Con o sin ley. Formas modernas de la propiedad inmobiliaria*

Elisa Graciela Berute
Silvia G. Giler
Julieta Ema Oriol
Marcela Viviana Spina

Sumario

Ponencias. Introducción. Características comunes entre los barrios cerrados y clubes de campo, los parques industriales y los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Barrios privados y clubes de campo. Propiedad Horizontal. Del Decreto 2489/63 al Decreto 947/2004. Cláusulas habituales de los Reglamentos. Parques industriales. Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido. Conclusiones. Bibliografía.

PONENCIAS

Los regímenes especiales de las manifestaciones modernas de propiedad se instrumentan a través de contratos de adhesión. Cumpliendo con el deber de información de rango constitucional, las cláusulas de dichos contratos deben ser claras y de fácil interpretación para todas las partes intervinientes.

La Ley de propiedad horizontal suple la falta de una norma especial que regule los barrios cerrados y los clubes de campo. Aunque sean contrarios a nuestra Carta Suprema, los Decretos 2489/63 y 947/04 han solucionado las situaciones de hecho que excedían el marco normativo en las urbanizaciones privadas especiales organizadas bajo el Régimen de la Ley 13.512.

En los reglamentos de los barrios cerrados y los clubes de campo, deben in-

* *El presente trabajo obtuvo el premio en la categoría Trabajos de Delegaciones en el marco de la XXXVI Jornada Notarial Bonaerense, realizada en Necochea, entre los días 25 y 28 de noviembre de 2009. Corresponde al tema I de esa convocatoria: Regímenes especiales de propiedad.*

cluirse, como cláusulas de transcripción obligatoria, sólo aquellas que impliquen una restricción al derecho de propiedad o al de uso y goce de las unidades particulares, las relacionadas con el derecho de admisión y las que impliquen la obligatoriedad del otorgamiento de poderes especiales irrevocables.

Las infracciones al régimen disciplinario deben ser tipificadas y las sanciones disciplinarias deben ser fundadas, razonables y no arbitrarias. Se deben asegurar el derecho de defensa y la presentación de descargo. Las sanciones serán recurribles ante un órgano superior y apelables ante la justicia ordinaria.

Propiciamos necesaria una reforma de la Ley de propiedad horizontal para incluir a los clubes de campo y barrios cerrados, a través de la adaptación del concepto de unidad funcional y el reconocimiento efectivo de la personalidad jurídica del consorcio de copropietarios.

La creación, instalación y funcionamiento de los parques industriales están influidos por diversas normas de derecho público que dejan poco margen a la autonomía privada. Por lo tanto, el dictado de la Ley 13.744 es un hito importante, ya que establece los parámetros mínimos a tener en cuenta para el desarrollo privado de estos emprendimientos inmobiliarios.

Consideramos que la Ley 26.356 de sistemas de tiempo compartido cumple su cometido al brindar las pautas generales que se deben tener en cuenta en la comercialización del mismo, con el fin último de tutelar los derechos del usuario. En cuanto a las falencias y omisiones que se observan en la Ley STTC, creemos que las mismas son suplidas con la aplicación de las normas que contemplan los derechos de los consumidores.

INTRODUCCIÓN

Nuevamente fuimos convocados para estudiar los clubes de campo, los barrios cerrados, los parques industriales y el tiempo compartido, considerando que nacen de situaciones socio-culturales y económicas que se anticiparon a la legislación existente.

Esto nos lleva a reafirmar que: "es el legislador el encargado de percibir cuándo la norma deja de ser exigible por desuetudo, o cuándo excede el ámbito para el que fue creada, y a partir de ello elaborarla o modificarla para que sea el cabal reflejo de la realidad y cumpla con el

fin previsto. En esta tarea interesa la opinión de todos los operadores del derecho"[1].

Las "manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria" están ligadas al modo en el que en la actualidad, personas coligadas por un fin determinado aprovechan un inmueble o un conjunto de inmuebles[2]. Las mismas aparecen como consecuencia de la búsqueda de una mejor calidad de vida, de una mejor organización en la actividad productiva o de una forma más económica de disfrutar las vacaciones.

Nuestro propósito es examinar la problemática actual de estas *"manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria"*[3] y establecer parámetros que nos sirvan a los Notarios al momento de asesorar a nuestros requirentes sobre el marco jurídico que resguarde su inversión. Asimismo, analizaremos las últimas modificaciones legislativas y los instrumentos jurídicos que se utilizan, principalmente las cláusulas especiales y las soluciones jurisprudenciales a los problemas suscitados por su comercialización.

CARACTERÍSTICAS COMUNES ENTRE LOS BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO, LOS PARQUES INDUSTRIALES Y LOS SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Los clubes de campo, los barrios cerrados, el tiempo compartido y los parques industriales, como manifestaciones modernas de la propiedad inmobiliaria, han surgido al impulso de la iniciativa privada y de las necesidades crecientes de la comunidad; constituyen una novedosa forma de disfrute de los bienes inmuebles[4].

Estos institutos han capturado el interés de los juristas, quienes se abocaron a dilucidar sobre la naturaleza jurídica de los mismos, sin examinar en profundidad los contratos que le dan origen, ni las normas de derecho público que los regulan.

---

[1] ORIOL, Julieta Ema. "Propiedad Horizontal". REVISTA NOTARIAL N° 916, pág. 599.

[2] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo.* Primera Parte Clubes de Campo, Segunda Edición actualizada y ampliada. Mayo 2005. Pág. 20.

[3] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. Ob. cit.

[4] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. Ob. cit.

Podemos señalar que el tiempo compartido, los barrios cerrados, los clubes de campo y los parques industriales comparten las siguientes características comunes:

- Tienen un *organizador*: quien comúnmente es conocido como inversionista o desarrollador. Es él quien lleva adelante el proyecto y establece las pautas de organización del emprendimiento.

- Hay un *inmueble* determinado. El mismo está sujeto a un ordenamiento territorial, posee unidades funcionales o parcelas privativas y otras destinadas al uso común[5].

Hay *consumidores/usuarios* que son quienes adquieren o utilizan las unidades funcionales o parcelas privativas del inmueble y los servicios adicionales que se comercializan con el mismo.

Existe una relación inescindible entre las partes privativas y los sectores comunes del inmueble en virtud de un *fin común*, siendo éste el único elemento que diferencia a estos emprendimientos inmobiliarios, a saber: barrios cerrados: vivienda; parques industriales: industrial; clubes de campo, chacras, clubes náuticos y clubes de polo: vivienda y actividades deportivas, sociales y culturales, y los tiempos compartidos: vivienda con fines turísticos[6].

El destino es el que decide el nacimiento de una "comunidad voluntaria, permanente, determinada por el destino común elegido, que implica una organización estructurada afectando tanto a las partes comunes del emprendimiento como a las partes privativas"[7].

Es así como el *destino y la forma de organización elegida* implican el nacimiento de contratos atípicos y complejos, con elementos propios de diferentes contratos y de uniones de contratos, diferentes contratos típicos superpuestos. Todos ellos están interrelacionados y buscan una prestación o servicio predeterminado, como realizar una actividad deportiva, social o cultural; el mantenimiento de espacios de circulación común, el servicio de vigilancia, de recolección de residuos, la preservación del medio ambiente. Como contraprestación de estos beneficios, surgen los *gastos comunes* o *expensas*.

---

[5] MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana. "Clubes de campos y barrios cerrados. Cerramientos y vías de circulación internas, LA LEY 2005-E 1082.

[6] MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana. Ob. cit.

[7] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. Ob. Cit.

Asimismo, observamos que en todos estos emprendimientos inmobiliarios existe un contrato plurilateral o de organización, generalmente denominado Reglamento. Este Reglamento establece los principios básicos de organización del emprendimiento, sus objetivos y los medios para obtenerlos; además, regula los derechos de los adquirentes/usuarios respecto a sus partes de propiedad exclusiva y sus partes de uso común, así como las relaciones entre ellos y la comunidad de construcción, de tránsito.

El Reglamento establece los tres poderes que rigen la vida del emprendimiento: 1) ejecutivo: consejo de administración o administrador[8], 2) legislativo: asamblea de propietarios[9] y 3) jurisdiccional: consejo de disciplina[10] o comisión de convivencia.

Por lo general, estos contratos son redactados por el promotor o desarrollador y son verdaderos contratos de adhesión, ya que contienen cláusulas predispuestas, redactadas de formal tal que cualquiera que decida ser parte de dicho emprendimiento, deberá aceptarlas en su totalidad.

La falta de información, las cláusulas predispuestas que deben aceptarse sin objeción y la publicidad engañosa han sido algunos de los factores determinantes para que estos nuevos emprendimientos inmobiliarios sean contemplados por las normas que tutelan los derechos del consumidor, dando nacimiento a planteos judiciales.

Ello importa que los adquirentes de estos emprendimientos inmobiliarios sean considerados como "usuarios" o "consumidores", conforme a lo normado por la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, reformada por la Ley 26.361.

BARRIOS PRIVADOS Y CLUBES DE CAMPO

El surgimiento de los clubes de campo obedece a la satisfacción de distintas necesidades: el contacto con la naturaleza, la protección y la

[8] Extraído del Proyecto de Ley de propiedad residencial realizado por los escribanos Marcelo de Hoz, María Cecilia Herrero y César Ceriani Cernadas y los Dres. Juan Carlos Pratesi y Jorge Julia a solicitud de la Federación Argentina de Clubes de Campo, publicado en Revista del Notariado N° 854, pág.19.

[9] Ídem 2.

[10] Ídem 2.

seguridad que ofrecen los sistemas de vigilancia y, especialmente, la posibilidad de realizar actividades deportivas. En el inicio, surgieron como clubes de fin de semana, lugares de esparcimiento y con el tiempo se convirtieron en lugares destinados a vivienda permanente, mutando su característica principal[11]. Pasaron de ser "viviendas transitorias" a "viviendas permanentes". De igual forma, pasaron de tener una multiplicidad de actividades deportivas (golf, fútbol, tenis, hockey, equitación) a especializarse sólo en una actividad o en ninguna; pasaron a llamarse Clubes de polo, Clubes náuticos o bien, simplemente, barrios privados, siendo lo más relevante el cerramiento y la seguridad.

Las urbanizaciones cerradas se caracterizan por ser áreas de extensión territorial limitada, de uso residencial, que no conforman un núcleo urbano, sometidas a un plan urbanístico especial.

El plan urbanístico especial contempla una serie de trámites ante distintos organismos provinciales y municipales, que se organiza en dos etapas: 1) la convalidación técnica preliminar y 2) la convalidación técnica definitiva o factibilidad. Es aquí donde se ve la injerencia del derecho público, imponiendo el cumplimiento de requisitos mínimos para que el desarrollo inmobiliario sea sustentable.

Además, existen dos elementos que, sin ser tipificantes (ya que las leyes 8912/77, 9404/86 y 27/89 los consideran optativos), son esenciales en este tipo de urbanizaciones; ellos son: 1) el cerramiento y 2) el uso exclusivo de la red de circulación interna.

PROPIEDAD HORIZONTAL. DEL DECRETO 2489/63 AL DECRETO 947/2004

La mayoría de los barrios cerrados y los clubes de campo que existen en la provincia de Buenos de Aires se organizan bajo el régimen de la

[11] Art. 64 de la Ley 8912/77: "Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma 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 condicionada 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".

Ley 13.512 de propiedad horizontal (por ejemplo: Campo Chico, Champagnat, La Peregrina) o bajo el sistema de Geodesia (Campo Grande, La Lomada, La Delfina) regido por la Ley 8912/77, el Decreto ley 9404/86 sobre aprovechamiento de suelo y el decreto provincial 1727/2002, mediante el cual se crea el Registro de Urbanizaciones Cerradas.

