separación entre la entidad desarrolladora y el emprendimiento que se forma, porque esto va a incidir en el funcionamiento posterior del emprendimiento, como asimismo en el proceso de transferencia de la institución a sus nuevos propietarios.

Las soluciones que se han dado implican siempre la combinación de varias figuras, las que pueden agruparse en formas asociativas, propiedad horizontal o constitución de servidumbres entre los lotes privativos y los sectores recreativos de titularidad de una asociación. Esta diversidad de formas trae como consecuencia algunas cuestiones prácticas, entre las que cabe mencionar por ejemplo: que se pagan gastos de una con fondos de la otra y se prestan personal entre ellas. Por solo mencionar algunos ejemplos.

La manutención de los bienes comunes en el club de campo y la posibilidad del cobro de los gastos que originan se erige como uno de los temas más álgidos.

Así, la conformación de un club de campo bajo la forma de propiedad horizontal sin perjuicio de señalar que la ley 13.512 no se adecua exactamente al sistema, pues, conduce a que los propietarios deban contribuir a los gastos de administración y reparación para mantener las partes comunes y que el reglamento debe determinar la forma y contribución de los propietarios a dichos gastos<sup>3</sup>.

Con respecto a este tema, el Decreto 9404/86 establece que los estatutos de la sociedad administradora debe establecer la forma de afrontar los gastos comunes. Ello ha conducido a no pocas distorsiones. En efecto, el estatuto que se incorpora a toda escritura de traspaso de dominio, prevé muchas veces que el consorcio se dictará un reglamento, el que a falta de precisión limitativa por parte de aquél, se convierte en una ley en blanco, que rellena por lo general la mi-

<sup>3</sup> Ana María Vila y Bartolomé Ángel Orfila, "Clubes de campo bajo régimen de la ley 13.512", *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2002-2, Santa Fe, 2002, p. 1.

noría que se encarama al Poder. Decimos minoría, porque es oportuno distinguir en nuestro pensamiento, entre la minoría que administra y dirige, imponiéndose en las Asambleas a otra u otras minorías participativas no tan sólidas, gracias a una mayoría no participante que vicia por completo la representatividad del sistema gracias a la media hora de tolerancia o similar que otorga poder de resolución a las minorías participantes a expensas de la ausencia –por común importante– de sector no participante.

Por consiguiente es muy importante tener bien establecido y notoriamente la forma de contribución en los gastos de acuerdo al sistema legal adoptado por el emprendimiento ya sea a través del reglamento o bien del estatuto.

Otro punto a tener muy en cuenta son los gastos ocasionados por el uso de instalaciones o actividades practicadas dentro del emprendimiento que deben ser soportadas por quienes las utilizan o practican. Si esto no está claramente establecido puede dar lugar con el tiempo al reclamo por parte de aquellos que no los utilizan y se vean obligados a pagar su costo, siendo esto realmente una forma muy arbitraria de distribución del gasto ya que estos últimos estarían subvencionando a los que practican estas actividades.

#### **4.- Organización y administración de los clubes de campo**

##### ***4.1.- La composición de los órganos de dirección y administración de estos emprendimientos***

En líneas generales, a falta de una norma que lo regule podemos decir que la mayoría de estos emprendimientos están conformados siguiendo los puntos expresados en el art. 9 de la ley 13512 (ley de propiedad horizontal).

*A) Órgano de Administración:* al cual se le da distintas denominaciones como ser: Consejo de administración, Directorio, Comisión directiva, etc., cuyos miembros son elegidos por la asamblea y tienen facultad de administración y decisión en las cosas comunes, así también en cuanto a la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes, en donde por otra parte es importantísimo diferenciar entre expensas comunes y extraordinarias, cosa que por lo general se olvida fácilmente o se disimula bajo múltiples y, a veces, despóticos subterfugios.

En cuanto a su remoción, este órgano puede renovarse por mitades o totalmente de acuerdo a una resolución tomada en asamblea.

*B) Órgano deliberativo o decisorio:* llamado “la asamblea”, conformada por copropietarios, accionistas o socios con derecho a voto para tomar decisiones.

*C) Órgano de control:* que puede ser: Sindicatura, comisión revisora de cuentas, que es elegida por la Asamblea e integrada por socios o copropietarios.

Asimismo nos encontramos con “LAS COMISIONES”, que están conformadas por copropietarios o socios, siendo elegidos en Asamblea, cuya función dentro de los barrios privados es asesorar o ayudar en el desarrollo y el funcionamiento de las actividades que representan. Por ejemplo: Comisión de golf, fútbol, tenis, así también Actividades Culturales, Actividades Sociales, Acción Social, Protección de medio ambiente, Disciplina, etc.

*D) Órgano ejecutivo:* Este esta a cargo del Administrador o Gerente, siendo el encargado de llevar a cabo las decisiones, teniendo a su cargo las funciones administrativas y operativas de mantenimiento y funcionamiento de la institución. Asimismo actúa como mandatario legal y exclusivo de aquéllos, conforme el art. 11 de la ley 13.152.

*Remoción del administrador:* Los copropietarios pueden revocar el mandato cuando quieran, sin necesidad de invocar justa causa y aunque el reglamento establezca su irrevocabilidad. Esto es así porque si se pierde la confianza en el administrador, se pierde la esencia del mandato que es la confianza. Para removerlo es necesaria la mayoría absoluta y si hay justa causa para removerlo uno o más copropietarios pueden pedir la remoción (ej. Incumplimiento de su mandato).

## **5.- Alternativas viables para la solución de conflictos**

### ***5.1.- Tribunal de disciplina***

Existe en la configuración de un club de campo una cuestión que se consideran prioritarias a los efectos de su funcionamiento: la facultad disciplinaria.

