

Colección Práctica Profesional Jurídica

Countries

Bartolomé A. Orfila



ERREPAR

Índice

Actualización on line. ¡Regístrese y manténgase informado! 5

Abreviaturas de la colección 13

Lectura de íconos y simbología de la colección 14

Introducción 15

CAPÍTULO I - EL IDEAL DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS

¿Qué son los clubes de campo? 17

Contexto social 17

Marco jurídico. Limitaciones 18

Las etapas del proceso en nuestro país 19

Primera etapa 19

Segunda etapa 20

Tercera etapa 20

¿Qué son los "barrios cerrados"? 20

Marco jurídico. Limitaciones 21

Los "clubes de chacras" y los "clubes náuticos" 21

¿Qué son los "dormies"? 22

Las ciudades cerradas o mega emprendimientos 23

Organización jurídica 24

¿Cómo trataremos aquí la temática de las urbanizaciones cerradas? 25

CAPÍTULO II - LA LIBERTAD CONTRACTUAL Y LA NECESIDAD DE UN MARCO LEGAL GENERAL

Las limitaciones del derecho de fondo 27

¿Cómo se ha intentado satisfacer estas nuevas necesidades? 28

Fundamentos de la compra de un terreno 29

Ocupación del espacio privado dentro de las ciudades y dentro de los clubes de campo 29

Proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 30

Comentario 32

CAPÍTULO III - ENCUADRES JURÍDICOS POSIBLES

¿Cuáles son? 33

Dominio y condominio 33

Dominio revocable 35

Caso judicial 37

Servidumbres 39

Ejemplo 41

Usufructo 42

Propiedad horizontal 43

Sociedades 46

Sociedad civil 47

Asociación civil 47

Sociedad comercial 48

Ejemplo 48

Cooperativas 49

Formas mixtas 50

El empleo de la figura del "fideicomiso" 51

Objetivo 51

Marco jurídico 52

Funciones de las partes intervinientes 52

El fideicomiso como garantía 53

La legislación que se avecina 53

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 53

Objetivo 54

Ámbito de aplicación 55

Otras características 55

Facultades de los complejos 55

Principio de proporcionalidad 56

Responsabilidades 56

Derecho de preferencia 56

Sanciones 56

Subcomplejos 57

CAPÍTULO IV - NORMAS PROVINCIALES QUE HAN POSIBILITADO EL DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LAS URBANIZACIONES

- El aporte de la provincia de Buenos Aires 59
 - La organización bajo el sistema de propiedad horizontal 59
 - La Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 61
 - La organización bajo el sistema denominado de Subdivisión de la Tierra 62
 - La regulación de los "barrios privados" 64
 - Cuadro comparativo entre ambos sistemas 65
 - La cuestión de las calles internas 66
 - Ley del Suelo 8912 de la provincia de Buenos Aires 67
 - Diferencias entre el sistema de propiedad horizontal y el sistema establecido por el decreto 9404/86 68
 - Ejemplo de tramitaciones a seguir 69
- Las formas de regulación en otras provincias 72

CAPÍTULO V - AUTORIDADES DE LOS CLUBES DE CAMPO Y DE LOS BARRIOS CERRADOS

- Clubes organizados como propiedad horizontal 76
 - El administrador 76
 - Los consejos de administración 77
 - ¿Tienen los consejos de administración de los clubes de campo mayores facultades que las que poseen en los edificios urbanos? 77
 - Ejemplo 1 78
 - Ejemplo 2 78
 - ¿Existen en los clubes de campo otros órganos colegiados además de los consejos de administración? 80
 - ¿Esta preponderancia de los consejos tendrá consagración legislativa? 80
 - Ejemplo 81
- Clubes organizados como asociaciones civiles 81
 - La comisión directiva 81
 - ¿Cómo funcionan las comisiones directivas? 82
 - Ejemplo 83
- Clubes organizados como sociedades 84
 - El directorio 85
 - Ejemplos 86
 - ¿Cómo funcionan los directorios? 87
 - Las opiniones individuales de los directivos 89
- El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 89
 - Comentario 91