A su vez, se combinan con figuras asociativas como las sociedades civiles (La Martona), sociedades anónimas, sociedades sin fines de lucro (Tortugas) o cooperativas (Highland Park).

En la provincia de Buenos Aires, este tipo de desarrollos inmobiliarios se organizaron bajo el Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad horizontal, gracias a la aplicación del Decreto 2489/63. Cada copropietario adquiere una unidad con un proyecto de construcción. Es así que ante la modificación de la superficie "a construir" surge la obligatoriedad de ratificar el plano y la consecuente modificación del reglamento de copropiedad. Sin embargo, esto no siempre fue así, ya que la realidad fáctica superó a la realidad jurídica existente y las modificaciones no llegaban a instrumentarse. El mismo decreto permitió que se inscribieran, en el Registro de la Propiedad Inmueble, actos de transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre unidades funcionales "a construir" cuando en realidad ya estaban totalmente terminadas. Esto constituyó una importante herramienta para la comercialización de unidades funcionales en toda la provincia de Buenos Aires[12]. La misma puede ser o no discutible, pero es una solución comúnmente utilizada y no produjo grandes dificultades[13].

A nuestro entender, los barrios privados y clubes de campo, organizados bajo la Ley de Propiedad Horizontal, donde las distintas unidades funcionales son cuerpos independientes de edificación, y donde las vías de comunicación o áreas deportivas son los espacios comunes, constituyen un *nuevo* concepto de unidad funcional, objeto del derecho real[14].

Esto se advierte cuando en la ejecución de garantías hipotecarias, cuyo objeto son las "unidades funcionales a construir" de barrios privados o clubes de campo, no se plantea la inexistencia del objeto de las mismas, como consecuencia de su convicción real.

---

[12] CAUSSE, Jorge R. *Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo.* Editorial Ad hoc., segunda Edición. Mayo de 2005. Pág. 259.

[13] Citado por MELCHIORI, Mariana, y otro en "Propiedades Especiales y Derecho de Superficie", presentado en la XXV Jornada Notarial Argentina, celebrada en Mendoza, 2000.

[14] ORIOL, Julieta Ema. Ob. cit.

El Decreto 947/04 es el que logra un verdadero avance para que la actualización catastral del estado constructivo de las distintas unidades funcionales se pueda ver reflejada también en el Registro de la Propiedad Inmueble en cuanto a su publicidad en los actos de constitución o transferencias de derechos reales.

Es importante puntualizar la necesaria intervención notarial en dos supuestos:

En el primer caso, se debe certificar la firma inserta en el instrumento que autoriza al agrimensor para efectuar los trámites para la actualización. En este acto realizamos un control de la legalidad al verificar la legitimación del firmante. Para ello, debemos tener en cuenta: a) si el porcentaje que la unidad funcional tiene sobre los bienes comunes es definitivo e inamovible y b) si existe unanimidad en la decisión.

Consideramos que el administrador o el Presidente del consejo debe ser el que solicite las actualizaciones, ya que es quien representa los intereses de los titulares de dominio de las unidades de dichas urbanizaciones. Para su otorgamiento, deberá ser necesario tener a la vista el Reglamento de copropiedad y Administración y que dicha facultad se encuentre enumerada en éste.

Asimismo, debemos verificar la existencia de la "Unidad Funcional a construir", ahora construida, y, a criterio del notario, verificar la titularidad dominial sobre todo en las declaratorias de herederos no inscriptas, las adquisiciones de inmuebles en subastas o en procesos de liquidación de quiebras.

Por otra parte, en los Reglamentos de copropiedad y administración en los que no se encuentre previsto el cumplimiento del Decreto 947/04, es conveniente que se otorgue un poder con facultades suficientes a favor del administrador del consorcio o del presidente del consejo de administración. El notario será quién califique la legitimidad de la representación invocada, volcando la misma en el texto de la certificación de la firma.

La cláusula sugerida para un reglamento sería: "En la escritura de adquisición, los titulares de dominio y los condóminos adquirentes de partes indivisas de las unidades funcionales conferirán Poder Especial Irrevocable a favor del Administrador facultándolo a modificar los planos y someterlos a su aprobación. También lo facultarán a otorgar la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración o del estado constructivo, si fuera requerido, en caso de que la edificación de los sectores privados requiera esta modificación. Las facultades para modificar los coeficientes quedan limitadas por las que se requieran cuando el lí-

mite exterior de las edificaciones no exceda los límites territoriales de la Unidad Funcional según lo que figura en el plano de subdivisión que se agrega la presente y contando el Administrador con la autorización del Consejo de Administración. En estos supuestos, el Consejo de Administración se reunirá especialmente. El Notario Autorizante que intervenga en la modificación o en la certificación de firma por la cual se solicita la actualización del estado constructivo, deberá mencionar el acta correspondiente".

El segundo caso para el que es fundamental la intervención del Notario, es al momento de la transcripción de las nuevas circunstancias del estado del inmueble en el acto escriturario. Esta es la base fundamental para solicitar la rogación de la modificación del estado constructivo en el Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha actualización podrá realizarse en la misma escritura, juntamente con la transferencia traslativa de dominio del inmueble o en una escritura independiente a ese único efecto.

Esta tarea es la más sencilla, ya que sólo se deben redactar las circunstancias de hecho, detallar las superficies construidas, cubiertas o descubiertas de la unidad funcional y describir el inmueble conforme sus antecedentes. Aun cuando será Catastro quien disponga de las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades, sostenemos que los notarios somos los que debemos solicitar la rogación de la "Unidad Construida", a pedido de los requirentes que otorgan el acto notarial. El cumplimiento del Decreto 947/04 que realizamos al autorizar las escrituras no difiere de las actualizaciones de medidas, linderos y designaciones que hacemos con el correspondiente estado parcelario.

Este procedimiento representa una solución para que la realidad física esté reflejada en Catastro y en el Registro de la Propiedad, sin necesidad de engorrosos y onerosos planos de ratificación y modificaciones del Reglamento de copropiedad respectivo para cada una de las unidades funcionales.

Por ello, estamos convencidos de que el administrador y el consorcio de Copropietarios tienen la ardua tarea de exigir a sus administrados/copropietarios, la actualización del estado constructivo de las unidades funcionales, para luego volcarlo en un documento notarial uniforme que refleje la situación real del barrio privado o club de campo, de tal forma que la compleja realidad jurídica de estos emprendimientos no quede reflejada en documentos notariales autónomos e independientes que impidan verificar la realidad de los hechos.

Las soluciones a las situaciones de hecho que excedían el marco normativo nacional que brindaron estos decretos, fueron determinantes para que los mismos no fueran atacados por inconstitucionalidad. Además, serán los que abrirán la puerta a la reorganización de todos los Reglamentos de Copropiedad de los barrios privados o clubes de campo que se encuentren en el ejido urbano, a fin de reflejar la realidad y lograr la seguridad jurídica que todos anhelamos.

CLÁUSULAS HABITUALES DE LOS REGLAMENTOS

1 - Concepto de grupo familiar primario

En varios reglamentos se limita el uso de las instalaciones a los copropietarios y a su grupo familiar primario. Entendiéndose que estos son los adquirentes de las unidades funcionales por escritura o boleto de compraventa y que el "grupo familiar primario es el compuesto por el titular, su cónyuge, los hijos solteros. En el caso de titular soltero sus ascendientes y hermanos solteros. Aclarando que el hecho de contraer matrimonio implica que se le cancela el derecho al uso de las instalaciones". Además prevén que cuando el titular sea una persona de existencia ideal, deberán comunicar esta situación al Consejo de Administración.

Notamos que la actual realidad social no contempla la existencia de uniones concubinarias o situaciones de hecho, salvo que sean titulares de dominio. Por ejemplo, ¿qué pasaría si un titular de dominio no estuviera casado legalmente?, ¿podrían prohibirle el derecho de uso de las instalaciones a su concubina? Estamos convencidos de que esta prohibición no podría prosperar, ya que se basa en cláusulas abusivas y discriminatorias. Se opone a los tratados internacionales de derechos humanos, firmados e incorporados a la Constitución Nacional, de acuerdo con el art. 75 inciso 22, el cual dispone que no se permite discriminación de ningún tipo y menos basada en cuestiones de género, de familia, social o de nacimiento.

Existe un fallo jurisprudencial que, si bien se resolvió por un tema de quórum y mayorías en las Asambleas de Socios de la sociedad anónima, reprobó la cláusula establecida por el barrio cerrado "San Jorge Village", que no admitía el ingreso de la novia y luego nueva cónyuge, de un socio en caso de reportar el carácter de socio de la anterior familia[15].

Sostenemos que los reglamentos deben redactarse de forma tal que contemplen nuevas modalidades de familia o grupo humano de pertenencia.

2 - Regulaciones de construcción

Toda construcción en un barrio privado o club de campo está sujeta al cumplimiento de las disposiciones provinciales, municipales, así como a las que específicamente dicte cada emprendimiento inmobiliario. Hemos notado que toda obra nueva, modificación, ampliación o refacción está sujeta al cumplimiento de las reglamentaciones vigentes.

Algunos emprendimientos tienen una exagerada profusión de normas que, en su afán de lograr uniformidad o un estilo arquitectónico armónico, pueden resultar exageradas y abusivas. El contralor de su cumplimiento está a cargo de una comisión interna de arquitectura que puede ejercer un poder de policía de tal magnitud que impida el ingreso de los operarios o exigija que la obra sea detenida.

Afortunadamente, la jurisprudencia puso un límite a estas regulaciones, argumentando que las mismas no pueden atentar contra las facultades de *ius utendi* y de *ius fruendi* del titular de la parcela privativa"[16].

3 - Expensas y gastos comunes

Por expensas entendemos a la contribución que se debe hacer a los gastos necesarios para mantener la urbanización y la prestación de servicios comunes, aunque ello ocurra en organizaciones jurídicas distintas de la propiedad horizontal.

Aunque no se trate de propiedad horizontal, es innegable el beneficio de los servicios recibidos, cuya falta de contraprestación generaría un enriquecimiento sin causa. Además, la jurisprudencia ha dicho que: "....no puede ser amparado por el derecho quien no contribuye con los gastos comunes, porque no sólo recibe las prestaciones relativas a su parcela privativa, sino que además, disfruta de los servicios comunitarios de titularidad de la asociación civil de la cual el actor es socio fundador, la

[15] C.N. Com. Sala D, 30/06/1999. "Castro, Francisco V. c/Altos de los Polvorines S.A."
[16] C.N.Civ. Sala H. R. 217.458, 18/07/1997. "Consorcio de Propietarios Club Privado Loma Verde c/ Teyssandier, Luis J. s Cumplimiento de Reglamento de copropiedad".

cual fue constituida teniendo en mira las condiciones de vida que él eligió. De lo contrario se configuraría un enriquecimiento sin causa, puesto que el actor se beneficiaría con la iluminación, recolección de residuos, mantenimiento de la pileta y de las canchas de tenis y vigilancia sin la contraprestación del pago de las cuotas fijadas por el directorio"[17].

Existen numerosos fallos sobre el cobro de expensas o cuotas de servicios en los que se ha sostenido que:

1) La ejecución de expensas en propiedad horizontal sólo puede tener lugar contra el titular registral[18].

2) Debe utilizarse la vía ejecutiva.

Aunque esto sólo debería aplicarse a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, también en aquellos emprendimientos organizados por vía asociativa se acostumbra a pactar la vía ejecutiva contractual en el reglamento o estatuto, o a que la asamblea decida otorgarle tal carácter.

Así fue admitida en algunos casos en los que se acreditaban los recaudos de liquidez y de exigibilidad[19], o cuando la sociedad titular del emprendimiento acreditaba el mantenimiento de las obras de urbanización, cortes de pasto, limpiezas de cunetas, desagües, etc.[20]

También, parte de la jurisprudencia entendió que la fuerza ejecutiva sólo podía surgir de la ley[21].