La facultad disciplinaria es necesaria a los efectos de mantener el orden y la armonía del sistema en cuanto a las partes comunes o recreativas, y en tal sentido la experiencia señala que, en la mayoría de los casos, la aplicación de sanciones termina siendo acatada y cumplida y que raramente se plantea su revisión judicial, pues existe de parte de los copropietarios una fuerte convicción acerca de la necesidad de que el sistema funcione, entendiendo que las restricciones que voluntariamente se ven precisados a acatar, tienden al bien común. Empero en algunas situaciones puntuales, puede producirse un exceso de celo con sobredimensionamiento de la facultad punitiva.

## ***5.2.- Normas vigentes que rigen la convivencia***

Como hemos visto precedentemente, los problemas que pueden presentarse entre los vecinos son varios y de lo más variados, por lo tanto se torna oportuno analizar las formas en que están previstas estas situaciones y su resolución mediante el recurso a las distintas normas vigentes.

### *5.2.1.- Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512*

La ley 13.512, en su Art. 6° se refiere a las relaciones entre propietarios, estableciendo que está prohibido destinar las unidades a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración, perturbar con ruidos molestos 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 conjunto.

La resolución a la violación de cualquiera de estas normas, se encuentra prevista en el Art. 15 de dicha ley, que establece: en caso de violación de estas normas el representante o propietarios afectados, formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

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

En su Art. 1°, inciso "B" expresa: "*Sus estatutos deberán incluir provisiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club. Determinación de las áreas y espacios que*

*conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente”.*

#### *Análisis de este artículo*

El texto del decreto 9407/87, delega en la creación por parte de la *entidad jurídica* que integren o a la que se incorporen obligatoriamente los propietarios de cada parcela con destino residencial, y esta entidad será titular del dominio de las áreas recreativas y responsable de las servicios a favor de las parcelas individuales. Por eso es que todos los emprendimientos tienen estatutos y reglamentos de convivencia destinados *a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto del mismo, con el fin de lograr la concordia en beneficio de todos.*

Estas cuestiones reguladas internamente en los estatutos y reglamentos, pueden ser criticables cuando en la práctica –como anticipara en líneas previas–, el poder queda irremediamente en cabeza de muy pocas personas que deciden con amplísimas facultades de acuerdo a ciertas normas incluidas en estas normativas, dando lugar en muchos casos al manejo arbitrario o abusivo de las áreas recreativas por parte de la administración o de las distintas comisiones que las manejan. Así como la facultad de ejercer un derecho de admisión, determinando quien puede comprar o no, llegando a configurar una situación de discriminación sancionada por la ley. Así mismo a través de los años se ha visto que esto trajo aparejado inseguridad jurídica para los propietarios, impotencia e, incluso, en muchos casos ha llegado a producirles daño moral por los abusos que en muchas veces se han producido con ciertas medidas tomadas por las instituciones y nada podían hacer legalmente, quedando en muchos casos los mismos como rehenes de estas normas y viendo de esta forma cercenados y limitados sus derechos a la propiedad privada.

Ello es apreciable cuando se producen estrechas alianzas entre las entidades dedicadas a la seguridad interior y el grupo administrativo, y aquél toma entre ojos a un determinado propietario, familiar, allegado o incluso visita frecuente, sancionando en forma no

acorde a normas procesales mínimas que se imponen por derecho común y son avaladas sin más por el sistema administrativo vigente. Corruptela que ha conducido a que en no pocos municipios los juzgados contravencionales hayan decidido renegar de la mera aceptación de la contravención aplicada y exigir el cumplimiento de principios mínimos que hacen a la prueba acusatoria a los que contempla sin duda alguna las disposiciones constitucionales que sobre derechos humanos han sido incorporadas en décadas recientes.

### ***5.3.- El Código Civil***

El Código Civil tiene en su Libro Tercero un capítulo especial de aplicación para las relaciones de vecindad, el que regla las restricciones y límites del dominio (de los derechos reales, Título VI).

## **6.- Antecedentes de reforma de las normas para la solución de conflictos**

### ***6.1.- Proyectos de reforma de la ley 13.512***

Si bien la eficacia de la ley 13.512 ha quedado probada, por haber constituido desde el año 1948 en que fue promulgada y entró en vigencia un adecuado instrumento regulador del sistema, existe consenso doctrinario en que resultan necesarias algunas reformas de su articulado, a fin de ajustarlo a la experiencia producida durante su vigencia.

Por esta circunstancia, la ley ha sido objeto de numerosos proyectos de reforma, la mayoría de ellos integrales. Entre estos intentos, es posible citar: a) el Anteproyecto de la entonces Secretaría de Estado de Justicia de la Nación de 1968, el proyecto confeccionado en 1981 por los Dres. Jorge H. Alterini, Guillermo L. Allende, Agustín Durañona y Vedia y Carlos A. Chevallier Boutell; b) El proyecto de las Comisiones de Legislación General y de Vivienda de la Cámara de Diputados de la Nación, con media sanción legislativa del 30 de septiembre de 1992, proyecto este último que fue reproducido con ligeras modificaciones destinadas a armonizar su texto con el de nuestro Código Civil, al que debía incorporarse en el título XIV del proyecto de ley de Unificación de la Legislación Civil y Comercial.

El proyecto en cuanto a la forma de resolver los conflictos, habla de sanciones a los propietarios con intervención judicial sumarísima

(5 días) con facultad de aplicar multas de hasta un diez por ciento (10 %) de la valuación fiscal a beneficio del fisco local. Además y únicamente cuando el infractor fuere ocupante no propietario y reincidente podría el juez ordenar su desalojo.

### ***6.2.- Proyecto de reforma del Código Civil año 1998***

El Proyecto de reforma del Código Civil de 1998, con algunas modificaciones, incorpora al título V, el proyecto confeccionado en 1981 por los Dres. Jorge H. Alterini, Guillermo, L. Allende, Agustín Durañona y Vedia y Carlos A. Chevallier Boutell.