CAPÍTULO VI - LAS ASAMBLEAS

- ¿Cuáles son los requisitos esenciales que deben cumplirse en las asambleas? 93
- ¿Qué es el "orden del día"? 94
- Distintos supuestos de asamblea según la forma jurídica del club 95
 - Entidades organizadas como propiedad horizontal 95
 - Primera diferencia: ¿Qué ocurre con el quórum? 95
 - Ejemplos 96
 - Segunda diferencia: ¿Pueden los morosos participar de las asambleas? 97
 - Ejemplos 98
 - Tercera diferencia: ¿Tienen validez las adhesiones formuladas a posteriori de una asamblea ya celebrada? 98
 - Ejemplo 99
 - Entidades organizadas como asociaciones civiles 99
 - Asambleas ordinarias 99
 - Asambleas extraordinarias 100
 - ¿Qué condiciones debe cumplimentar el socio para poder participar de las asambleas? 101
 - Ejemplo 101
 - ¿Cómo se calcula el valor de los votos? 101
 - ¿Cómo se comunica la citación a asamblea? 102
 - ¿Quién debe presidir las asambleas? 102
 - ¿Pueden votar los miembros de la comisión directiva? 102
 - Entidades organizadas como sociedades anónimas 103
 - ¿Quién convoca las asambleas? 103
 - ¿Qué sucede con las representaciones en las asambleas de accionistas? 103
 - ¿Cómo debe funcionar la asamblea y cuáles son las obligaciones de su presidente? 104
- Reglas para deliberar (para toda clase de asambleas) 104
 - ¿Qué es una "moción de orden"? 105
- El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 106

CAPÍTULO VII - EL DERECHO DE NO ADMISIÓN

- ¿Por qué se establecen limitaciones para la incorporación de nuevos socios propietarios? 109
- ¿Cómo se implementa el derecho de admisión para restringir el ingreso? 110
- ¿Es posible vender la casa a cualquiera? 112
 - Ejemplo 113
 - Caso judicial 114
- ¿Qué es el "pacto de preferencia"? 117
 - Ejemplo 117
- Otra manera de reglar la opción de compra 118
- Situaciones especiales 119
 - ¿Qué sucede cuando el club de campo se encuentra organizado como consorcio de propietarios ley 13512, pero una asociación civil es la dueña de las unidades funcionales en las que se practican los deportes? 119
 - ¿Cómo se instrumenta la admisión en los clubes organizados como sociedad anónima? 120
 - Cuando fallece un propietario, ¿qué ocurre con los sucesores del propietario fallecido con relación a sus derechos en el club de campo? 121
 - Ejemplo 121
 - ¿Cuál es la situación del adquirente en remate judicial de una propiedad que forma parte de un club de campo? 122
 - Caso judicial 123
 - Si un socio se divorcia y se vuelve a casar, ¿puede el club de campo impedir el ingreso del nuevo cónyuge? 124
 - El epílogo de esta larga historia se produjo en el año 2009 126
 - ¿Cómo contemplan otros clubes el caso del divorcio del socio propietario? 127
- Resumiendo 127
- El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 128
 - Comentario 129

CAPÍTULO VIII - LA ENTRADA AL INTERIOR DE LOS CLUBES DESDE LAS VÍAS PÚBLICAS

- ¿Quiénes entran, cuándo y cómo pueden hacerlo? 131
- ¿Qué sucede con los visitantes? 132
- ¿Cómo se implementa el ingreso de posibles adquirentes de inmuebles? 133
- ¿Qué reglas rigen para los proveedores? 133
- ¿Puede haber restricciones para el acceso de propietarios? 135
 - Caso del adquirente que no se asocia 135
 - Caso de prohibición de uso de un acceso más cómodo como sanción accesoria a la falta de pago de expensas 136
- ¿Para ingresar al barrio privado la policía necesita una orden de allanamiento? 139

CAPÍTULO IX - LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS EN LOS COUNTRIES

- ¿Cómo se regula el tránsito de vehículos dentro de los clubes de campo? 141
- ¿Cuáles son las facultades que se les confieren a los servicios de vigilancia para asegurar el cumplimiento de las reglas de tránsito? 142
- ¿Cuáles son las velocidades máximas permitidas? 143
- ¿Qué controles es posible ejercer respecto de los vehículos de los visitantes? 143
 - El problema de los cuatriciclos y una desafortunada intervención judicial 144
- ¿Qué ocurre con los vehículos conducidos por menores? 148
 - Ejemplos 148
- ¿Qué reglas se suelen establecer en lo referido al estacionamiento de automotores en el predio del club de campo? 149
- ¿Es posible la aplicación de multas fotográficas para sancionar infracciones de tránsito dentro del ejido del club? 150
 - Ejemplo 151
- ¿Hasta dónde llegan las facultades del personal de vigilancia en materia de tránsito? 151
- ¿Cuáles son las sanciones internas que se aplican por infracciones de tránsito? 152

CAPÍTULO X - LAS CASAS PARTICULARES, SUS ÁRBOLES Y SUS PISCINAS

- Construcciones 155
 - ¿Cuáles son las primeras limitaciones que tienen los propietarios en lo atinente a la construcción de sus casas? 155
 - ¿Cuáles son los contenidos mínimos que deben contemplar los reglamentos de construcciones de los countries? 156
 - El aspecto exterior de las propiedades y su contralor por parte del club 157
 - El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 158
 - ¿Qué sucede con los cercos que separan las propiedades? 158