La mayoría de la jurisprudencia y la doctrina han sostenido la necesidad del pago de expensas o del canon por los servicios recibidos en aquellos barrios cerrados o clubes de campo preexistentes. Compartimos la decisión de los jueces de la sala F de la Cámara Nacional Civil, con voto del Dr. Galmarini al que adhirieron los Dres. Posse Saguier y Zannoni, quienes resaltando las cuestiones examinadas en forma pormenorizada por el juez de primera instancia y tras un detenido examen de las circuns-

---

[17] ABELLA, Adriana. "Reflexiones sobre las urbanizaciones preexistentes". SJA, 16/9/2009.

[18] CNCiv. Sala A, 20/03/1995 in re "Consorcios de Propietarios del Country Club El Venado c/ Majer Ana y otro" La Ley, Tomo -A-458, 1996. CNCiv Sala G, 24/03/194 in re "Consorcio El Pato Country Club c/Gandolfo". Jurisprudencia Argentina, Tomo III. Síntesis, 1995.

[19] CNCom. Sala A. 29/08/2002 in re "Club El Carmen S.A. c/Francote". DJ 2002-3-970. CNCiv y Com San Isidro, sala I, 23/04/2003 in re "Maschwitz Club Asociación Civil c/Platis, León s/ cobro de pesos". Lexis Nexis 14/88595l. CNCom. Sala C, 11-10-02 in re "Mailing Club de Campo S.A. c/ Saccone, Cristina". La Ley, 2002-F-609.

[20] CNCiv. Sala K, 10-6-03 in re. "El Sol SAIC c/ Lemos". DJ 2003-3-193.

[21] CNCiv. Sala B, 10-9-02 in re "Club El Carmen c. Ayala de Cobe". Jurisprudencia Argentina. 2003-1-561.

tancias de hecho que presentó el caso y de la normativa jurídica aplicable, resolvieron que si bien la asociación civil "Country Club Los Cerrillos de Pilar S.A." no es un consorcio (Ley 13.512) ni se halla aún readecuada al régimen vigente en la provincia de Buenos Aires (Ley 8912/1977 y Decreto 9404/1986), en los hechos constituye un verdadero club de campo, por lo que se encuentra legitimada para liquidar y cobrar los gastos y demás erogaciones inherentes a la vida comunitaria, relativos a la totalidad de las áreas en las que aquélla despliega su actividad[22].

3.a.- Coeficiente o base recaudatoria

Tomando en cuenta que el régimen de propiedad horizontal es la forma más utilizada para organizar los barrios cerrados y clubes de campo, es en los Reglamentos de copropiedad y administración que rigen los mismos donde se fija contractualmente la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes[23].

Juzgamos que la fórmula que determina que "todos los gastos y expensas comunes serán soportados por cada propietario de acuerdo con su coeficiente de dominio y a lo que ha fijado la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Economía de la Provincia de Buenos Aires y que corresponderán a las unidades de propiedad exclusiva..." crea desigualdad entre los copropietarios.

El prorrateo entre las unidades funcionales es la forma más equitativa de distribuir los gastos comunes; por lo que si una persona es propietaria de más de una unidad funcional, las expensas o gastos comunes que deberá abonar serán establecidas con relación a esa circunstancia.

Por ello, sugerimos la siguiente cláusula: "Todos los gastos y expensas serán soportados por el propietario de cada unidad funcional. En el supuesto de que se unifiquen una o más unidades funcionales o cuando las unidades funcionales sean aledañas y pertenezcan al mismo titular dominial, el monto de las expensas se abonará en su totalidad respecto a la primera unidad funcional y un tercio del mismo respecto a las sucesivas unidades funcionales. Lo dicho es independiente de

[22] CNac. Civ., sala F, 11/03/2009. "Casabal, Adolfo A. v. Country Club Los Cerrillos de Pilar S.A."
[23] MARIANI de VIDAL, Marina. "Algunas cuestiones relativas a las expensas comunes en la propiedad horizontal". REVISTA NOTARIAL N° 960, 2008. Pág. 680.

los porcentuales que la Dirección General de Catastro y el Ministerio de Hacienda y Economía de la Provincia de Buenos Aires establezcan sobre las unidades funcionales de propiedad exclusiva, ya que los mismos únicamente se tendrán en cuenta a los efectos del pago de los impuestos nacionales, provinciales o tasas municipales que recaigan sobre los mismos".

A fin de fomentar la comercialización de grandes extensiones de superficies, en los Reglamentos de copropiedad que regulan los barrios de chacras se establece que los grupos de unidades funcionales, continuos y cuyo titular fuese una misma persona física o jurídica "contribuirán al pago de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias como una sola Unidad Funcional. El referido beneficio se otorga a quienes resulten titulares o adquirentes de hasta tres Unidades Funcionales a fin de fomentar la conformación de Chacras de mayor superficie y generar más áreas verdes"[24].

Es importante destacar que la redacción del Reglamento de copropiedad, respecto a la forma que tendrá el barrio cerrado o club de campo para solventar sus gastos comunes, debe ser prolija y minuciosa. Ya que al ser una cláusula estatutaria, su modificación deberá requerirse por la unanimidad de todos los copropietarios decidida en una asamblea o mediante una orden judicial[25].

En muchos emprendimientos organizados bajo el régimen de la Ley 13.512, el inversor u organizador es una sociedad anónima que reviste el carácter de propietaria-vendedora. Conforme dicho carácter se reserva determinadas prerrogativas que la hacen eximirse del pago de las expensas comunes de las unidades funcionales de su titularidad. Esto genera desigualdades y en el supuesto de que no se logre la total comercialización de las unidades funcionales, impide el fluido desarrollo del emprendimiento.

Por lo expuesto, sostenemos que los Reglamentos de Copropiedad no debieran tener cláusulas que expresaran: "Por ser condición de compra y del otorgamiento del presente Reglamento de Copropiedad y Administración, los copropietarios y el Consorcio no podrán obstaculizar[26] o restringir de ninguna forma, ya sea directa o indirectamente, las

[24] Conforme el Reglamento de Copropiedad y Administración del "Club de Chacras el Potrerillo S.A."

[25] MARIANI de VIDAL, Marina. Ob. cit. Pág. 681.

actividades de (la sociedad), en su condición de propietaria vendedora, hasta tanto no haya enajenado la totalidad de las unidades funcionales, resultantes de la subdivisión, ni se podrá obligar a dicha sociedad a contribuir al pago o realización de obras, mejoras o cualquier otra erogación, al margen o distintos de los que tomó a su cargo en la oportunidad de la venta y que resulten de los respectivos boletos de compraventa. Por lo tanto, mientras (la sociedad) sea titular del dominio de unidades funcionales destinadas a la venta, estará exenta por dichas unidades, del pago de las expensas y gastos comunes destinados al funcionamiento y mantenimiento de los bienes comunes y de contribuir a la realización de obras y mejoras que dispusiera efectuar el Consorcio de Copropietarios, no pudiéndosele tampoco trabar la libre disponibilidad de las referidas unidades, ni exigírsele el pago de cuotas sociales y demás contribuciones previstas en este Reglamento. Correlativamente, los restantes titulares de unidades funcionales, no deberán contribuir al pago de las obras y obligaciones tomadas a su cargo por (la sociedad) en ocasión y con motivo de la venta".

Aun cuando ese tipo de cláusula pareciese ventajosa para la organización del emprendimiento inmobiliario, en la realidad, es causal de innumerables conflictos en las distintas etapas de comercialización del mismo y hasta es posible que lo lleve al fracaso.

4 - Facultades disciplinarias

La necesidad de vivir en armonía hace necesario que se establezcan normas de convivencia, cuyo incumplimiento conlleva a sanciones sometidas al poder de disciplina.

La imposición de sanciones disciplinarias y el ejercicio del derecho de admisión pueden ser incluidos en los reglamentos que rigen los clubes de campo y barrios cerrados organizados como asociaciones civiles. Sin embargo, los mismos no pueden ser incluidos en los reglamentos que rigen los emprendimientos ordenados bajo el régimen de propiedad horizontal, ya que conforme lo normado por el art. 15 de la Ley 13.512 no está permitido el sistema de autorregulación o justicia autoimpuesta, debiendo siempre recurrirse a la Justicia.

[26] Conforme el Reglamento de Copropiedad y Administración "La Peregrina Club de Campo".

Para establecer la posibilidad de impartir *justicia privada*, se deberá contar con el consentimiento unánime otorgado anticipadamente por los integrantes del consorcio al sistema que la administre, a través de un consejo de vigilancia o figura similar[27].

El Reglamento de copropiedad y administración deberá prever las normas marcos, las sanciones posibles en caso de infracción y los órganos que ejercerán el poder jurisdiccional. Estos serán de gran utilidad para el respeto a las normas de tránsito, a las de construcción y también para la preservación y buen uso de los bienes comunes.

Las sanciones que se podrán aplicar serán amonestaciones, multas, apercibimientos, suspensiones temporarias, cesantías y expulsiones[28]. Las amonestaciones, las multas y los apercibimientos, generalmente, están previstos en la mayoría de los reglamentos de copropiedad. La aplicación de las mismas suele publicarse en los boletines internos o exhibirse en lugares de uso común.

Para que la aplicación de sanciones pecuniarias sea admisible en los Reglamentos de copropiedad, en especial cuando se trate de emprendimientos organizados bajo el régimen de la propiedad horizontal, es indispensable que se organice un procedimiento regular que asegure el derecho de defensa del imputado y su derecho a presentar un descargo. La aplicación de una sanción debe ser fundada y razonable (por ejemplo, una multa de tránsito debe guardar relación con la impuesta por el Código de Faltas Municipal) y apelable ante el órgano máximo que represente a los copropietarios, que es la Asamblea, sin perjuicio de que siempre se podrá recurrir a la Justicia.

Los Tribunales han confirmado la legitimidad y la legalidad de las potestades disciplinarias que poseen los clubes de campo y los barrios cerrados, siempre que las mismas sean razonables, proporcionadas y no arbitrarias.

En contraposición, la jurisprudencia no avala la aplicación de sanciones que impliquen retener el vehículo de un infractor, ordenar la demolición de la obra realizada en infracción -según los códigos urbanísticos del barrio- o la prohibición a un socio de utilizar los bienes comunes, ya

[27] VILA, Ana María y Orfila, Bartolomé Ángel. "Clubes de Campo bajo el régimen de la ley 13.512. Facultades disciplinarias y derecho de admisión". Revista de Derecho Privado y Comunitario. Alegría Hector y Mosset Iturraspe, directores. 2002.

[28] Previstas en el Proyecto de ley de Propiedad Residencial, ya relacionado.

que están directamente vinculadas al derecho de propiedad, amparado por nuestra Constitución Nacional.

En un fallo, se consideró irrazonable, desproporcionada y arbitraria, la sanción impuesta a una socia morosa en el pago de las expensas, al impedirle acceder al barrio por la entrada principal, sólo permitiéndole acceder al mismo por la entrada asignada a los proveedores, ubicada en una zona más alejada de la autopista y menos segura. En el caso, se tuvo en cuenta la distinción entre la falta disciplinaria que dio origen al régimen sancionatorio y la mora en el pago cuya percepción se debe perseguir en un juicio ejecutivo y cuya naturaleza es diferente a la falta disciplinaria[29].

Cuando las faltas disciplinarias son cometidas por menores de edad (manejar vehículos sin licencia de conducir, daños contra la propiedad, vandalismo), además de la aplicación de sanciones a ellos o a sus padres, pueden también aplicárseles las normas del Código Civil, responsabilizando a los padres por culpa *in vigilando*.