### ***6.3.- Proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial***

El Proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial, presentado en el senado por la Sra. Senadora Nacional Hilda González de Duhalde, con fecha cinco de marzo de 2007, y que tiene como antecedente el proyecto de ley presentado por la misma el 16 de marzo de 2005 en la Cámara de Diputados, merece las siguientes apostillas:

### ***6.4.- Fundamentos del Proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial, presentado en el senado con fecha cinco de marzo de 2007, por la Sra. Senadora Nacional Hilda González de Duhalde***

Basta para este trabajo someramente informar que el nuevo régimen propuesto es concebido como ley complementaria para no alterar la armoniosa arquitectura del Código Civil, aplicable analógicamente a las situaciones existentes en tanto no puedan adecuarse formalmente (por sus características ya consolidadas y/o inmodificables en los hechos) priorizando su aplicación como derecho específico.

En vista del orden público que se reconoce al régimen de los derechos reales, particularmente en materia inmobiliaria, y de derecho supletorio al generalmente aplicable a las relaciones personales que en estas urbanizaciones les son virtualmente inseparables y tienen un distinto nivel de interactividad.

Así, con respecto de las relaciones reales se dan normas acordes a la rigidez y orden público en el ordenamiento civil y su número *claususs*, enfatizando y extendiendo las disposiciones relativas a las formalidades, publicidad, etc. En lo que hace en cambio a las relaciones personales, su mayor elasticidad induce a una normativa que

deja considerable margen de libertad a la implementación de regímenes adecuados al imaginativo, pujante y variable desarrollo de emprendimientos diferenciados, admitiendo construcciones normativas en distintos niveles (reglamentos urbanísticos, otros reglamentos, decisiones de asambleas, decisiones de órganos de conducción) sin dejar de establecer normas supletorias para facilitar la tarea de usuarios e intérpretes, que actuarán “por defecto” en caso de omisión de disposiciones convencionales específicas, y sin dejar tampoco de fijar criterios estrictos e inderogables para situaciones que exigen presencia jurídica protectora dada la naturaleza de los posibles conflictos.

Se ha regulado minuciosamente el ejercicio del poder disciplinario propio de las organizaciones de tipo asociativo, donde objetivos comunes exigen conductas compatibles con los deberes asumidos al incorporarse.

#### **6.5.- El proyecto de ley sobre “La Propiedad Urbana Especial”**

En el mismo se consideran los siguientes temas:

##### *A) Conceptualización y descripción de la Propiedad Urbana Especial*

Vinculación inescindible entre las “unidades particulares” (dentro del texto del proyecto así se denominan a las parcelas de uso privativo del propietario individual) y los “espacios comunes”.

##### *B) El Complejo Urbanístico como sujeto de derechos*

Patrimonio y capacidad jurídica (se tiende a dotar al complejo de suficiente personalidad jurídica como para que pueda llevar a cabo todos los actos de disposición y administración que para su adecuado funcionamiento son necesarios realizar en este tipo de entidades).

##### *C) Derechos y Obligaciones de los Propietarios*

###### *Sentido comunitario*

Admisión y exclusión (cuestiones esenciales para mantener la coherencia interna de estas entidades según lo que puede recogerse de la organización que las mismas presentan en la actualidad como resultado de toda una evolución y experiencia de muchos años de funcionamiento).

##### *D) Cómo y quién puede usar y gozar de los espacios comunes*

Familiares. Invitados. Usuarios no propietarios.

*E) Distribución de los gastos*

*F) Órganos de conducción*

Es importante destacar que el proyecto en su concepción general ha tratado de dejar librado a la voluntad de las partes la mayor cantidad de cuestiones, adoptando en todo caso un criterio supletorio de ésta para los casos en que nada se hubiera previsto. Inclusive contempla la posibilidad de no aplicar mecanismos que aunque previstos en la normativa no resultan de cumplimiento obligatorio.

*G) Régimen Disciplinario y Órganos de Aplicación distinto al de Administración*

Como criterio interesante de señalar cabe mencionar que las facultades para sancionar y de apreciación de los hechos pasibles de sanción, se encuentran asignadas a un órgano distinto de aquel que tiene la misión de conducir y administrar al complejo, por supuesto previendo todo lo necesario para asegurar el derecho de defensa del propietario involucrado.

*H) Extensión del marco jurídico específico a las urbanizaciones especiales*

Incluyendo a los Parques Industriales, Paseos de Compra y emprendimientos afines.

*I) La unificación de unidades funcionales*

Temática esta que si bien reduciría el número de votos en la representatividad de una asamblea facilitaría el funcionamiento general administrativo. En beneficio tanto del conjunto como del copropietario.

*J) Tratamiento de las situaciones preexistentes*

Normativa que trata de regular un marco general para facilitar la adecuación de las entidades actualmente existentes a la normativa de la ley que en definitiva resulte sancionada, previendo también su aplicación analógica a las situaciones de hecho que reúnan aquellas características también de hecho previstas en este régimen

**6.6.- Comentario acerca del proyecto de Propiedad Urbana Especial**

El proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial, que entiende sobre el régimen jurídico aplicable a todo tipo de urbanizaciones es-

peciales, se plantea cual es el camino a seguir en el aspecto general de la técnica legislativa a adoptar. Se trata de crear un régimen totalmente nuevo que complementará al Código Civil armonizando alguno de los derechos reales que resultan de aplicación a esta nueva realidad.

Se adoptó este criterio sobre la base de varias reflexiones, a saber:

1. La ley 13.512 fue concebida para una realidad distinta que perseguía regular relaciones que se producen en edificios únicos y en altura, tratando de restringir, de alguna forma, la coparticipación básica en algunos bienes comunes que hacen al servicio de los edificios, etc.
2. En definitiva la propiedad horizontal estableció un régimen legal para un fenómeno nuevo pensado para edificios, muy distinto al que presentan estos nuevos tipos de emprendimientos.
3. El proyecto de ley sobre “La Propiedad Urbana Especial” tiende a contemplar un proceso que tiene hoy una especie de diversidad social que todos sabemos que existe y que es un fenómeno importante desde el punto de vista habitacional, humano y económico. Conjuntamente a todo ello también dentro de este contexto se presentan viviendas unifamiliares, extendidas en superficie, con servicios y espacios verdes en común.

