

Conjuntos inmobiliarios

Normativa del Código Civil y Comercial de la Nación
en Clubes de Campo, Barrios Cerrados o Privados

Organización jurídica. Organización funcional: construcciones; servicios; disciplina; reglamentos; expensas; medioambiente; deportes y recreación. Conducción, administración y gestión. Sistematización del funcionamiento: Normas IRAM 43.000 y 43.001. Seguridad. Problemáticas tributarias y gremiales. El desarrollador

- «Aspectos gremiales» al cuidado del profesor doctor **Luis Ramírez Bosco**



hammurabi

JOSE LUIS DEPALMA ♦ EDITOR

Índice general

Palabras previas	7
------------------------	---

Capítulo I

Antecedentes históricos

§ 1. Cómo y cuándo aparecen los clubes de campo	19
a) Primera etapa. El <i>country club</i> tradicional	19
b) Concepto moderno: los '70 y los '80 (segunda etapa). El <i>country club</i> clásico	21
c) Llegan los barrios privados (tercera etapa)	23
§ 2. De la vivienda transitoria a la permanente	24
§ 3. Situación actual. Nuevas tendencias	25
§ 4. Estadísticas	28
§ 5. Llega la "nueva legislación"	28
§ 6. Federación Argentina de Clubes de Campo (FACC)	29

Capítulo II

Realidad social típica

§ 7. Club y casa	35
§ 8. Construcciones	36
a) Construcciones privadas	36
b) Construcciones comunes	37
§ 9. Servicios	38
§ 10. Convivencia	40
§ 11. Disciplina	42
§ 12. Admisión	45
§ 13. Reglamentos	48
§ 14. Contribución de gastos. Expensas	49
§ 15. Medio ambiente	51
§ 16. Relaciones con el "entorno"	52
§ 17. Cerramiento	53
§ 18. Deportes y recreación	54

§ 19. El club de campo como proceso, no como situación	55
§ 20. Cultura	58
§ 21. Otros temas	63
a) Mascotas	63
b) Piscinas	64
c) Autos, ciclomotores y cuatriciclos	65
d) Daños	65
e) Ruidos molestos	66
f) Inquilinos	66
g) Distribución del correo	66

Capítulo III

Conducción y administración

§ 22. Administración: "conducción" y "gerencia". Dos caras de una misma moneda	69
§ 23. Actividades	73
a) Asistencia a la Comisión Directiva / Directorio	74
b) Institucional	74
c) Atención a los socios y subcomisiones	75
d) Administrativa-contable	75
e) Personal y relaciones laborales	76
f) Concesiones y servicios contratados	76
g) Mantenimiento de infraestructura de campo y residencial	77
h) Mantenimiento de máquinas y equipos	77
i) Mantenimiento de edificios e instalaciones fijas	77
j) Funcionamiento operativo de edificios y sector residencial	77

Capítulo IV

Sistematización del funcionamiento.

Normas IRAM.

Seguridad en «countries»

§ 24. Gestión y conducción	83
a) La Norma IRAM 43.000 "Sistemas de Gestión - Requisitos para Urbanizaciones Especiales"	83
b) Implementación práctica	88
c) Cronología de los pasos para implementar la Norma 43.000 en una Urbanización Especial	91
§ 25. Seguridad en countries	92
a) Evolución histórica de la "seguridad en countries"	92
b) Análisis del caso "Novack, Carlos A. c. Tortugas Country Club"	93
1. Introducción	93
2. Descripción de la seguridad en countries	95
I. Definiciones	96
II. Premisas de la gestión	96
III. Conclusiones técnicas	97

3. Consideraciones sobre el fallo	99
I. Preconceptos	99
II. Estándares y seguridad	100
III. Locación de servicios vs. locación de obra	100
IV. Conclusiones sobre este acápite	105
4. Prestación de seguridad con personal propio del country	106
5. Extensión de responsabilidad al country	107

Capítulo V

Aspectos de la organización jurídica-urbanística

§ 26. Provincia y municipio. Instancias normativas y jurisdiccionales	111
a) Niveles normativos	111
b) Niveles jurisdiccionales	112
c) Diagnóstico	112
d) Legislación de la provincia de Buenos Aires	114
1. Decr. 2489/63 (modif. por decreto 947/04)	114
2. Ley 8912/77	116
3. Decreto 9404/86	117
4. Decreto 27/98	117
5. Síntesis de la "organización interna" y el "ordenamiento urbanístico"	117
6. Cuadro comparativo: ley 8912 y decretos reglamentarios (9404/86 y 27/98)	118

Capítulo VI

Los «conjuntos inmobiliarios» regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación

A — Antecedentes

§ 27. El Código Civil, los derechos reales y el <i>numerus clausus</i> . Hacia una nueva forma de dominio	121
a) Derecho real de dominio + derecho real de condominio	124
b) Derecho real de dominio + derecho real de servidumbre + asociación civil o sociedad anónima	126
c) Derecho real de propiedad horizontal	127
d) Vacío legal ... no tan vacío	128
e) Naturaleza jurídica	130
1. Cuál no es la "naturaleza jurídica"	130
2. Cuál es la "naturaleza jurídica"	131
I. Doctrina	133
II. Normativa	134
III. Conclusión general	135
III.1. Derechos personales y reales	135
III.2. Percepción de la propiedad común	136
III.3. Sentido comunitario	137
IV. Estado actual de la legislación proyectada	137
V. Consecuencias prácticas	137

§ 28. Proyectos de ley	140
a) Propuesta del Anteproyecto del Código Civil (Comisión decr.-ley 68/95)	140
b) Proyecto de modificación de la ley 13.512	141
c) Proyectos de modificación de la ley 13.512. Diputada Bullrich	143
d) Proyectos sobre "Urbanizaciones privadas especiales"	144
e) Proyectos de "Ley de Propiedad Urbana Especial"	147
§ 29. Jornadas. Encuentros. Simposios. Seminarios	149
§ 30. Doctrina y jurisprudencia	151
B — Análisis de la normativa vigente por ley 26.994	
§ 31. La "nueva legislación"	152
a) Conceptualización y descripción del sistema	154
1. Concepto	154
2. Características	155
I. Partes comunes y partes privativas	155
II. Estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes	156
III. Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento	156
IV. Limitaciones y restricciones a los derechos particulares	156
V. Régimen disciplinario	156
VI. Obligación de contribuir con los gastos comunes	156
VII. Entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas	156
VIII. Un todo no escindible	157
IX. Cerramiento	157
3. Marco legal	160
4. Cosas y partes comunes	162
5. Partes privadas	163
6. Constitución	164
7. Límites	164
b) El conjunto inmobiliario como sujeto de derechos	164
1. Personalidad jurídica	165
2. Consorcio	165
3. Patrimonio	166
4. Extensión de la capacidad jurídica	167
5. Representación legal	167
6. Extinción	168
c) Facultades y obligaciones de los socios/propietarios	168
1. Obligaciones	169
2. Facultades	169
3. Limitaciones y restricciones reglamentarias	170
I. Admisión	170
II. Transmisibilidad del derecho	171
d) Cómo y quién puede usar y gozar de los espacios comunes	171
1. Familiares	172
2. Invitados	172
3. Usuarios no propietarios	173
e) Distribución de gastos	173
1. Gastos comunes	173

2. Certificado de deuda. Título ejecutivo	174
3. Imposibilidad de eximirse de pago	175
4. Privilegio	175
f) Reglamento de Propiedad del Conjunto Inmobiliario	175
1. Contenido	176
2. Modificación	176
3. Asambleas	177
4. Convocatoria y quórum	177
5. Mayorías	178
g) Administración	178
1. Administrador	179
2. Consejo de administración	181
h) Régimen disciplinario	182
i) Subconsorcios	186
j) Unificación de unidades privativas	187
k) Complementación del Reglamento de Propiedad (ingeniería jurídica)	187
l) Tratamiento de las situaciones preexistentes. Adecuación	188
1. Las calles internas ¿son calles públicas?	191
2. Las nuevas "situaciones preexistentes"	195

Capítulo VII

Problemáticas tributarias y gremiales

A — Problemáticas tributarias

§ 32. Consideraciones prácticas	201
a) Impuestos nacionales	203
1. Impuesto a las Ganancias	203
2. Impuesto al Valor Agregado	206
3. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	209
4. Impuesto sobre los Ingresos Brutos	209
5. Obligaciones de retención	210
6. Obligaciones de información	210
b) Impuestos inmobiliarios (provincia de Buenos Aires)	211
1. Generalidades	211
2. Partes propias y comunes. Disposición 1821/03	221
3. Agentes de información	223
c) Tasas municipales	227

B — Problemáticas gremiales

§ 33. La representación gremial. Convenio FACC - UTEDYC	232
§ 34. Caddies	236
§ 35. Profesores de golf	245
§ 36. Estadística	245
§ 37. La convención colectiva para los clubes de campo	246
a) Sobre la idea de actividad en el derecho colectivo de trabajo	246
b) La actividad laboral "clubes de campo"	251
c) Algunas confusiones sobre cómo definir una actividad	252
d) Sobre cómo se forma una actividad nueva	253

Capítulo VIII

El desarrollador

§ 38. Finalidad y actividad	259
§ 39. El "conjunto inmobiliario" y su relación con la figura del "desarrollador"	260
§ 40. Cuál es el producto	264
a) La demanda	265
b) El producto a ofrecer	265
§ 41. "Claves a tener en cuenta por un buen comprador"	266
§ 42. "Fideicomiso", un instrumento idóneo	270

Apéndice I

Legislación aplicable

1. Legislación nacional	275
2. Legislación de la provincia de Buenos Aires	275
3. Legislación de otras provincias	276

Apéndice II

Jurisprudencia ordenada

.....	277
-------	-----

Apéndice III

Modelo de Reglamento de Propiedad

.....	289
-------	-----

Bibliografía general	309
----------------------------	-----