A modo de ejemplo, transcribimos la siguiente cláusula referida a sanciones disciplinarias a aplicarse a los menores de edad: "...Los menores de 10 años estarán excluidos del régimen disciplinario de suspensión o expulsión y únicamente serán pasibles de una observación o amonestación, siempre en presencia de sus representantes legales. Se estipula también que puede darse a publicidad la aplicación de sanciones, tanto en los boletines informativos como en los transparentes de la entidad. No se publicarán las que afecten a menores de 10 años. Se establece un plazo de prescripción de las acciones y de destrucción de legajos de antecedentes..."[30].

5 - Derecho de admisión

En este tipo de organizaciones prevalece el fin que determinó su nacimiento. Por tal razón, son innumerables los emprendimientos que prevén el control de ingreso a los nuevos propietarios u adquirentes de

[29] STRATTA, Alicia Josefina. Comentario en "Reseña de Cuestiones planteadas sobre los Clubes de campo y otros complejos residenciales". La Ley, Tomo 212. Pág. 821. CNCiv. Sala K, in re "Amabile Cibils, María Graciela c. Club de Campo Aranzazu".

[30] Reglamento de la Cooperativa Highland Park Country Club.
Del Castillo, Francisco J. "Barrio Cerrado y Clubes de Campo. Experiencia de su regulación y Convivencia". Disertación en el Curso de Desarrollo Inmobiliario y su Financiamiento organizado por el Colegio Público de Abogados de San Isidro, Noviembre de 1998.

las unidades funcionales o parcelas según sea el modo de organización elegido. Es común encontrar el derecho de admisión reglamentado en los regímenes organizados como asociaciones civiles o formas societarias, donde puede coincidir o no la calidad de propietario y socio. En algunos casos, se encuentra explícito en el mismo contrato constitutivo y generalmente es de transcripción obligatoria. Prevé que no será exigible en los supuestos de subasta judicial por alguna institución financiera.

Por el contrario, no es fácilmente aplicable cuando el emprendimiento está organizado bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin perjuicio de ello, en dichos Reglamentos de copropiedad, se lo prevé como derecho de preferencia o de tanteo a favor de la sociedad promotora o del consorcio. Con esta facultad de control de acceso, tratan de adquirir el inmueble al mismo precio ofrecido para la venta. La obligación establecida de esta forma es simplemente un derecho personal, por lo que su incumplimiento sólo daría derecho a reclamar por daños y perjuicios, los cuales pueden ser previamente tasados con una cláusula penal inserta en el reglamento.

Para efectivizar el cumplimiento del derecho de admisión, se suele organizar el barrio cerrado o club de campo bajo el régimen de la propiedad horizontal y, a la vez, bajo un régimen de asociación civil. Por lo tanto, se transfieren a dicha asociación civil las unidades funcionales destinadas a las actividades deportivas, pudiendo ésta imponer las restricciones de admisión y las sanciones disciplinarias propias de su naturaleza.

La cláusula en la que se establezca el derecho de admisión podría tener el siguiente tenor: "Para obtener la designación de socio, se requiere presentar ante el directorio una solicitud por escrito en la que constarán todos sus datos personales y referencias que el directorio solicite. La solicitud de ingreso debe ser aprobada por la mayoría de los miembros del directorio"[31].

Al no estar debidamente reglamentado, el derecho de admisión podría ser causa de conflictos. Tal sería el caso de que el administrador no expidiese el certificado que acreditara el total cumplimiento en el pago de las expensas hasta que el potencial adquirente no tuviera una entrevista personal con las autoridades del directorio a fin de evaluar su ingreso.

[31] Conforme a la Asociación Civil Los Castores S.A.

No nos oponemos al uso del derecho de admisión, siempre que se encuentre debidamente reglamentado y que no se ejerza en forma abusiva y discriminatoria. Así como la existencia del mismo se informe al futuro adquirente antes de que suscriba el boleto de compraventa. Dicha posibilidad se encuentra establecida expresamente en el proyecto de ley de Propiedad Urbana Especial propuesto por la Senadora Hilda González de Duhalde.

6 - Cuestiones procesales y de competencia

Encontramos diversos fallos jurisprudenciales en los que se discute la competencia de los tribunales que deben entender en las controversias relacionadas con los clubes de campo y los barrios cerrados. Sin importar la ubicación de dichos emprendimientos inmobiliarios, por lo general las partes acuerdan prorrogar la competencia territorial a los tribunales nacionales con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tal posibilidad está contemplada en el art. 1°, párrafo segundo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el cual habilita la prórroga de la competencia territorial originaria cuando se dirimen conflictos de neto corte patrimonial. El argumento para prorrogar la jurisdicción, generalmente se basa en el lugar donde tiene su domicilio legal la sociedad administradora, en procura de mayor celeridad en los trámites.

Sugerimos que en la redacción de todos los contratos relacionados con estas formas modernas de propiedad, ante divergencias de interpretación de sus cláusulas o incumplimientos, se pacte la mediación voluntaria ante el Centro de Mediación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y, en el caso de no arribar a una solución conciliatoria, la competencia territorial que resulte más conveniente al emprendimiento.

Ante una disputa de competencia en la materia, el Tribunal de Superintendencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil dispuso que las actuaciones quedaran radicadas en el fuero civil, ya que el reclamo versaba sobre el contrato de compraventa de unos lotes de terreno, contrato legislado por el Código Civil. La decisión no tuvo en consideración que incluía la adquisición de una acción que representaba parte del capital social de la firma vendedora[32].

La competencia corresponde al fuero civil cuando se trata de la adquisición de inmuebles, aunque las partes tengan una forma asociativa[33].

En cambio, en relación al cobro de expensas, debe sustanciarse ante la justicia en lo Comercial, dado que la actividad desarrollada por quien acciona está organizada bajo la forma de sociedad anónima, tipo legal cuya adopción consagra su comercialidad, aún con prescindencia del objeto de la obligación[34].

Algunas de las situaciones que pueden darse en estás urbanizaciones privadas y, sobre todo en relación a los casos planteados sobre el ejercicio del derecho de admisión, pueden quedar incluidas en el artículo 1° de la Ley 23.592, que sostiene que: "Quien arbitrariamente impida, obstruya, restrinja o de algún modo menoscabe el pleno ejercicio sobre bases igualitarias de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la Constitución Nacional, será obligado, a pedido del damnificado, a dejar sin efecto el acto discriminatorio o cesar en su realización y a reparar el daño moral y material ocasionados. A los efectos del presente artículo se considerarán particularmente los actos u omisiones discriminatorios determinados por motivos tales como raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo, posición económica, condición social o caracteres físicos".

En tales casos y por vía del art. 43 de la Constitución Nacional, reformado en 1994, queda expedita, para quién se sienta discriminado, la acción de amparo.

A la relación establecida entre el adquirente del inmueble y el desarrollador, se la puede calificar como relación de consumidor inmobiliario. Por lo tanto, corresponde aplicar la Ley 24.240, reformada por la Ley 26.361, que en su artículo primero expresa que: "Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines".

---

[32] CNCiV. Tribunal de Superintendencia, 22/08/2001. "Recio, Marcelo a. c/Interglobe S.A. s/medidas precautorias s/Competencia"

[33] CNCiv. Sala A. R. 345.203 del 16/4/2002, id. R. 351.165 in re "Consultores de grandes emprendimientos S.A. y otros c/Serebrinsky, Saúl s/cumplimiento de contrato" del 24/06/2002. El Derecho, 19/11/2002.

[34] CNCiv. Trib. de Sup. del 24/05/1994, "Club del Campo San Diego S.A. c. Rodriguez Becerra, Roberto s/cobro de sumas de dinero" causa 3203. CN Com. Sala C, 21/5/1998, "Club de Campo San Diego S.A. c/Sei, Raúl s/sumario", del dictamen del Fiscal 78.964.

Ello trae aparejadas las siguientes consecuencias procesales: corresponde la vía de proceso más abreviado que rija en la jurisdicción del tribunal ordinario competente[35], por lo general, la vía sumarísima -salvo que por resolución fundada, el juez determine un trámite de proceso de conocimiento más adecuado-. En principio, se establece la gratuidad de las acciones a favor del consumidor, con beneficio de litigar sin gastos, salvo prueba en contrario, sobre la solvencia del consumidor[36].

Por otro lado, ello instaura una legitimación activa más amplia que promueve las acciones: asociaciones de consumidores constituidas como personas jurídicas, la autoridad de aplicación local, el defensor del pueblo o el ministerio público. Siempre deben aplicarse las normas más favorables a los derechos del consumidor y considerarse nulas cláusulas que prorroguen la jurisdicción en perjuicio del consumidor.

A las acciones judiciales, administrativas y a las sanciones emergentes de la presente ley corresponde una prescripción de tres años. Cuando por otras leyes generales o especiales se fijen plazos de prescripción distintos, se estará al más favorable al consumidor o usuario[41].

Merece un párrafo aparte, la modificación que realiza la ley de defensa del consumidor sobre los vicios redhibitorios. Según reza el Código Civil en su art. 2164, son vicios redhibitorios: "los defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que a haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella". De acuerdo al art. 18, será de aplicación, a opción del consumidor, el art. 2176 (podrá optar por la rescisión del contrato) y no sé aplicará el art. 2170 del Código Civil (es independiente el conocimiento que pudiera tener el adquirente por su profesión u oficio). En materia de vicios, si la responsabilidad se rige por el régimen tutelar del consumidor, se aplicará una garantía y una responsabilidad unificada que sólo admitirá ser alterada por la convención o norma específica más benéfica para el consumidor[38].

---

35 Art. 53, Ley 24.240, reformado por la ley 26.361.

36 Art. 53, Ley 24.420, texto reformado por la ley 26.361.

37 Art. 50, Ley 24.240, texto reformado por la ley 26.361.

38 En todos los casos, la opción por parte del consumidor no impide la reclamación por los eventuales daños y perjuicios que pudieren corresponder.

6.a. - Notificaciones

Dentro de las disposiciones que rigen a los barrios privados y clubes de campo, existen algunas referidas a garantizar la seguridad de los habitantes del lugar.

La excesiva reglamentación del control del ingreso y egreso de propietarios y visitas impide el libre acceso del correo, oficial notificador o de un notario en ejercicio de su función.

Con la última reforma del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en su art. 136, se admite la notificación de resoluciones judiciales por vía notarial[39] a elección de la parte para todas aquellas resoluciones que corresponden vía cédula. El Código de Procedimientos establece cómo realizar la notificación en caso de no hallar a la persona la que se pretende notificar: podrá entregarse la notificación a otra persona de la casa, dependiente, o encargado de edificio, o fijarla en la puerta de acceso[40]. En dicho ejercicio se puede aplicar supletoriamente la Resolución 3397 del año 2009, sobre notificaciones judiciales, que en sus arts. 185, 189 y 194 amplían el concepto de sujeto habilitado para recepcionar la diligencia. La norma contempla que en los clubes de campo o barrios cerrados, las mismas pueden ser entregadas al administrador o al perso-

---

Artículo 18. Vicios Redhibitorios. La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio:
a) A instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el artículo 2176 del Código Civil;
b) El artículo 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor.

[39] Artículo 136. Medios de notificación. En los casos en que este Código u otras leyes establezcan la notificación por cédula, ella también podrá realizarse por los siguientes medios:
1) Acta notarial.
2) Telegrama con copia certificada y aviso de entrega.
3) Carta documento con aviso de entrega.
La notificación de los traslados de demanda, reconvención, citación de personas extrañas al juicio, la sentencia definitiva y todas aquellas que deban efectuarse con entrega de copias, se efectuarán únicamente por cédula o acta notarial, sin perjuicio de la facultad reglamentaria concedida a la Corte Suprema de Justicia. Se tendrá por cumplimentada la entrega de copias si se transcribe su contenido en la carta documento o telegrama. La elección del medio de notificación se realizará por los letrados, sin necesidad de manifestación alguna en las actuaciones. Los gastos que arrojen las notificaciones integrarán la condena en costas. Ante el fracaso de una diligencia de notificación no será necesaria la reiteración de la solicitud del libramiento de una nueva, la que incluso podrá ser intentada por otra vía. (texto sustituido por art. 2° ley 25488).