Arboledas 159

- ¿Es posible plantar cualquier árbol o vegetal o podar los existentes? 159
- ¿Bajo qué condiciones se autorizan las talas de árboles? 160
- ¿A qué distancia del predio vecino es posible plantar árboles? 161
- ¿Cuál es la razón que justifica los límites mínimos de distancia para la implantación de árboles? 162
- ¿Qué puede hacerse frente a las invasiones de ramas o raíces provenientes del terreno lindero? 163
- La intervención de los clubes en el cuidado de las especies vegetales de propiedad particular 164

Piscinas 165

- ¿Qué limitaciones existen para la instalación de las piscinas? 165
- ¿Qué reglas se establecen en los clubes de campo? 165
- ¿Es obligatorio colocar cercos a las piscinas? 166
- ¿Es posible construir la piscina antes que la vivienda? 167

Obras en construcción 167

- ¿Qué regulaciones se establecen respecto del aspecto de las casas a construirse? 167
 - Ejemplo 168
- ¿Qué recaudos deben cumplirse antes de comenzar la construcción de una vivienda en el club de campo? 168
- ¿En qué lugar del terreno es posible implantar la vivienda? 169
- ¿Qué tamaño pueden tener las casas? 170
- ¿Cuáles son las alturas máximas? 172
- ¿Hay materiales permitidos y materiales prohibidos? 172
 - Ejemplo 1 172
 - Ejemplo 2 173
 - Caso judicial 174
- ¿Qué medidas de control se establecen para reducir las molestias de las obras en construcción dentro del country? 175
- ¿Qué limitaciones pesan respecto de los operarios? 176
- ¿Cómo se regula la entrada y provisión de los materiales? 176
- ¿Cuáles son los modos mediante los cuales se intentan reducir los ruidos y las molestias derivadas de la ejecución de las obras? 176
- ¿Es necesario reformar el reglamento de copropiedad cada vez que se modifica la superficie de lo construido en una unidad funcional del club de campo? 177
- El actual estado de la legislación en la provincia de Buenos Aires 179
- ¿Puede el club disponer la suspensión y/o la paralización de una obra? 181
- ¿Puede el club obligar a la demolición de lo construido antirreglamentariamente? 182
- ¿Qué sucede si el propietario se niega a demoler? 182

CAPÍTULO XI - LOS GASTOS COMUNES Y EL MODO DE SOLVENTARLOS

- ¿Qué rubros componen las expensas de los clubes de campo? 185
- ¿Cómo se facturan las expensas según la forma de organización del club? 185
 - Clubes organizados como propiedad horizontal 185
 - ¿Puede evitarse la ejecución de un inmueble inscripto como bien de familia? 186
 - Clubes organizados como asociaciones o sociedades 187
 - ¿Cuáles son las formas mediante las cuales se prorratan los gastos? 189
 - Coexistencia de consorcio ley 13512 con sociedad comercial 190
 - El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 190
- ¿Cómo deben distribuirse los gastos generados por las actividades deportivas? 191
- ¿Es justo que quienes no practican deportes contribuyan con los gastos de mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones deportivas? 192
 - Caso judicial 192
- ¿Suelen haber discrepancias entre los socios respecto de la asignación de recursos? 193
- ¿Cuáles son las formas de arancelamiento de las actividades? 194
- ¿Cómo se deciden los aportes extraordinarios para obras en los clubes organizados como propiedad horizontal? 194
- ¿Qué posibilidades tiene la minoría disconforme de alzarse contra la decisión mayoritaria referida a innovaciones y mejoras? 195
 - Caso judicial 197
- ¿Qué ocurre con las iniciativas dirigidas a la ampliación de los clubes? 199
- ¿Qué soluciones se han buscado? 200
- Ingresos generados por los "dormies" 201
- ¿Es correcto que las unidades no vendidas por el emprendedor se encuentren eximidas de pagar expensas? 201
- Además de ejecutar judicialmente las deudas de expensas, ¿es posible aplicar otra clase de sanciones al propietario moroso? 204
- La ejecución judicial de las expensas 205
 - Club de campo organizado como propiedad horizontal 205

Clubes de campo organizados como asociación civil 205

Clubes de campo organizados como sociedad comercial 213

¿Qué consecuencias puede llegar a tener para el club el remate de las unidades? 215

