

LYDIA E. CALEGARI DE GROSSO

# Conjuntos inmobiliarios

*Las urbanizaciones privadas en la ley 26.994*

Ciudades abiertas y cerradas; inteligentes y defragmentadas  
Barrios cerrados. Clubes de campo. Adecuaciones  
Experiencias comparadas. El Código Civil y Comercial  
Coparticipación. Sanciones. Arbitraje



BUENOS AIRES - BOGOTÁ - PORTO ALEGRE

2017

## ÍNDICE GENERAL ✓

<i>Palabras preliminares</i> .....	VII
------------------------------------	-----

### CAPÍTULO PRIMERO

#### EL EXOSISTEMA ✓

§ 1. Introducción .....	1
§ 2. Inserción de las urbanizaciones privadas dentro del territorio (la escala ciudad-metrópolis-conurbación-megalópolis) .....	7
§ 3. Las ciudades mundiales ("world cities") .....	4

### CAPÍTULO II

#### EL MESOSISTEMA

§ 4. Introducción .....	9
§ 5. Ciudades inteligentes ("smart cities") .....	9
a) Concepto de ciudad inteligente ("smart city") .....	9
b) Tecnología y derecho .....	10
c) Niveles de articulación .....	11
d) Aplicación práctica .....	11
e) El documento electrónico en el Código Civil y Comercial .....	13
f) La norma IRAM 43000.....	14

XII	ÍNDICE GENERAL	
§ 6.	“World smart cities” .....	15
§ 7.	El derecho registral .....	16
§ 8.	Ciudades privadas abiertas, “charter cities” o ciudades con estatutos .....	17
§ 9.	“Urban sprawl”. Suburbanización dispersa .....	20
§ 10.	La ciudad defragmentada .....	23
§ 11.	El municipio y la ciudad (municipios, comunas y departamentos) .....	25
§ 12.	Las mercociudades .....	30

**CAPÍTULO III**  
**EL MICROSISTEMA**

§ 13.	Introducción .....	33
§ 14.	Conceptos generales .....	35
§ 15.	Normas provinciales .....	36
	a) Actitudes contrarias a la inserción de barrios cerrados y clubes de campo .....	37
	b) Definiciones .....	39
§ 16.	De la desorganización a la organización .....	40
§ 17.	Las formas coparticipativas de propiedad .....	43
	a) “De lege lata” .....	44
	b) “De lege ferenda”. Declaración unánime .....	44

**CAPÍTULO IV**  
**NORMAS DE DERECHO PRIVADO UTILIZADAS EN LA ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES PRIVADAS**

§ 18.	Introducción .....	49
	a) Derechos personales derivados de figuras asociativas .....	49
	b) Contrato de fideicomiso y propiedad fiduciaria ...	51

	ÍNDICE GENERAL	XIII
§ 19.	Fundamentos del Proyecto del Código Civil y Comercial de 2012 .....	52
§ 20.	Los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial .....	53
§ 21.	Prehorizontalidad .....	54
§ 22.	Características generales .....	56
	a) Cerramiento .....	56
	b) Ubicación .....	61
	d) Indivisión de los bienes comunes .....	64
	e) El consorcio de propietarios .....	67
	1) Subcontrato .....	71
	2) Subconsorcio .....	71
	f) Reglamento .....	72
§ 23.	Marco legal .....	74
	a) Conjuntos inmobiliarios, por razones de competencia, se rige por las normas administrativas locales .....	74
	1) Concepto .....	75
	2) Partes privativas. Partes comunes. Destino .....	75
	3) Afectación en propiedad horizontal especial ...	75
	b) Normas que integran el marco legal .....	76
	1) La unidad funcional .....	76
	2) El ejercicio de las facultades y obligaciones ...	76
	3) Localización y límites perimetrales .....	77
	4) Limitaciones y restricciones reglamentarias ..	78
	5) Gastos y contribuciones .....	78
	6) Derechos. Inseparabilidad .....	78
	7) Cesión de la unidad .....	79
	8) Cesiones administrativas .....	80
	9) Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios .....	82
	10) Servidumbres y otros derechos reales .....	82
	11) Transmisión de unidades .....	83
	12) Modificación del reglamento .....	84
	c) Tradición .....	84
§ 24.	Título y modo suficientes. Causa de los derechos reales .....	85

XIV	ÍNDICE GENERAL	
§ 25.	Adecuación de los conjuntos inmobiliarios existentes, organizados por derechos personales .....	87
§ 26.	Barrio privado abierto .....	89
§ 27.	Extinción de la persona jurídica .....	90

## CAPÍTULO V

### SANCIONES Y DEFENSAS

§ 28.	Introducción .....	91
§ 29.	Marco legal.....	91
	a) El patrimonio como función de garantía .....	92
	b) Factores de atribución.....	93
§ 30.	La teoría de la normal tolerancia .....	93
§ 31.	La teoría única de responder .....	94
§ 32.	La asamblea judicial .....	97
§ 33.	Régimen disciplinario de sanciones .....	98
§ 34.	El método heterocompositivo .....	98
	a) Mediación .....	99
	1) Mediación prearbitral .....	99
	2) Mediación arbitral .....	99
	3) Comediación arbitral .....	99
	b) Conciliación .....	99
	c) Arbitraje .....	99
§ 35.	El contrato de arbitraje en el Código Civil y Comercial .....	102
	a) La teoría contractual .....	103
	b) La teoría jurisdiccional .....	103
	c) La teoría mixta .....	105
	d) El arbitraje institucional .....	107
	e) Acuerdo de elección de foro .....	108
	f) El principio “kompetenz-kompetenz” .....	109
	g) La cláusula compromisoria .....	110
	h) Dictado de medidas previas y sus efectos .....	111
	i) Revisión de los laudos arbitrales .....	111
	j) Designación de los árbitros .....	111

	ÍNDICE GENERAL	XV
k)	Materias excluidas del contrato de arbitraje .....	113
l)	Inaplicabilidad de normas y responsabilidad del Estado en la ley 26.994 .....	114
m)	El modelo .....	116
	<i>Bibliografía</i> .....	117 ✓