[40] Artículo 141. Entrega del instrumento a personas distintas. Cuando el notificador no encontrare a la persona a quien va a notificar, entregará el instrumento a otra persona de la casa, departamento u oficina, o al encargado del edificio, y procederá en la forma dispuesta en el artículo anterior. Si no pudiere entregarlo, lo fijará en la puerta de acceso correspondiente a esos lugares. (texto sustituido por art. 2° ley 25. 488).

nal administrativo en la tranquera de acceso. Entendemos que lo mismo ocurriría si fuéramos requeridos para realizar un acta de notificación.

7 - Cláusulas de transcripción obligatoria

Este tipo de urbanizaciones posee una numerosa cantidad de normas reglamentarias, relacionadas con distintos aspectos de la vida en comunidad.

Estos Reglamentos tendrán las características de reputarse -por todos conocidas-, como parte integrante de los títulos de adquisición o funcionarán a través de su incorporación a los títulos de propiedad, mediante cláusulas de transcripción obligatoria.

Además, para el funcionamiento del sistema, se hacen necesarias determinadas mayorías o que las decisiones se tomen en forma unánime, lo que sólo se consigue a través de poderes especiales irrevocables. Estos poderes también están previstos en los Reglamentos y deben transcribirse en los títulos de propiedad. Dichas normas constituyen verdaderas cláusulas de adhesión, por lo que los notarios debemos ser cuidadosos al momento de su redacción. Además debemos informar y asesorar adecuadamente a los futuros adquirentes sobre estas cláusulas.

Dentro de las referidas cláusulas, debemos considerar únicamente de transcripción obligatoria, a aquellas cuya importancia tenga directa relación con una limitación al derecho de propiedad, al derecho de admisión y preferencia y a aquellas que para sumar las mayorías necesarias o la unanimidad para el desarrollo del emprendimiento, se refieran al otorgamiento obligatorio de poderes especiales irrevocables.

Por ejemplo, la obligatoriedad de otorgar un Poder Especial Irrevocable al administrador del consorcio con facultad para modificar las superficies de las unidades funcionales, ratificar planos, modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración. El otorgamiento de dicho Poder es fundamental para la organización de la urbanización y, en especial, para la aplicación del Decreto 947/04. Creemos que el mismo debe cumplirse efectivamente en el acto escriturario.

Asimismo, debemos prestar especial atención a aquellas cláusulas que se refieren al reconocimiento de servidumbres que no se encuentran debidamente constituidas (por su título y modo) y que, por consiguiente, no están inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble. Consecuentemente, aun cuando estén expresadas como cláusula de transcripción obligatoria, el Registro debiera observar la irregularidad y solicitar

su constitución por escritura pública. Es común encontrar esta circunstancia en las escrituras traslativas de dominio del desarrollador al primer adquirente, en los primeros barrios organizados por geodesia[41].

Sostenemos que las cláusulas que hacen al funcionamiento del emprendimiento, como ser las que regulan las restricciones sobre la tenencia de animales domésticos o las referidas nuevas construcciones, no deben ser tan detallistas, sino que bastará una remisión general a las mismas.

Aunque no existen fallos jurisprudenciales sobre supuestos de omisión en la transcripción de cláusulas obligatorias, debemos vincularlas con el derecho de defensa del consumidor y el deber de información.

Si consideramos que los clubes de campo, los barrios cerrados y los barrios de chacras son "modernas figuras de transmisión inmobiliaria"[42], está clara la aplicación de la Ley de defensa del Consumidor entre el proveedor-desarrollador y el primer adquirente-consumidor, aún cuando éste inmediatamente luego de haber adquirido una unidad se la transfiera a otro mediante una cesión.

8 - Proyectos legislativos

Luego de analizar la normativa vigente, observamos que respecto a estos desarrollos inmobiliarios no se puede aplicar lisa y llanamente el régimen de propiedad horizontal, sino que hay que adaptarlo, principalmente, en lo referido al objeto. Esto nos lleva a plantearnos si debemos continuar adaptando dicho régimen a la constitución de estos emprendimientos o si es conveniente la creación de un derecho real para cada nueva forma especial de propiedad. No estamos a favor de la creación de nuevos derechos reales, puesto que creemos que sería inútil y comprometido, tomamos en cuenta que atenta contra el principio de *numerus clausus* y el orden público que rige dichos derechos.

Propusieron reformas comprensivas a estas figuras, los proyectos elaborados por los Doctores Allende, Alterini, Durañona y Vedia y Che-

[41] Conforme escritura de constitución "Barrio Cerrado La Lomada".

[42] ARIZA, Ariel. "Más que una reforma. Desplazamiento del Derecho del Consumidor en el Derecho Privado". La Ley. Sup. Esp. Reforma de la Ley de defensa del consumidor, 2008. Abril. Pág. 49. Citado por Kiper, Claudio, en "La adquisición de inmuebles y la aplicación de la ley de defensa al consumidor", publicado en REVISTA NOTARIAL N° 961. 2009. Pág. 24.

VALLIER BOUTEL en el año 1981; el art. 2617 del Proyecto de Unificación del año 1987, vetado en el año 1991 por el Poder Ejecutivo; el Proyecto de Modificación de la Ley 13.512 y el Proyecto de Reforma del Código Civil en el año 1993, presentado por la Comisión Federal con media sanción para el proyecto del Código Unificado Civil y Comercial.

El proyecto legislativo más reciente es el llamado "Ley de Propiedad Urbana Especial", presentado originalmente por los senadores De La Rosa y O'Donell y con la posterior incorporación de la Senadora Hilda González de Duhalde[43]. Este proyecto crea un nuevo derecho real aplicable a los barrios cerrados o privados y clubes de campo. Además, torna inaplicable los arts. 2617, 2685 *in fine* y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esa ley. Dicho proyecto contiene elementos que significan un importante avance en la materia y propicia la solución de los inconvenientes que se observan actualmente en la constitución de estos emprendimientos inmobiliarios.

Conforme este proyecto legislativo, la unidad funcional particular consiste en un área de terreno delimitada por su destino. La misma posee con carácter inescindible, la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, cosas y lugares comunes del inmueble al que pertenece y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Copropiedad. Dicho derecho real especial se constituirá por escritura pública, de acuerdo a un plano, con cumplimiento de todas las reglamentaciones urbanísticas locales y se inscribirá en el Registro de la Propiedad inmueble. Además, describe a los clubes de campo y a los barrios cerrado, establece sus elementos característicos y define a las partes que lo integran.

Por otra parte, crea a una persona jurídica con nombre y patrimonio propio, con carácter representativo y facultades para adquirir bienes inmuebles, exigir el pago de las expensas y ejecutar el cobro de las mismas. Esto pondría fin a las actuales objeciones de las que es objeto el Consorcio de Copropietarios.

A su vez, el mencionado proyecto propugna el otorgamiento de un Reglamento urbanístico y establece que los copropietarios deben soportar el pago de las expensas en forma proporcional a la superficie del terreno de la Unidad de la que son titulares, con independencia de las

[43] Iniciado: Senado Expediente: 0112-S-2007. Publicado en Diario de Asuntos Entrados, N° 5 del 05/03/2007.

construcciones existentes o de las que se produzcan con posterioridad. Prevé el funcionamiento de los órganos de administración y determina sus facultades. Plantea un régimen disciplinario que contemple el apercibimiento, la sanción pecuniaria, la suspensión y la cesantía parcial y definitiva. Instaura la resolución de conflictos mediante la mediación y la conciliación y un sistema de apelación ante la Asamblea de Copropietarios y ante la justicia ordinaria. Por último, establece que los clubes y barrios cerrados existentes, pueden adaptarse a lo normado por la misma, sin perjuicio de que se reconozcan los derechos ya adquiridos por los propietarios.

PARQUES INDUSTRIALES

A los parques industriales se los puede definir como espacios territoriales en los que se agrupa una serie de actividades industriales que pueden estar o no relacionadas entre sí.

La zona donde se ubican debe poseer con una infraestructura, equipamiento y servicios comunes, como la energía eléctrica, el gas y el agua. Además, pueden contar con servicios comunes como vigilancia, portería y plantas de tratamiento de aguas servidas. Los mismos deben estar rodeados por cortinas forestales, según lo establece la Ley de Ordenamiento territorial y uso del suelo[44].

Se los caracterizan por su amplio uso del suelo, la reorganización de la actividad industrial y la promoción de las zonas menos industrializadas. Favorecen el desarrollo local-regional, la planificación urbana, el uso racional del suelo, la disposición de infraestructura básica y el control del medio ambiente. Asimismo, atraen a grandes inversores y fomentan el desarrollo de emprendimientos urbanos en las zonas aledañas.

Estos parques pertenecen al grupo más amplio de aglomeraciones industriales planificadas y responden a tres tipos de ocupación del suelo: 1) el parque industrial, 2) el área industrial y 3) la zona industrial.

La Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI) los define como:

1) Parque industrial: "un terreno urbanizado y subdividido en parcelas, conforme a un plan general, dotado de carreteras, medios de transporte

[44] Decreto Ley 8912/77.

y servicios públicos, que cuenta o no con fábricas construidas (por adelantado), que a veces tiene servicios e instalaciones comunes y a veces no, y que está destinado al uso de una comunidad de industriales"[45].

2) Área industrial: "un terreno mejorado, dividido en parcelas con miras a la instalación de industrias y que se ofrece a la venta o en alquiler"[46]. Según la normativa argentina, un área industrial -denominada "sector industrial planificado"- puede convertirse en parque industrial luego de la adecuación de su stock de infraestructura para el cumplimiento de las condiciones establecidas.

3) Zona industrial: "un simple solar reservado para la industria"[47].

La ONUDI clasifica a los parques industriales de acuerdo con distintos criterios:

- Ubicación en *urbanos* (el parque industrial La Cantábrica en Morón); *semi-urbanos* (CIR-2 en Berazategui) o *rurales* (ubicados en Pilar, La Plata).

- Tipo de actividad: *especializado:* dedicado a un tipo de actividad (el de Río Grande, en Tierra del Fuego destinado a la industria electrónica); *compuesto:* contiene actividades diversas no relacionadas entre sí y; *auxiliar:* integrado por un grupo de pequeñas y medianas empresas (PyMEs) que trabajan para un gran establecimiento (el caso del Parque Industrial Autopartista CIR-2 frente a la ex planta de Peugeot, en Berazategui)[48].

- Origen y motivación: parques *de desarrollo o fomento* de las áreas en donde se radican; *de dispersión o relocalización,* en los que se instalan establecimientos previamente localizados en otros lugares (como La Cantábrica, en Morón y Tortuguitas, en el Partido de Malvinas Argentinas).

- Patrocinador: *estatal* (como el parque industrial La Plata, desarrollado por el municipio); *privado* (como el de Pilar, desarrollado por Lago Verde S.A.) y *privado con asistencia crediticia estatal.* Existe otra categoría, la de parque industrial *mixto*, que no está considerada por la ONUDI,

---

[45] ONUDI, 1979; citado por Borello y otros en *El lugar de la Industria. Los Parques Industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires.* Briano, Luis. Eure, Santiago, 1998.

[46] ONUDI. Ob. cit.

[47] ONUDI. Ob. cit.