¿Puede el club de campo adquirir el inmueble del moroso? 216

¿Se puede rematar el inmueble separado de la acción societaria? 217

Caso judicial 218

¿Qué debe pagarle al club el propietario que ingresa? 220

Ejemplo 221

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 221

CAPÍTULO XII - LOS PROPIETARIOS: LOS LÍMITES DE SUS DERECHOS Y LOS ALCANCES DE SUS OBLIGACIONES**Derechos 223**

Uso de las instalaciones sociales y deportivas 223

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 224

Utilización de instalaciones comunes para eventos particulares 225

Prácticas deportivas: turnos y formas de asignación 225

Derecho a la prestación de servicios generales 226

Alquiler o cesión de uso de la propiedad 226

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 227

Derecho a exigir el cumplimiento de las reglas de construcciones 228

El reclamo del vecino afectado 228

La legitimación para accionar 228

Reclamo por el supuesto daño ambiental generado por la construcción de una nueva cancha de tenis 229

Las consecuencias paisajísticas de la transgresión tolerada 230

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 231

Obligaciones 232

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 233

El aspecto de las residencias 233

Las vestimentas de los socios 234

Actividades lucrativas o remuneradas en las propiedades 235

Limitaciones en el uso de la propiedad particular 236

Fiestas y ruidos molestos 236

Ejemplos 236

Equipamientos de las viviendas 238

Los derechos del consumidor y la venta de lotes en clubes de campo o barrios cerrados 239

Invalidez de cláusulas predisuestas en contrato de adhesión 240

Demora en la escrituración: demanda por daños y perjuicios 241

CAPÍTULO XIII - LOS ANIMALES EN LOS COUNTRIES

¿Tiene diferente tratamiento la tenencia de animales en los clubes de campo? 245

¿Cuáles son las clases de animales permitidos? 245

¿Cuáles son las reglas que impone la ley en materia de animales? 246

¿Cómo regulan los clubes de campo el tema de los animales? 251

Ejemplos 251

¿Existen prohibiciones de razas de animales en particular? 253

¿Puede ser "expulsado" un determinado animal? 253

CAPÍTULO XIV - LA APLICACIÓN DE SANCIONES DISCIPLINARIAS

Las sanciones según la forma de organización del club de campo 255

Asociación 255

Sociedad 255

Consorcio 255

Las pautas generales en materia de facultades disciplinarias 255

¿Cuál es el procedimiento que debe seguirse para la aplicación de sanciones válidas? 257

Ejemplos 257

¿Cuáles son los recursos de los que puede valerse el imputado? 259

¿Cuál es el alcance de la intervención de la justicia frente a las sanciones internas? 260

Las sanciones en los clubes organizados como propiedad horizontal 262

¿Es posible sancionar a un propietario privándole del uso de las cosas de las que es dueño? 264

¿En qué pueden consistir las sanciones? 265

Ejemplo 266

La mención de un socio como "persona no grata" en un órgano de difusión interno 267

El espinoso tema de la expulsión del socio propietario 268
 El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 270

CAPÍTULO XV - RESPONSABILIDADES DEL CLUB DE CAMPO

Contrataciones 275

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 275

Modos de hacer efectiva la responsabilidad según el tipo de organización 276

El patrimonio de los clubes de campo 276

Responsabilidad por daños 277

El proyecto de ley de "Propiedad Urbana Especial" 278

Hechos dañosos posibles 278

Responsabilidad del club de campo por hechos de sus dependientes 278

Caso ejemplo 279

Daños causados por personal de vigilancia contratado 279

Daños causados por elementos de propiedad del club de campo 280

Daños causados por el estado de las calles internas 284

Daños sufridos en el aprendizaje de deportes 287

Lesiones sufridas por espectadora que ingresa a la cancha de golf para hacerle una broma al participante de un torneo 289

Daños sufridos por los menores en la colonia del club 296

Caso judicial 296

Daños provocados por menores de edad: vandalismo 297

CAPÍTULO XVI - LOS PROYECTOS DE LEY

Fundamentos del primer proyecto denominado "Ley de Propiedad Residencial" 303

Fundamentos del segundo proyecto denominado "Ley de Urbanizaciones Especiales" 309

Proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial 311

Nueva presentación del proyecto de Ley de Propiedad Urbana Especial 316

Ley de Propiedad Urbana Especial 320

CAPÍTULO XVII - ANEXO NORMATIVO: LEGISLACIÓN VIGENTE

Ley 13512. Propiedad Horizontal 333

Decreto 18734/49 335

Decreto 2489/63 340

Decreto ley 8912 343

Decreto 9404/B6 363

Decreto 27/98 366

Decreto 1727/02 368

Anexo I 369

Anexo A 370

Decreto 947/04 372

Disposición 349/05 373

RG (AFIP) 2159 y modif. 374

Convenio colectivo de trabajo 581/10 376

Índice temático 389

Índice de voces 391