En este proyecto de ley se crea un régimen legal completo y específico que debe hacerse cargo de esa dualidad de situaciones que son propias del derecho real de dominio y restricciones al dominio, y propias de las relaciones interpersonales entre propietarios, usuarios y las distintas entidades en sí mismas tratando de regular un acercamiento ordenado entre los propietarios con el objeto de preservar un verdadero sentido comunitario que se conforma en este tipo de entidades.

### ***6.7.- Reflexiones acerca de la necesidad de la promulgación de una ley nacional***

Son numerosos y destacables los aportes efectuados por distintos autores sobre la innegable necesidad de llenar un vacío legal a través de la creación de una norma de fondo, complementaria del Código Civil y que contemple la regulación de estas nuevas formas de urbanización surgidas en las últimas décadas llamadas clubes de campo, barrios cerrados, mega emprendimientos, parques industriales, paseos de compra, cementerios privados o similar.

Entre otros merece destacar el efectuado por la Dra. Silvia A. Díaz:

“La ley es necesaria como reguladora de conductas humanas en la sociedad, sociedad que a lo largo del tiempo va sufriendo transformaciones que la pueden hacer acreedora de nuevas normas que contemplan las mutaciones sociales.

Según mi criterio, independientemente de la falta de una norma de fondo que esgrima un marco jurídico adecuado para regular estas nuevas formas de urbanización, es preciso reconocer la importancia de normas dictadas por distintas provincias relacionadas a materias propias de regulación provincial entre las que podemos mencionar las relacionadas al uso y aprovechamiento del suelo, creación de espacios verdes, vías de comunicación, etc., pero obviaré extenderme aquí sobre la labor integrativa de la jurisprudencia, así como el abundar sobre las diversas regulaciones, algunas de dudosa constitucionalidad, puestas en práctica en diversas provincias destinadas a regular diversas y complejas vinculaciones jurídicas en estas nuevas urbanizaciones. Como enseña G. de Reina Tartière al referirse al vacío legal que efectivamente existe y crece permanentemente: ‘Uno de los temas de mayor pujanza durante los últimos años en el ámbito de los derechos reales ha sido el referente a las llamadas nuevas formas de dominio, expresión con la que se pretende aludir con afán integrador a ciertos usos actuales de la propiedad inmueble (club de campo, barrios cerrados, condominios, parque comercial, multipropiedad, tiempos compartidos o cementerios privados). Esas nuevas formas de dominio se fundan en idénticos presupuestos: la existencia en un mismo enclave urbanístico de una serie de unidades privadas y de un conjunto de zonas, espacios, instalaciones o servicios destinados al aprovechamiento colectivo por los titulares de aquélla, cuyos elementos se conectan sobre la base de tres principios de carácter básico: inescindibilidad o inseparabilidad, afectación previa y organización... Los problemas que suscitan las llamadas nuevas formas de propiedad no se refieren tanto a la titularidad de los bienes como a su uso. Ante la ausencia de una normativa nacional en la materia, el tratamiento legal que debe darse a las urbanizaciones privadas no ha sido hasta el día de hoy nada pacífico. Durante años se ha venido cuestionando cuál de los institutos existentes podría responder a los aspectos más básicos que suscitan...’.

La necesidad de dotar de cierta seguridad al fenómeno de las urbanizaciones privadas, en cualquiera de sus tipos, y de arbitrar instrumentos eficaces para resolver los problemas de aplicación sucintamente referidos hace aconsejable que el legislador defina de inmediato una posición al respecto<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Gabriel de Reina Tartière, *Las denominadas nuevas formas de dominio*, Edit. El Derecho, Colección Académica, pp. 9, 10, 11, 18, 19 y 28.

Pues entonces, luego de realizar un profundo análisis de la normativa vigente y de su aplicación, como asimismo de los distintos proyectos que se han realizado para regular este nuevo fenómeno de urbanizaciones surgidas en las últimas décadas, considero ineludible la sanción de una ley nacional que contemple la regulación de estas nuevas formas urbanísticas, ya que en virtud del art. 75 inc. 12 de nuestra Constitución Nacional, la creación de leyes de fondo, es uno de los poderes delegados por las provincias al Congreso Nacional.

Dicha ley nacional deberá dar soluciones adecuadas además de seguridad jurídica para los actuales propietarios, futuros adquirentes, desarrollistas, terceros varios y los poderes públicos involucrados en ésta problemática, dotando a la sociedad de un instrumento legal que comprenda la nueva forma de un derecho real y considerándosela como una ley complementaria del Código Civil a fin de no introducir modificaciones en la arquitectura del mismo.

**¿Por qué un nuevo derecho real y no la aplicación de los derechos reales existentes, tales como la propiedad horizontal o la conjunción de los derechos reales de dominio, servidumbre y el agregado asociativo?**

En primer lugar, la única vía válida para crear un derecho real es la legislativa, cumpliendo de esta forma con el *numerus clausus*, que impide a los particulares crear por acuerdo de voluntades derechos reales nuevos.

En segundo lugar, la existencia del “orden público” en los derechos reales establece que hay ciertas normas regulatorias de los mismos que no pueden ser alteradas por los acuerdos particulares.

Es este aspecto de los derechos reales, lo que más nos ha determinado a defender la creación de un nuevo derecho real, entendiendo que la forzada ampliación de los derechos reales existentes, sabiamente previstos para captar otras realidades, traería como consecuencia la violación del “orden público” y la desnaturalización de su esencia y finalidad. Tanto es así, que si el terreno no es común no puede existir la propiedad horizontal debiéndosele, por lo tanto, explicar al comprador de un lote en un barrio cerrado que ha adquirido una unidad funcional proyectada o futura sobre un terreno común. Dentro de este régimen, las mejoras realizadas sobre ese terreno común, en provecho de uno o más copropietarios, requiere de la unanimidad del resto. Desde otro punto de vista, cuando se utiliza al derecho real de dominio regulado por nuestro Código Civil para vincular jurídicamente a la persona con el lote adquirido, se crea conven-

cionalmente una importante serie de restricciones y límites a su derecho que, por un lado, nos hacen dudar de su validez y oponibilidad (ya que las restricciones y límites al dominio sólo pueden tener origen legal) y, por otro lado, el costado personal y asociativo de ese derecho real nuevo que reconocidamente debe normarse, y que es inescindible del dominio inmobiliario (según propias definiciones de leyes vigentes en ámbitos provinciales, consagración judicial y doctrinaria), tiene como inherente el ejercicio necesario del poder disciplinario, que toda la doctrina y toda la jurisprudencia creada al respecto consagra no solo como un derecho sino como una necesidad y aún un deber de los entes asociativos para proteger la homogeneidad, los principios y postulados fundamentales de todos aquellos que adhieren y se integran a esa forma de vida, defendiéndolos de las desviaciones de aquellos que pretenden desnaturalizarlos o desvirtuarlos.