[48] RIVADULLA, A. "Transformaciones del espacio industrial en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Formación de un corredor productivo automotor en el eje Norte". Buenos Aires: Instituto de Geografía, FFyL, UBA. Citado por Briano, Luis y otros, en El Lugar de la Industria. Los Parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Ed. Eure, Santiago. 2000.

donde intervienen organismos públicos (estado nacional, provincial o municipal) y privados (empresas o cámaras/asociaciones de empresas), como en el caso del Parque Industrial La Cantábrica[49].

Los parques industriales están regulados por leyes nacionales, provinciales y municipales. En la Provincia de Buenos Aires, encontramos la Ley de Promoción Industrial N° 13.656 que deroga a la Ley 10.547 y modifica a la 12.037, a la Ley 13.744, al Decreto-Ley 8912/77 ordenado por el Decreto 3389/87 con las modificaciones de los Decretos-Leyes 10.128, 10.653, 10.764, 13.127 y 13.342; la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y las ordenanzas de cada Municipio.

La Ley de Ordenamiento territorial y de uso del suelo vigente o Ley 13.512 de Propiedad Horizontal son las que rigen la subdivisión parcelaria del espacio físico destinado al uso común y al privativo de cada empresa.

La Ley 13.744 de Parques industriales fue sancionada el 3 de octubre de 2007, promulgada el 26 de octubre de ese mismo año y publicada el 9 de noviembre de 2007. La misma establece principalmente una mayor participación del Estado en la regulación de los parques industriales. Ordena un estricto control estatal en el uso racional de la energía, la disposición final de los efluentes y de los demás desechos contaminantes. Esto es un acierto si se toma en cuenta que en las demás formas de desarrollo inmobiliario -objeto del presente trabajo- no están tan involucrados los intereses públicos y comunitarios como en el desarrollo de los parques industriales. Si bien el Estado ejerce su control sobre los demás emprendimientos inmobiliarios, determinando pautas edilicias y de forestación, estos no dejan de ser simples formas privadas de explotación de la propiedad.

La Ley 13.744 establece la necesidad de aprobación previa del parque industrial. Para ello se deberá presentar el proyecto del reglamento que regulará su funcionamiento. Dicho reglamento debe estar redactado en base a presupuestos que la ley dispone y que son básicos para su aprobación. La aprobación se otorgará mediante la necesaria *declaración de un acto administrativo.*

[49] FARBEROFF, R. "Parque industrial La Cantábrica. Un polo de modernización tecnológica en Morón". Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires, diciembre. Citado por Briano, Luis y otros. *El Lugar de la Industria. Los Parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Eure, Santiago. 1998.

En el Reglamento de administración y funcionamiento, previamente aprobado por la Autoridad de aplicación, se establecerá como mínimo:

a) La organización y funcionamiento de la Administración.

b) La determinación de las proporciones en el pago de los gastos comunes del agrupamiento industrial que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional.

c) Las condiciones, derechos y obligaciones referentes al uso de los bienes y servicios de uso común.

d) Las competencias de la provincia o de la municipalidad cuando fueran promotores del agrupamiento.

e) Las condiciones específicas de funcionamiento, de acuerdo con el tipo de Agrupamiento Industrial.

La designación del administrador deberá inscribirse en un registro público que la Autoridad de aplicación llevará al efecto.

En la misma ley, se establecen las sanciones disciplinarias que la autoridad de control podrá aplicar frente al incumplimiento de lo normado. Ellas son: apercibimiento, multa y clausura.

Por otra parte, prevé que los futuros Parques Industriales puedan organizarse bajo el régimen de la propiedad horizontal o por el sistema de geodesia y que los existentes puedan adaptarse voluntariamente a lo normado por ella.

1. Parque industrial Pilar

Se aprobó como Parque industrial por el Decreto Provincial 2117, del 1° de noviembre de 1978 (con anterioridad al dictado de la Ley de Parques industriales), fue reglamentado por la Municipalidad de Pilar mediante la Ordenanza 46/82. Con el dictado de la Ordenanza 80/92, la Municipalidad de Pilar se adhirió a la Ley de Promoción Industrial y estableció franquicias y beneficios impositivos a las empresas que se instalaron en el partido.

El Parque industrial Pilar se encuentra subdividido en parcelas y regulado por el Código Civil, la Ley de Ordenamiento territorial y de uso del suelo vigente, la Ley de Promoción industrial 13.656, la Ordenanza municipal 80/92 y el Reglamento del Consorcio de propietarios del Parque industrial Pilar, el cual ha sido redactado en base a las leyes, decretos y ordenanzas antes mencionadas.

El Consorcio está integrado por los propietarios de las parcelas de dominio exclusivo, y además tiene la titularidad de las partes indivisas

del condominio de la parcela donde está ubicado el centro administrativo. Estas partes indivisas no se pueden dividir ni transferir parcialmente, ya que son accesorias a la parcela de dominio privado y sólo deben enajenarse junto a éstas[50].

El condominio del centro administrativo es de indivisión forzosa por condición y pacto expreso entre los condóminos; es de carácter accesorio a las parcelas de dominio exclusivo y cada copropietario participa en los gastos relativos a su mantenimiento, en proporción a lo determinado en las escrituras de adquisición de las parcelas de dominio exclusivo.

Se establece que el destino de cada parcela debe ser de uso exclusivo para actividades admitidas por la legislación nacional, provincial y municipal. Esta disposición se encuentra reglamentada por las Ordenanzas 46/82 y 80/92, dictadas por la Municipalidad de Pilar; establecen las pautas referidas a la edificación, al grado de ocupación del terreno, a la superficie máxima a construirse y al destino que se le deberá dar a los retiros: estacionamiento, veredas, espacios verdes, los carteles que se admiten y prohíben. Además, regula sobre el control de desagües pluviales y efluentes, tomando en cuenta las disposiciones contenidas en la Ley de Impacto Ambiental 11.459, el Decreto Reglamentario 1741/96, de las demás normas complementarias, nacionales, provinciales o municipales.

Son de transcripción obligatoria en las escrituras traslativas de dominio de cada una de las parcelas que forman el Parque industrial Pilar, el estado de indivisión forzosa del centro administrativo[51], así como todas las disposiciones que regulan la construcción, el grado de ocupación del terreno, conforme lo disponen las leyes y ordenanzas mencionadas y las que especialmente se detallan en el Reglamento de copropiedad.

Para la toma de decisiones, los propietarios deberán reunirse en asambleas ordinarias o extraordinarias. En el Reglamento se establece cuándo deben celebrarse las asambleas, la forma de convocatoria y los temas que incumben. El valor del voto de cada condómino está determinado por el porcentual de la parte indivisa que le corresponde, de acuerdo a su título de propiedad. A fin de lograr una mayor concurrencia de copropietarios, el Reglamento admite que las asambleas podrán celebrarse en Pilar o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo válidas ambas.

---

[50] Art. 2710, Código Civil.

[51] Reglamento Consorcio de Propietarios del Parque industrial Pilar.

Los órganos de representación y administración del Consorcio de copropietarios del Parque Industrial son:

- El *administrador:* ejercido por una persona física o jurídica, propietario o no de parcelas del parque;

- El *consejo de administración:* formado por cinco personas físicas o jurídicas, propietarios o no de parcelas del parque; designados por la asamblea. Uno de los miembros de este consejo será designado presidente y

- La *asamblea de propietarios*

En el Reglamento se determinan las funciones y atribuciones de los órganos; la duración en los cargos, la forma de remoción; las obligaciones, responsabilidad y deberes de casa uno de los integrantes de esos cargos; las reglas para las deliberaciones en asambleas y las mayorías necesarias para la toma de decisiones. Se deja constancia de que las asambleas pueden suplirse, en primera instancia, por consultas sobre puntos concretos, las cuales estarán escritas y formuladas por el administrador y deberán realizarse con un mínimo de 15 días de anticipación y luego de 7 días del vencimiento fijado para la recepción de las respuestas escritas. El administrador, junto con el consejo de administración, realizará el escrutinio de las respuestas escritas recibidas. Se labrará el acta correspondiente con el resultado obtenido, la que será firmada por todos los presentes. La misma se dará a conocimiento de los propietarios mediante notificación fehaciente y serán válidas las mayorías exigidas por el reglamento[52].

Asimismo, el Parque industrial Pilar cuenta con *Cámara Empresarial* formada por las empresas que lo integran. Esta contribuye a la relación de las empresas con los trabajadores; brinda servicios de promoción, información y asesoramiento; realiza gestiones ante las autoridades nacionales, provinciales y/o municipales y defiende los derechos de sus asociados. Actúan distintas comisiones de trabajo:

- de Relaciones laborales
- de medioambiente
- de Deportes
- de Seguridad física[53]

[52] Reglamento Consorcio de Propietarios del Parque Industrial Pilar

[53] CEPIP www.cepip.org.ar. Cámara Empresarial del Parque Industrial Pilar.

Es importante destacar que gracias a la Cámara Empresarial, la Municipalidad de Pilar suscribió, con la Universidad Tecnológica Nacional Regional Delta, un convenio para el dictado de dos tecnicaturas: los de Técnico Superior en Procesos Industriales y la de Técnico Superior en Mantenimiento Industrial. Ambas cuentan con una duración de dos años. Este convenio tiene la finalidad de que las empresas cuenten con personal técnico calificado y de que los egresados de las tecnicaturas logren una rápida inserción laboral a través de un sistema de pasantías, el que podrá derivar en una contratación efectiva[54].

SISTEMAS TURÍSTICOS DE TIEMPO COMPARTIDO

Durante estos años, como operadores del derecho, hemos observado las virtudes y defectos del tiempo compartido y su comercialización.

Podemos decir que el principal beneficio de este instituto es brindar a muchas personas -los usuarios- la posibilidad de disfrutar, durante un espacio temporal asignado, de un inmueble totalmente equipado en un lugar vacacional, a un precio accesible y con las mismas comodidades que un hotel pero a un costo menor. En contraposición, la publicidad poco ética utilizada, los engaños y la presión que ejercieron algunos operadores de este sistema sobre los potenciales adquirentes de este derecho, trajeron aparejado un gran desprestigio de esta figura y una falta de confianza en la seguridad jurídica del mismo.

En cuanto a la naturaleza jurídica de este instituto y sin profundizar en el tema, ya que no es el objeto de este trabajo, diremos que compartimos las conclusiones del Despacho B (que obtuvo mayoría de adhesiones), correspondientes a la comisión 4 de las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en Buenos Aires en el año 1987. Las mismas afirmaban que: "los aspectos funcionales de esta modalidad negocial, extraños a la estructura del derecho real, encuentran su marco adecuado en el régimen de protección al consumidor".

El tiempo compartido posee características *sui generis* que hacen que no se pueda circunscribir a ninguno de los derechos reales existentes. Por lo tanto, a favor de preservar el principio del *numerus clausus* de este

[54] CEPIP www.cepip.org.ar. Cámara Empresarial del Parque Industrial Pilar.

tipo de derechos que consagra nuestro sistema jurídico, consideramos acertado encuadrar al tiempo compartido como un derecho personal. Esto es así, ya que este tipo de derecho se adapta mejor a la dinámica característica de la realidad negocial y a las distintas relaciones jurídicas que se generan con la comercialización del tiempo compartido.

1 - Ley 26.356

Podemos decir que el análisis de este instituto debe basarse fundamentalmente en determinar las responsabilidades, derechos y obligaciones de las distintas personas involucradas en su desarrollo comercial y el régimen tuitivo de los derechos de los usuarios.

Por eso vemos con satisfacción el dictado de la Ley 26.356 que entró en vigencia el 2 de abril de 2008, cuyo fin es regular los Sistemas turísticos de tiempo compartido (STTC).

Aun cuando esta Ley deja algunas cuestiones libradas a la reglamentación, se ha ocupado de definir ciertos conceptos, determinar los deberes y responsabilidades de los desarrolladores y comercializadores de este instituto y establecer un sistema de garantías con el fin de proteger los derechos del usuario del tiempo compartido[55].

En su art. 1°, la Ley 26.356 expresa que: "...regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC), con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan...". Consideramos acertado que hable de "Sistemas", ya que con la comercialización de esta figura se entrelazan diversas relaciones jurídicas objeto de regulación (el emprendedor, el administrador, el prestador, los vendedores y revendedores por un lado y el usuario, por el otro). Además, a través del articulado de esta ley, se vislumbra su afán de proteger los derechos del usuario, como titular de la facultad de usar y gozar de un bien inmueble durante un período de tiempo al año[56].

El usuario suscribe un contrato de adhesión, cuyo objeto no sólo implica la transferencia del derecho de uso y goce de una cosa -en este caso inmueble-, sino también la de la prestación de servicios que acom-

[55] SILVESTRE, Norma O. y Lubniecki, Raquel A. "Regulación legal del tiempo compartido. Aspectos salientes de la nueva ley 26.356" publicado en Jurisprudencia Argentina, 2008-II. Pág. 907.
[56] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. "Nuevas Formas de Contratación - El Tiempo Compartido" publicado en REVISTA NOTARIAL N° 881. Año 1985, pág.671.

pañan al mismo y que fueron determinantes para el usuario al momento de contratar. Todo esto trae aparejado que sea fundamental examinar este instituto, no sólo desde el articulado de su ley específica, sino también a la luz de lo dispuesto por la normativa relativa a la defensa de los consumidores.

A su vez, el derecho del consumidor está relacionado con el deber de información normado por el art. 4° de la Ley de Defensa del Consumidor[57]. Este deber ha adquirido el rango de derecho fundamental, reconocido expresamente en el art. 42 de la Constitución Nacional. Considerando lo dicho por la jurisprudencia "la finalidad perseguida por el art. 4° de la Ley 24.240 consiste en buscar la voluntad real, consciente e informada del usuario respecto de las ventajas y desventajas de los servicios que contrata y encuentra su razón de ser en la necesidad de suministrar a aquél conocimientos de los cuales legítimamente carece, con la finalidad de permitirle efectuar una elección racional y fundada respecto del bien o servicio que pretende contratar. ...Configura un instrumento de tutela del consentimiento, pues otorga a ellos la posibilidad de reflexionar adecuadamente al momento de la celebración del contrato"[58].

2 - Los Derechos del usuario en la Ley 26.356

Conforme lo sostiene Cossari, pensamos que el derecho del usuario goza de una fuerte oponibilidad. En efecto, conforme lo establecido en el art. 12, inciso b) de la ley, la inscripción del título constitutivo del STTC en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, conlleva: "la oponibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, al acreedor hipotecario que consintiere la constitución del STTC y al que la conociere al tiempo de constituirse el gravamen, como así también a los sucesivos titulares de dominio o de otros derechos de cualquier naturaleza sobre los bienes afectados al STTC". Seguidamente, el inciso c) del mismo art.

[57] Art. 4. Ley de Defensa del Consumidor: "Información. El proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con claridad necesaria que permita su comprensión."

[58] CNFed.CAdm., Sala II, 4-11-97, "Diners Club Argentina SA c/Secretaría de Comercio e Inversiones", R.C. y S. 1999-491; E.D. 177-176.

12 determina que: "...la intangibilidad de los derechos adquiridos por los usuarios, que no podrán ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra"[59]. En consecuencia, el derecho del usuario no se verá afectado ante el estado de insolvencia del propietario o del emprendedor o frente a los sucesores de estos.

Sin perjuicio de ello, se puede observar una inconsistencia entre la intangibilidad del derecho del usuario enunciada en el art. 12 de la ley, frente a lo dispuesto en el último párrafo del art. 9° de la misma ley cuando establece que los bienes que se someterán al STTC deberán estar libres de gravámenes, excepto cuando se trate de: "... las hipotecas que garanticen obligaciones originadas en mutuos que estén destinados a la construcción de inmuebles, afectados a un STTC".

A continuación el art. 10 en su inciso 6 dice que la escritura de constitución del STTC deberá contener "la constancia de la conformidad del acreedor hipotecario cuando el bien sobre el que se constituirá el STTC, estuviese gravado". Por lo tanto, se entiende que conforme a lo dicho en el art. 12, el acreedor que financió el desarrollo del STTC no podrá ejecutar su garantía hipotecaria. Frente a este supuesto y a modo de proteger los derechos del usuario, coincidimos con la posición doctrinaria que entiende que, al momento de suscribir el correspondiente contrato de tiempo compartido, al usuario se le deberá informar el monto, plazo y demás condiciones de la hipoteca[60].

Siguiendo este argumento, Tranchini afirma que el titular del derecho de uso y goce de un contrato de tiempo compartido está en una situación intermedia entre el derecho personal y el real, semejante al que surge del boleto de compraventa, conforme lo normado por los arts. 1185 bis y 2355 del Código Civil[61]. Pero para que el usuario se beneficie con la oponibilidad a que se refiere el art. 12 de la ley en análisis, se deben tener en cuenta el cumplimiento de ciertos requisitos como ser: a) que el contrato de tiempo compartido sea de carácter oneroso y b) que el mismo

[59] COSSARI, Nelson G. A. "Panorama de las propiedades coparticipativas". Lexis Nexis, N° 0003/014668 - SJA 2/9/2009.

[60] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. "Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356" publicado en La Ley Tomo 2008-C. Pág. 1171.

[61] Artículo 1185 Bis, Código Civil: "Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abo-

posea fecha cierta para evitar desacuerdos entre el titular de dominio (o emprendedor) y el usuario. Para cumplir con esta última condición será imprescindible, la inscripción de dicho contrato en el Registro de Transacciones previsto en el art. 19 de la ley[62].

En su art. 14, la Ley 26.356 dispone que: "a los fines de la presente ley, se denomina `contrato de tiempo compartido', independientemente del nombre o forma jurídica que se utilice, y del régimen jurídico al que se encuentren sometidos los bienes, a todo convenio escrito en virtud del cual una persona llamada emprendedor, por sí o a través de terceros, se obliga a proporcionar en forma periódica y durante un tiempo determinado, turnos de alojamiento u hospedaje, en una unidad vacacional con el mobiliario y enseres necesarios para su uso y goce y con las cosas y espacios comunes, en uno o varios establecimientos vacacionales, que constituyen un STTC, con la calidad, características y demás condiciones expresamente pactadas, a otra persona llamada 'usuario', quien, a su vez, se obliga a pagar un precio determinado en dinero a cambio de dichas prestaciones, además de obligarse a cubrir con la frecuencia convenida, los gastos de administración y mantenimiento correspondientes". Esta norma trata especialmente sobre la tutela de los derechos del consumidor -a quien llama usuario- e intenta definir las características del derecho que éste recibe, abstrayéndose de la concreta figura que se adopte para su transferencia[63].

3 - Los derechos del usuario: su regulación en la Ley 26.356 y en la Ley de Defensa del Consumidor

Coetáneamente con el dictado de la Ley 26.356, el 3 de abril de 2008 se promulgó la Ley 26.361 modificatoria de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

---

nado el veinticinco por ciento del precio. El Juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador a escritura traslativa de dominio".
Artículo 2355 Código Civil: "La posesión será legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla. Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa".

[62] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. Ob. cit. Pág. 1171.

[63] COSSARI, Nelson G. A. Ob. cit. Pág. 13.

La actual redacción del art. 1° de la Ley de Defensa del Consumidor incluye expresamente a los consumidores que adquieran derechos en tiempos compartidos.

Por consiguiente, el tiempo compartido está regulado por una norma especial y además, por otra ley, también de orden público, que protege los derechos de los consumidores que adquieren derechos de tiempos compartidos.

Al estudiar ambas leyes se observan varias contradicciones entre ellas. Lo que nos lleva a cuestionar ¿cuál de estas leyes prevalece sobre la otra? Creemos que la respuesta es dada por el art. 3° de la Ley de Defensa del Consumidor cuando dice que: "Las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la ley 25.156 de Defensa de la Competencia y la ley 22.802 de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor. Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones, sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica".

Esta interpretación adquiere relevancia cuando apreciamos que las contradicciones entre ambas leyes repercuten en los derechos de los usuarios. Esto se observa en el plazo de cinco días que la Ley 26.356 le otorga al usuario para revocar su decisión de suscribir el contrato de tiempo compartido (art. 15, inciso p) o de siete días si se suscribió un precontrato o reserva de compra. Mientras que el art. 34 de la Ley de Defensa del Consumidor determina que el Usuario tiene un plazo de diez días corridos para ejercer su facultad de arrepentimiento. También hay discordancia respecto al plazo de prescripción de las acciones, mientras que el artículo 37 de la Ley de STTC establece que: "Las acciones por infracción a las leyes, decretos y resoluciones que rijan la prestación de los servicios de tiempo compartido, prescribirán a los dos años, contados desde la fecha de comisión de la infracción." En tanto que la Ley de Defensa del Consumidor prevé tres años.

Asimismo, el art. 18 de la Ley de STTC expresa que el usuario deberá comunicar "por medio fehaciente", su decisión de revocar su aceptación en el precontrato o reserva de compra, lo que no condice con lo normado en el nuevo art. 10 ter de la Ley de Defensa del Consumidor respecto a la contratación de un servicio, considerando que entre las

prestaciones esenciales del contrato de tiempo compartido, están justamente los servicios[64].

Respecto a la responsabilidad por incumplimiento, la jurisprudencia ha aplicado el criterio de conexidad negocial con relación al tiempo compartido[65]. Por lo que se condenó solidariamente a todas las partes integrantes de la cadena de contratos involucrados en la comercialización del tiempo compartido: al organizador del sistema, al administrador, al vendedor y a la cadena de intercambio internacional[66].

CONCLUSIONES

Un complejo de razones económicas, sociológicas y jurídicas invitan a un estudio multidisciplinario de los barrios cerrados y de los clubes de campo.

Creados hace más de cincuenta años, han evolucionado adaptándose a las circunstancias sociales y económicas de nuestro país. Solamente en el área metropolitana del Gran Buenos Aires podemos contar con la presencia de 353 barrios cerrados, 139 clubes de campo, 33 clubes de chacras, 16 megaemprendimientos y un resort country club[67] y la tendencia es que haya muchos más en el corto plazo.

La falta de una legislación específica fue suplida por distintas reglamentaciones, lo que puede o no ser discutible. Sin perjuicio de ello, esto no produjo una gran cantidad de casos jurisprudenciales y la mayoría de los que existen se inician por conflictos derivados de las relaciones de convivencia o por el incumplimiento contractual de alguna de las partes. Estos casos son consecuencia natural del aprendizaje de la sociedad, de vivir en una nueva forma de organización.

Así, consideramos que una solución a ello puede darse mediante una adaptación de la Ley de Propiedad Horizontal a este tipo de urba-

---

[64] TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. "Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356" publicado en La Ley Tomo 2008-C, Pág.1171. citado por Kiper, Claudio en "La adquisición de inmuebles y la aplicación de la ley de defensa al consumidor", publicado en REVISTA NOTARIAL N° 961. 2009. Pág. 49.

[65] KIPER, Claudio. Ob. cit. Pág. 51.

[66] CNCom., Sala B, 30/06/2004, "González, Ignacia del Pilar c/Intervac S.R.L. s/Sumario". Abeledo Perrot On Line.

[67] Suplemento "Countries" del Diario Clarín. 11 de julio de 2009.

nizaciones, o mediante el dictado de una Ley específica, como sería la que contempla el proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial. Esto resolvería los conflictos existentes.