Por supuesto que sin objetar la puja democrática por la imposición de ideas, de líneas de acción o de conducción propia de las diferencias de visión sectoriales, siempre que las mismas respondan al origen y fundamentos de los entes que los aúnan.

En tercer lugar establecer claramente procedimientos ordenados para el ejercicio de ese poder disciplinario indiscutido.

Claro está que el ejercicio de esos derechos, para protección del objeto y fines tenidos en mira, no excluye la intervención o revisión judicial, que tiene que ver con la legalidad, con la razonabilidad, con el ejercicio del derecho de defensa, y con la no discriminación.

En definitiva y a modo de cierre, ante el inexplicable e injustificable vacío legal en nuestro ordenamiento jurídico, es de esperar que se concrete en el menor tiempo posible la consagración de un régimen jurídico que, contemplando la realidad antes mencionada, llene el vacío legal que efectivamente existe y crece permanentemente.

Por supuesto que esta tarea compete a todos por igual, no sólo a los miembros del Honorable Congreso de la Nación, sino a toda la comunidad en general.



## **EL COUNTRY O BARRIO CERRADO**

### **Reflexiones críticas desde una visión interdisciplinaria**

Dr. MARIANO N. CASTEX

Luego de lo apuntado en las palabras de introducción y escuchada la rica exposición del Dr. García Paz, en la que se han señalado realidades, ficciones y vacíos en el cuerpo legal por el que se rigen este tipo de asentamientos, pasamos a exponer algunas de las reflexiones críticas elaboradas en el seno del CIDIF, como se dijera, en el último trienio y en base a una encuesta realizada en tres asentamientos por completo diferentes entre sí.

Es indudable que quienes trasladaron su *habitat* en forma total o parcial, hicieron en su momento una opción, primariamente en procura de una mejor calidad de vida, cimentada ésta por el deseo de mayor paz y no pocas veces en la búsqueda de mayor seguridad (defensa contra la agresión del medio circundante y en no pocos el procurar una mayor protección ante la agresividad delictiva inherente por otra parte a toda la historia de la humanidad).

En algunos encuestados por nosotros en 2005 traslucía asimismo, bajo las respuestas aparentes, un impulso inconsciente de fuga y de negación a la realidad circundante. También, en no pocos, la afirmación de mayor *status social* y de *figuración* rezumaba por doquier, sobre todo en aquellos que se instalaban en organizaciones cuyo nombre y ubicación podía –al menos en el medio argentino y puntos geográficos especiales uruguayos– asimilarse a la posesión de un título de nobleza –ridículo pero ornato al fin– y a una certificación del ingreso en esa peculiar forma de *tilinguería* propiciada por aquellos *mass media*, de elevado consumo, paradójicamente, por parte de los estratos sociales medios, medios bajos y hasta carenciados –fenómeno este que por cierto debería ser objeto de otro seminario similar–.

El deslumbramiento por la realeza, lo principesco, los apellidos de impacto en la farándula y la figuración, no deja de ser una característica compartida por los seres vivos, estén donde estén. Algo así como el religioso respeto que despierta en muchas etnias el despliegue de plumerío, joyas, pompa y/o vestimentas policromáticas. Estar en la *fashion* o *in* o similar –se llame como se llame–, es un deseo humano inextirpable y una de las causas del fracaso político y social, de las comunidades en que se pretende imponer el no consumo. No deja de ser interesante que el fenómeno nos integra mejor en el reino animal del que hemos surgido –de tener razón Darwin y el caballero de Lamarque y no el simplismo interpretativo bíblico mal digerido– asimilándonos sobre todo al reino de las plumíferas en donde lo llamativo impera en el rol masculino y la sencillez y simplicidad en la femineidad. Cierto es, que a poco que uno se introduzca en el vasto y complejo reino de los countries, los roles masculino y femenino compiten entre sí y hasta un absurdo, expresándose en múltiples y variadas formas que se extienden en amplio espectro, que corre desde el buen gusto en el *habitat* hasta el *grotesco* que se expresa en las variadas formas de vehículos de transporte –e.gr. el carrito de la bolsita de golf cuando camina sola por delante de su dueño, alejado algunos pasos, quien lo maneja por radio, sin dignarse siquiera responder a saludos conciudadanos–. Algo así como el heraldo que anuncia: –*Aquí vengo yo.*

Es importante en este punto de la presente reflexión crítica, asumir que el énfasis que puede traslucir en aspectos negativos, no se opone a numerosas ventajas y, por ello, se torna indispensable efectuar un balance entre lo positivo y lo negativo. Ello es lo que se intentará efectuar en la presente exposición.

“*Cárcel de paz pero cárcel al fin*”. De este modo resumió un entrevistado, ajeno al deporte y la activa vida social de su *habitat*, quien se percibía aherrojado por los celos, las habladurías y el ambiente de *conventillo* que manaba entre las suntuosas mansiones y el desfile ostentoso y prepotente de los 4 × 4. Agregaba: “*Es someterse a un sistema con menores garantías a cambio de algunas ventajas, pero el nivel de exposición a la crítica y al medio en que impera la ferinidad animal que encarna en ciertos humanos es mucho más alto que en cualquier ciudad en donde es fácil pasar desapercibido*”. *Lo más insoportable es la dictaduras de los sectores (comisiones varias) deportivos, normativos, sociales ya que en miniatura reproduce todo aquello que desarrolla el Poder –con mayúscula– en toda ciudad transformando al ciudadano común en rehén.*

Cabe destacar que este encuestado, participó durante un trienio del Consejo de Administración de su emprendimiento y ofreció interesantes notas críticas sobre el discurso peculiar de cada miembro que lo integraba, así como de los asesores retribuidos de aquél. Su análisis es también merecedor de una evaluación que supera los límites impuestos para el presente trabajo, pero merece por cierto un señalamiento especial el hecho de que la modalidad de expresión de los dirigentes, no deja de ser un espejo fidedigno de la conducta que exhibe todo encaramado al poder, fuere cual fuere la forma en que accediera al mismo. Así impera en el mismo, el desplazamiento de las falencias hacia terceros, en el presente caso, la clásica *mayoría no participativa* que se expresa con un *yo no me meto, yo no tengo tiempo, yo vengo a descansar* o más simplemente se recluye en un narcisismo aislacionista o, peor aún, se embebe de querulancia psicopática, oponiéndose a todo y creando toda suerte de situaciones que tienden a debilitar y escindir la comunidad, más que a integrarla mejor. Esta postura se sintetiza en el “*no hay nadie que sea capaz de sustituirnos*” –lo cual es muchas veces cierto, pero no justifica en absoluto que el grupo administrador pierda de vista su función que es precisamente la de administrar el conjunto, respetando todas las minorías, sobre todas aquellas participativas que no comulgan empero con ciertas visiones político comunales, como suelen tener determinadas formas de actividades deportivas, cuyo desborde llega a pesar severamente sobre el erario común.

Conviene distinguir, luego de formulados estos comentarios, entre los conflictos intrínsecos al emprendimiento, los extrínsecos a este y ciertas formas de conflictivas individuales, en donde está presente la personalidad psicopática o paranoide, cuando no francamente *border line o paranoico* de algunos sujetos, siempre hallables en toda comunidad, sea cual sea, el estrato socio económico en que se conforma. Ciertamente esta última categoría es capaz, como un fruto corrompido, de tornar intolerable al *habitat* en el que se instala, sobre todo cuando porta alguna de las formas de la psicopatía querulante. Son aquellos que espían al vecino, controlan al mínimo el cumplimiento de normas por parte de terceros, miden y remiden sus terrenos por si existe alguna diferencia en desmedro de *su propiedad*, observan las construcciones para desmerecerlas, se entrometen en la vida privada de otros propietarios y multiplican quejas o denuncias, la mayor parte impulsadas por su propia patología en donde bulle la celopatía hermanada ésta con la compulsión a crear conflictos de toda índole.

En lo que hace a la conflictiva externa, el habitante de cualquiera de las forma de emprendimiento a que se hace referencia en esta exposición, vive los efectos del uso demagógico que hace el Poder de estas nuevas formas de vida, devaluándola, hostigándola –sobre todo bajo la forma persecutoria impositiva– y a la postre, sembrando odio y encono muy particularmente en el medio ciudadano que –guste o no guste– se beneficia claramente con la puesta en marcha y el funcionamiento del emprendimiento (construcción, comercio, consumos varios en materia de servicios, etc.). En este sentido el *discurso demagógico*, no deja de ser ordinario y carente de imaginación, pero causa muchas veces efectos deletéreos en la meiosis social.

Un ejemplo claro de estos efectos se percibe en el momento actual, en la temática de la provisión de energía a aquellos countries que reciben a la misma y la distribuyen, sufriendo en la actualidad multas de toda índole, bajo la invocación de que desborda el consumo actual en relación al pasado, omitiendo por completo considerar que un desarrollo como aquél, no ha completado sus construcciones y por ende habilita cada año nuevas viviendas incorporando así familias que por lógica incrementan la media de consumo energético.

Otro ejemplo claro, la imposición de cargas municipales para cancelar deuda impagas de la comuna contraídas con terceros para habilitar servicios que ese emprendimiento no recibe en absoluto. En este caso, un terreno baldío del country observado obla un monto que supera por completo el que abona la casa más distinguida del municipio. Aquél no goza del servicio de cloacas –motivo de la seudotasa– y éste en cambio sí. Pero en este último caso, pudiendo haber llevado adelante con éxito un recurso de amparo, la propuesta por haber salido de un letrado ajeno a la Administración, fue congelada. Más aún la administración minimizó el hecho de que la imposición era igual para cada unidad funcional, independiente de su superficie y mejoras, existiendo lotes de mayor extensión que oblaban igual que aquellos que poseían una superficie muy inferior. Algunos de los poseedores de estos lotes mayores participaban del consejo de administración. Ejemplo claro en donde la injusticia y anticonstitucionalidad de una medida municipal se trasladaba a una clara injusticia administrativa intrínseca al emprendimiento. En otras palabras el ciudadano del *habitat* se veía sometido a la injusticia extrínseca al emprendimiento y a la vez a la intrínseca.

En cuanto a los conflictos intrínsecos baste enumerar algunos:

- La zoofobia, condición que suele ocultarse bajo el afán de proteger a los habitantes del égido de la natural agresividad de ciertos animales como el perro, confundiendo las formas y especies en el caso de los perros y extendiéndose a los felinos, cuya extinción daría sin duda lugar a la sustitución de estos por los roedores, por cierto más peligrosos.
- La paidofobia sobre todo dirigida a las edades preadolescentes, quienes además de carecer muchas veces de *topos* específicos, con actividades propias para su etapa evolutiva, sufren la constante sospecha por parte de los mayores y en consecuencia, la persecución por parte de la vigilancia. Lo cual no implica admitir que deben gozar de carta blanca en todo momento y circunstancia. En donde prima la previsión y el debido encausamiento, no impera por cierto el exceso de vigilancia y la necesidad de castigo. Muchas veces los padres se desentienden de los hijos con estas edades, en la medida en que se junten lejos de sus hogares, en otros puntos del emprendimiento, en donde por cierto pueden molestar a terceros con los desbordes propios de la edad.
- Un clásico problema es constituido por menores que manejan automóvil, cuatriciclo, motocicleta o similar de menor cuantía, cuando no salen por las calles del emprendimiento aprendiendo a manejar.
- Otro problema similar se crea para los habitantes que circundan lugares de uso común cuando se multiplica la promoción de actividades que turban la paz por contaminación sonora. Existe en este punto toda suerte de disparidades y hasta de incoherencias. Por ejemplo una justa tenística puede perturbar todo un fin de semana a través de los parlantes *ad hoc* a los vecinos mediatos a las canchas, pero un pacífico propietario se ve impedido de utilizar la máquina podadora o la bordadora en beneficio de un silencio que en toda hora del día se ve perturbado por las actividades desarrolladas en los espacios comunes.
- Es fenómeno por demás frecuente que la dictadura de la minorías deportistas, concurrentes infaltables a todas las asambleas –sobre todo cuando deben imponer o lograr beneficios para sus actividades– somete a quienes no ejercen tales actividades a toda suerte de erogaciones que por cierto no deberían ser admitidas. En esta dimensión quien habla ha propuesto en más de una ocasión pero sin resultado alguno la tercerización

de toda actividad deportiva, sin perjuicio empero de que sigan considerándose –en los desarrollos que optaron por el sistema de propiedad horizontal– como expensas los gastos inherentes al mantenimiento y a las mejoras de aquellos desarrollos que estaban incluidos en el proyecto original. Léase cancha de golf, pileta y un número determinado de canchas para diversos juegos. La no contemplación de estos aspectos lesiona gravemente los derechos de muchas minorías dedicadas a otras actividades y *hobbies* como lo son la jardinería y toda suerte de actividades manuales.

- Una fuente de no escasa conflictividad yace en el servicio de vigilancia, orientada primariamente a salvaguardar el ingreso al desarrollo en beneficio precisamente de *la seguridad del predio y de sus habitantes*. En la práctica y por extensión, esta prestación por parte de terceros no debería ser concebida como un ente para vigilar y castigar, si no para ayudar en forma eficiente al logro de aquella *armonía que debe reinar en el conjunto del emprendimiento*. La función por ende que le es específica es la de permanente control, evaluación y educación –cuando correspondiere– a través de la presencia, del diálogo, la disuasión y, solo en último término, el apercibimiento. Desgraciadamente, no pocos servicios de vigilancia se identifican con los aspectos negativos que exhiben algunos integrantes de la seguridad oficial, cuando no con lo rechazable de los llamados policías municipales. Se sienten de tal modo árbitro de situaciones y no vacilan en utilizar su cuota de poder para hacerse notar y hasta ventilar problemáticas personales con determinados individuos (propietarios, allegados, visitas, prestadores de servicios varios y hasta miembros del servicio doméstico). En este punto, son co-responsables de no pocas de estas falencias, co-propietarios limitados en su propia visión –cuando no querulantes de alma–, que no vacilan en incentivar estos aspectos negativos, a través de la formulación de toda suerte de denuncias, la mayor parte de ellas carentes de una mínima prueba y que ascienden por la escala administrativa hasta la producción de una sanción, en donde es clara la violación de normas esenciales de derecho procesal, por más que los integrantes de la comisión de disciplina –que rara vez conocen el derecho procesal y menos el constitucional– afirmen a diestra y siniestra que todo se ha hecho en regla, apuntalados por letra-

dos necios interesados únicamente en mantener una cordial relación con aquellos que les proveen de trabajo. Este círculo vicioso merece ser tenido especialmente en cuenta ya que es causa frecuente de malestar para no pocos co-propietarios quienes –como ha acaecido en no pocas ocasiones– al recurrir a una asamblea, una vez agotada la instancia administrativa primera, se ven rechazados por haber temas deportivos u otros, de mayor interés para discutir y no un caso aislado de violación de derechos individuales. Como ocurre en no pocas sociedades, la violación del derecho de un solo individuo, es violación del derecho de todos y entrea bre la puerta a nuevas formas de violencia.

La lista de los conflictos intrínsecos a la propiedad podría multiplicarse sin fin, lo que no es propósito de esta exposición suscita. Baste tener presente que todos ellos giran en torno a los binomios que conforman:

- El individualismo versus la comunidad o el aislamiento contrapuesto a la participación.
- El exhibicionismo contrapuesto a la pluralidad.
- La contraposición entre el deseo de una vida de paz y contemplación del medio y la lucha por el triunfalismo, al estilo del *winner yanqui*.
- La correcta administración en procura de la armonía y el bienestar comunitario contrapuesto a la autocracia que imponen algunas minorías participativas, sobre otras también participativas a expensas de la mayoría no participativa.
- El exceso de legislación limitativa y por lo general no legal que se opone al concepto de ordenamiento racional en procura del bien común, esencia de toda disposición normativa.

Es indudable que todas estas conflictivas son propias de cualquier comunidad desde que el hombre se convirtió en un *ser social*. Empero es importante tener en cuenta que en la forma de vida que trata este seminario se aplica por cierto aquello de *pueblo chico, infierno grande*, aforismo que adquiere novedosas dimensiones si se tiene en cuenta que quien llega a estos desarrollos, *en su deseo* procura eludir al infierno y lo esencial para una correcta adaptación es que caiga en la cuenta, *que el fuego podrá atenuarse por cierto*, pero que la real existencia de estas formas peculiares de infierno depen-

de en gran manera de la óptica con que se mire la realidad en que se pretende habitar, de la madurez con que se asume la realización del deseo, del equilibrio que se tenga entre lo individual y lo social, y de la prudente energía que debe lograrse a través de la participación para la obtención de una administración que no sea fuente y ejercicio de *poder violento*, si no un fructífero quehacer creativo y racional al servicio de la comunidad.

Ello es todo cuanto se puede sugerir por ahora.

## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Dr. MARCELO HERNÁN BENEGAS

- 1) El cambio de vida que implica la opción por una mejor calidad de vida conlleva un esfuerzo de adaptación que muchas veces falla por no haberse efectuado por parte del interesado –futuro co-propietario– un debido balance de riesgo beneficio antes de efectuar el traslado.
- 2) Ante la cristalización de la opción se corre el riesgo de una excesiva idealización omitiéndose en la misma considerar los factores negativos, por una parte muchos de ellos inherentes a cualquier comunidad, así como de los factores intercomunicativos que dependen de variables múltiples condicionadas por aquellos que responden a criterios de urbanización, de los participantes humanos y hasta de la ubicación geográfico social del lugar.
- 3) Deben ser analizados concordantemente los factores psicológicos que conllevan a la opción del futuro propietario ya que la misma no debe responder de modo alguno a factores como la fuga hacia delante o la búsqueda de soluciones inexistentes.
- 4) El individuo que toma la determinación debe tener presente siempre no solamente su propio interés sino el de su grupo familiar en el cual debe pesar la etapa evolutiva por la que transita cada uno de ellos –tanto la presente y futura– y las modificaciones que el cambio de vida ocasiona en los mismos.
- 5) Todo sujeto que opta por el cambio o la participación en la vida que caracteriza este género de desarrollo debe conocer el medio en que va a insertarse tanto en cuanto a sus características como los propios de la comunidad en la cual piensa participar, obteniendo en lo posible referencias.
- 6) Es conveniente prever sobre todo en aquellos que buscan la paz, el aislamiento, la contemplación de la naturaleza o una mayor tranquilidad alejada de las habituales presiones propias de las grandes ciudades, que en un momento determinado puede conver-

tirse en rehén de minorías con elevada actividad sobre todo deportiva, cuyo poder se acrecienta a través de la autoridad administrativa, debido principalmente a la escasa madurez y responsabilidad de las mayorías no participativas las que no concurren ni participan de las asambleas o sus similares.

- 7) En definitiva y a modo de cierre, ante el inexplicable e injustificable vacío legal en nuestro ordenamiento jurídico, es de esperar que se concrete en el menor tiempo posible la consagración de un régimen jurídico que contemplando la realidad antes mencionada llene el vacío legal que efectivamente existe y crece permanentemente.

## PALABRAS FINALES

Dr. MIGUEL ÁNGEL DÍAZ<sup>1</sup>

Actualmente los clubes de campo, barrios privados, barrios de chacras y urbanizaciones análogas carecen de una regulación clara y específica. Existe un proyecto de ley con estado parlamentario en el Congreso de la Nación presentado por la Senadora Hilda B. González de Duhalde (*Expte. N° S-112/07*).

La sanción de una ley nacional se impone por varios motivos:

- **En primer lugar el jurídico:** la innegable necesidad de llenar un vacío legal a través de una norma de fondo, complementaria del Código Civil, que combine adecuadamente los aspectos propios del derecho de propiedad y del derecho asociativo, tipificando un nuevo derecho real que contemple las características particulares de este tipo de relación jurídica compleja. Actualmente se utilizan diversas figuras jurídicas para la gestión de estas urbanizaciones: el régimen de propiedad horizontal, la de dominio sobre las partes privativas y condominio sobre las partes comunes, la de dominio de las parcelas individuales quedando las partes comunes bajo el dominio de una entidad jurídica que agrupe a los propietarios o la adopción de la forma de una sociedad comercial o asociación civil sin fines de lucro. Cada una de ellas con su problemática contribuyó a crear un panorama instrumental heterogéneo y complejo. 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. Incluso no es de descartar que potencie un fenómeno económico y social expansivo, tal como ocurrió en 1948 con la sanción de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

<sup>1</sup> Abogado, jefe de asesores de la Senadora Nacional Hilda B. González de Duhalde.

**– En segundo término, la dimensión social de la cuestión:**

a) por diversas razones –creo que fundamentalmente vinculadas a la búsqueda de modos de vida alternativos a los impuestos por la vertiginosidad de los tiempos que corren (acertadamente el Dr. Mariano Castex expuso aquí que se busca más la paz que la seguridad)– se trata de un fenómeno que cada vez abarca a mayor cantidad de personas y de clases sociales, a tal punto que hoy ya no puede afirmarse seriamente que se trata de una problemática circunscripta a los sectores sociales económicamente más poderosos;

b) las particularidades psicosociológicas que se verifican en estas urbanizaciones (descriptas magníficamente en esta Jornada) requieren prestarle una especial atención a las cuestiones vinculadas a la convivencia y a los mecanismos tendientes a preservarla, estructurando un procedimiento disciplinario adecuado –propio del derecho asociativo– y garantizando, al mismo tiempo, el derecho de defensa tanto en sede institucional como judicial en todas sus instancias;

c) los numerosos emprendimientos actualmente existentes en el país proveen de trabajo directo a más de 130.000 personas e indirecto a otro número igualmente importante de ellas, fomentando el arraigo de sus familias, que es un aspecto fundamental para descomprimir la preocupante densidad demográfica de los cinturones urbanos de las grandes ciudades y aminorar la marginalidad social y sus secuelas.

**– En tercer lugar, la naturaleza federal de la materia,** actualmente regulada –impropiamente– por normas provinciales heterogéneas. Se debe legislar a través de una ley nacional pero sin perder de vista que se trata de una realidad que se concentra mayoritariamente en las provincias y, por ende, no se debe avanzar sobre cuestiones reservadas a las jurisdicciones provinciales y municipales (tales como el poder de policía, el derecho administrativo –en especial el urbanístico–, las normas registrales, etc.).

El actual es el escenario más precario pero afortunadamente podemos albergar la esperanza de la pronta sanción de una ley pues disponemos de muchísimos trabajos doctrinarios, antecedentes jurisprudenciales y un proyecto legislativo que ha sido ampliamente debatido tanto en el campo académico como parlamentario; a todo lo cual con toda justicia corresponde agregar las exposiciones y conclusiones de esta Jornada.