Respecto de los parques industriales, consideramos favorable la sanción de la Ley 13.744, pues otorga un marco mínimo regulador, impone un equilibrio entre las normas de derecho público y de derecho privado aplicables a tales emprendimientos, establece los requisitos básicos que debe poseer el reglamento de parques industriales y respeta los derechos adquiridos al momento de incorporar los parques industriales preexistentes a su dictado.

En relación al tiempo compartido, sostenemos que a pesar de las falencias y omisiones que se observan en la Ley 26.356, la misma cumple su cometido de brindar las pautas generales a tenerse en cuenta en su comercialización, con el fin último de tutelar los derechos del usuario. Además, establece principios básicos como ser:

- La transparencia en la forma de promocionar la comercialización del tiempo compartido y la determinación de las prescripciones mínimas que debe contener el contrato de tiempo compartido, todo ello para cumplir con el deber de información.

- La facultad y los plazos que tiene el usuario para arrepentirse.

- Los deberes, las responsabilidades y los derechos de todos aquellos que forman parte de las distintas relaciones jurídicas que participan en la negociación del tiempo compartido.

- La oponibilidad y publicidad que conlleva la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble en el que se someterá el inmueble al STTC, así como del contrato de tiempo compartido en el Registro de Prestadores, que estará a cargo de la autoridad de contralor.

- La creación de un órgano de control que vele por el cumplimiento de lo normado por la Ley.

Como característica común para su oponiblidad y publicidad, se han creado registros públicos para cada una de las figuras analizadas. Asimismo, los derechos de estos adquirentes se encuentran tutelados supletoriamente por las normas de derecho de defensa al consumidor.

BIBLIOGRAFÍA

ABELLA, Adriana N. "Reflexiones sobre las urbanizaciones preexistentes". Jurisprudencia Anotada. Lexis Nexis, N° 0003/014678 ó 0003/014683 SJA 16/9/2009. Comentario a: C. Nac. Civ., sala F, 11/3/2009. "Casabal, Adolfo A. v. Country Club Los Cerrillos de Pilar S.A.".

CASTILLO, Francisco J. del. "Barrio cerrado y clubes de campo. Experiencia de su regulación y convivencia". Revista del Notariado N° 856. 1999. Pág. 55-82.

BRIANO, Luis Esteban y otros. "El lugar de la Industria. Los Parques Industriales en la reestructuración productiva y territorial del la Región Metropolitana de Buenos Aires". Santiago, EURE. Versión impresa ISSN 02050-7161 *http: //www. scielo.cl*

CAUSSE, Jorge Raúl. *Urbanizaciones Privadas: Barrio Cerrados, Régimen Legal en la Provincia de Buenos Aires*. AD-HOC, 1998.

CAUSSE, Jorge Raúl. *Urbanizaciones privadas: Barrios Cerrados y Clubes de campo.* Segunda Edición. AD-HOC, mayo de 2005.

CAUSSE, Jorge Raúl. "Barrios cerrados. Otra manifestación de la propiedad inmobiliaria". Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, noviembre de 1997. Pág. 69-93.

CAUSSE, Jorge Raúl. "El derecho proyectado sobre propiedad urbana especial". Tomo 2005-E, La Ley. Pág. 1499.

CAUSSE, Jorge Raúl. "Fórmulas escriturarias para parques industriales y cementerios privados". Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, septiembre de 1994. Pág. 14-35.

CAUSSE, Jorge Raúl y Rodríguez Álvarez, José L. "Urbanizaciones privadas: decreto 947/2004". REVISTA NOTARIAL N° 949, 2004. Pág. 655-671.

CAUSSE, Jorge Raúl. "Fórmulas escriturarias para Parques Industriales y cementerios privados". Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, septiembre de 1994. Pág. 14-35.

CEPIP - Cámara Empresaria del Parque Industrial Pilar. *www.cepip.org.ar*

Decreto Ley 8912/77 Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

Escritura de Compraventa de la Sociedad emprendedora del Parque Industrial Pilar Lago Verde S.A. Ley 13.656 Promoción Industrial.

Ley 13.744 Ley de Promoción Industrial. Parques Industriales. Agrupamientos Industriales.

COLMAN LERNER, Horacio y otro. "Aplicación de la Propiedad Horizontal a las urbanizaciones especiales Clubes de Campo y Barios Cerrados. Ventajas e inconvenientes". Trabajo presentado en la XXXIII Jornada Notarial Bonaerense, Mar del Plata, 2003.

COSSARI, Nelson G. A. "Panorama de las propiedades coparticipativas". Lexis Nexis N° 0003/014668 - SJA 2/9/2009.

Decreto 2489/1963, Poder Ejecutivo, Provincia de Buenos Aires.
Decreto 9404/1986, Poder Ejecutivo, Provincia de Buenos Aires.
Decreto 947/2004, Poder Ejecutivo, Provincia de Buenos Aires.
De HOZ, Marcelo Armando. "Proyección de la aplicación del reglamento de copropiedad y administración a las nuevas manifestaciones del derecho de propiedad". Revista del Notariado N° 828. 1992. Pág. 65-68.
De HOZ, Marcelo y Smayevsky, Miriam. "Régimen dominial de los countries, barrios cerrados y emprendimientos afines". Emprendimientos Inmobiliarios, Suplemento especial La Ley, julio de 2006.
Estatuto Social, Asociación Civil Los Castores S.A. del Emprendimiento Integral Nordelta.
Estatuto Social, Mapuche Country Club Asociación Civil, Ruta 8 km 47,500 Pilar.
Escritura Club Haras El Malacate.
GARRIDO CORDOBERA, Lidia M. R. "El derecho de daños frente a una nueva realidad". Emprendimientos Inmobiliarios. Suplemento especial La Ley, julio de 2006. Pág. 73.
GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L. "El consumidor inmobiliario. Su tutela en la ley 24.240 reformada por la Ley 26.361". Jurisprudencia Argentina, tomo 2008-II. Pág. 1261.
GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L. "Emprendimientos inmobiliarios". Suplemento especial. Buenos Aires, La Ley, julio de 2006.
HERRERO DE PRATESI, María Cecilia y otros. "Barrios cerrados, clubes de campo: comentarios sobre un proyecto de ley". Revista del Notariado N° 854. 1998. Pág. 19-23.
KIPER, Claudio. "La adquisición de inmuebles y la aplicación de la ley de defensa del consumidor". REVISTA NOTARIAL N° 961. Pág 19.
LUNA, Daniel G. y Cossari, Nelson G. A. "Bien de Familia: su aplicación a los Clubes de Campo". Emprendimientos Inmobiliarios. Suplemento especial La Ley, julio de 2006. Pág. 46.
Link Pilar Revista bimestral N° 97 abril/mayo de 2009. "Una Historia. Parque Industrial Pilar".
Magazine, Campo Chico Country Club, boletín interno n° 949.
Magazine, Campo Chico Country Club, boletín interno n° 950.
MARIANI de VIDAL, Marina. "Algunas cuestiones relativas a las expensas comunes en la propiedad horizontal". REVISTA NOTARIAL. Pág 679.
MARIANI DE VIDAL, Marina - Abella, Adriana N. Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes. En: La Ley, tomo 2006-F. Pág. 1211.
MARIANI DE VIDAL, Marina; Abella, Adriana N., Clubes de campo y barrios cerrados: El problema de la admisión. En: La Ley, tomo 2007-F. Pág. 2363.
MARIANI DE VIDAL, Marina - Abella, Adriana N., Deudas de los clubes de campo y barrios privados: ¿Sobre qué bienes pueden hacerse efectivas? En: La Ley, tomo 2007-C. Pág. 832.

MARIANI DE VIDAL, Marina; Abella, Adriana N. "Reflexiones sobre las cuestiones disciplinarias en los clubes de campo". Nota a fallo. La Ley, tomo 2007-F. Pág. 424. Comentario al fallo CNCivil. Sala A, 09-08-2007.
MELCHIORI, Mariana Patricia y otro. "Propiedades Especiales y Derecho de Superficie". Ponencia correspondiente a la XXV Jornadas Notariales Argentinas, República Argentina, agosto de 2000.
MOSSET ITURRASPE, Jorge y Wajntraub, Javier H. "Ley de Defensa del Consumidor - Ley 24.240 (modif. por leyes 24.568, 24.787 y 24.999 y 26.361)". Editorial Rubinzal-Culzoni, Primera Edición, 2008.
MOLINA QUIROGA, Eduardo. "Régimen de expensas y gastos en los clubes de campo, barrios cerrados y emprendimientos afines. Emprendimientos Inmobiliarios". Suplemento especial La Ley, julio, 2006. Pág. 53.
ORIOL, Julieta Ema. "Propiedad Horizontal". REVISTA NOTARIAL N° 916. Pág 595.
Ordenanza Municipal 46/82 Municipalidad del Pilar.
Ordenanza Municipal 80/92 Municipalidad del Pilar.
Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio. Abeledo Perrot, 1999.
PELOSI, Horacio L. "Barrios cerrados: régimen de parcelamiento. La sociedad anónima como entidad administradora. Transferencia de los espacios de aprovechamiento común". REVISTA NOTARIAL N° 939, 2001. Págs. 569-574.
Reglamento de Copropiedad Consorcio de Copropietarios del Parque Industrial Pilar. Escritura 102 Folio 299 del 16/11/1981 ante la Notaria de Vicente López (B) Inés Braga Menéndez.
Reglamento de Copropiedad y Administración Lomas de Fátima S.A.
Reglamento de Copropiedad y Administración, La Escondida.
Reglamento de Copropiedad y Administración, La Cascada Country Club.
Reglamento de Copropiedad y Administración, La Peregrina Country Club.
Reglamento de Copropiedad y Administración, Barrio Privado La Delfina.
Reglamento de Construcción, Barrio Privado La Lomada de Pilar.
Reglamento de Convivencia, Barrio Privado La Lomada de Pilar
Reglamento de Pileta, Barrio Privado La Lomada de Pilar.
Reglamento de Tránsito, Barrio Privado La Lomada de Pilar.
Reglamento Interno para Ingreso y Admisión de Socios, Mapuche Country Club, Ruta 8 km 47,500 Pilar.
de REINA TARTIÈRE, Gabriel. "Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual y perspectivas de futuro: barrios privados y clubes de campo, emprendimientos turísticos y comerciales, cementerios privados". El Derecho, Buenos Aires. 2004.
SILVESTRE, Norma O. y Lubniecki, Raquel A. "Regulación legal del tiempo compartido. Aspectos salientes de la nueva ley 26.356". Publicado en Jurisprudencia Argentina, Tomo II. 2008.

SVAMPA, Maristella. *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos, Buenos Aires, octubre de 2001.
STRATTA, Alicia Josefina. "Reseña de cuestiones planteadas sobre los clubes de campo y otros complejos residenciales". El Derecho, tomo 212, 2005. Pág. 821.
SALERNO, Marcelo Urbano. "La compraventa inmobiliaria en barrios privados y cuestiones afines". Sup. Esp. "Emprendimientos Inmobiliarios". Julio, 2006. Pág. 32.
TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. "Nuevas Formas de Contratación - El Tiempo Compartido". Publicado en REVISTA NOTARIAL N° 881. 1985.
TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. "Sistemas turísticos de tiempo compartido. Ley 26.356". Publicado en La Ley, Tomo C,4 2008.
TAIANA de BRANDI, Nelly Alicia. "Propiedad Residencial: Algunas observaciones al Proyecto de Ley". REVISTA NOTARIAL N° 929. 1998. Pág. 101-127.
VILA, Ana María y Orfila, Bartolomé Ángel. "Clubes de campo bajo régimen de la Ley 13.512: Facultades disciplinarias y derecho de admisión". Revista de derecho privado y comunitario, 2002. Págs. 125-145.
ZITO FONTAN, Otilia del Carmen. "Consideraciones generales sobre la protección de los derechos del consumidor". REVISTA NOTARIAL N° 915. Pág. 327.