

BARRIOS CERRADOS - CLUBES DE CAMPO: COMENTARIOS SOBRE UN PROYECTO DE LEY*

Por María Cecilia Herrero de Pratesi y Marcelo de Hoz

Introducción

No es necesario ahondar en la necesidad de la creación de una ley nacional que contemple la regulación de estas nuevas formas urbanísticas, denominadas clubes de campo o barrios cerrados.

Son numerosos y destacables los aportes efectuados por distintos autores sobre la necesidad, conveniencia y oportunidad de su sanción.

Consideraciones hechas sobre la insuficiencia del Código Civil para abarcar esta nueva realidad; la distorsión, y consecuente violación legal, del contenido de derechos reales para organizar jurídicamente estos complejos; el avance del derecho urbanístico al regular cuestiones absolutamente ajenas a su competencia, disponiendo sobre formas jurídicas para estructurar a los mismos, trama circulatoria interna, etc., en un intento de paliar este vacío legal son, entre muchas otras, las que imponen apoyar la iniciativa legislativa presentada al Congreso de la Nación, por la Federación Argentina de Club de Campo.

Es indispensable reconocer la importancia del derecho urbanístico; de aquellas normas referidas, entre otras materias, al uso y aprovechamiento del suelo, creación de espacios verdes, vías de comunicación, etc., todo ello, materia propia de regulación provincial. Sin embargo, falta atender, y es urgente hacerlo según se ha dicho, a la sanción de una ley nacional que ordene las di-

*Especial para *Revista del Notariado*.

versas y complejas vinculaciones jurídicas que en estas nuevas urbanizaciones y cualquiera sea su lugar de ubicación, se generan, las que no pueden ni deben ser reguladas por el derecho urbano, ni lo fueron por nuestro Código Civil.

Por qué un nuevo derecho real

Cuando comenzamos a plantearnos, dentro del marco de la comisión jurídica de la Federación de Clubes de Campo, la necesidad de crear un nuevo derecho real que regule este tipo de urbanizaciones, tratamos de ser muy cuidadosos y respetuosos de nuestra normativa civil sobre los derechos reales, buscando interpretar correctamente la intención de nuestro legislador acerca del *numerus clausus* y del orden público que impera en este sector de nuestro derecho positivo. Aún más, aceptando la voluntad de Vélez Sársfield acerca de la existencia de “pocos” derechos reales que puedan regular las posibles relaciones directas e inmediatas del sujeto con la cosa. Sin embargo, y luego de profundo análisis, nos inclinamos a proponer la creación de un nuevo derecho real, bajo la denominación de “PROPIEDAD RESIDENCIAL”, que sirva de marco jurídico adecuado para regular esta realidad inmobiliaria.

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

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

En segundo lugar, la existencia del “orden público” en los derechos reales establece que hay ciertas normas regulatorias de los mismos que no pueden ser alteradas por los acuerdos particulares; así entonces, no puede válidamente acordarse -aunque muchas veces así se prevé- indivisión forzosa y perpetua sobre las cosas de uso común de estos complejos, ya que el condominio siempre tiende a su partición, tanto es así que la acción que lo permite es imprescriptible.

Es este aspecto de los derechos reales, lo que más nos ha determinado a intentar la creación de un nuevo derecho real, entendiendo que la forzada ampliación de los derechos reales existentes, sabiamente previstos para captar otras realidades, traería como consecuencia la violación del “orden público” y la desnaturalización de su esencia y finalidad. Tanto es así, que si el terreno no es común no puede existir la propiedad horizontal debiéndosele, por lo tanto, explicar al comprador de un lote en un barrio cerrado que ha adquirido una unidad funcional proyectada o futura sobre un terreno común, aunque un decreto de la provincia de Buenos Aires permita su registración, sabiendo que esta publicidad carece de efectos saneatorios o modificatorios sobre el derecho inscribible, (principio de “no convalidación” del derecho registral). Dentro de este régimen, las mejoras realizadas sobre ese terreno común, en provecho de uno o más copropietarios, requiere de la unanimidad del resto.

Desde otro punto de vista, cuando se utiliza al derecho real de dominio regulado por nuestro Código Civil para vincular jurídicamente a la persona con

el lote adquirido, se crean convencionalmente una importante serie de restricciones y límites a su derecho que, por un lado, nos hacen dudar de su validez y oponibilidad (ya que las restricciones y límites al dominio sólo pueden tener origen legal) y, por otro lado, en muchos casos llevan a consagrar un dominio imperfecto, revocable, debido a la naturaleza y alcance de dicha restricción, trayendo como consecuencia los perjuicios de ser titular de esta clase de dominio. En esta misma estructura, la utilización del derecho real de servidumbre perpetua para lograr la inescindibilidad entre sector recreativo y sector residencial, (propuesto por un decreto ley de la provincia de Buenos Aires) encubre un derecho real de usufructo perpetuo y da como contenido de ese derecho real una obligación de hacer para el fundo sirviente, aspectos que vulneran el carácter vitalicio del derecho de usufructo y la imposibilidad de que un derecho real posea como contenido una obligación de hacer.

En muchas oportunidades, estas dificultades de adaptación de los derechos reales existentes a las nuevas realidades urbanísticas se han intentado subsanar con poderes especiales irrevocables, con cláusulas de adhesión predeterminadas en los reglamentos de copropiedad o reglamentos internos, con renuncia a derechos y demás “soluciones” de dudosa validez.

Contenido del proyecto

Su contenido, en una apretada síntesis, apoya su estructura atendiendo tres tipos de relaciones jurídicas que, si bien diversas entre sí, coexisten ligadas conformando esa compleja realidad a la cual aludíamos. Así entonces se regula sobre 1) las de los titulares del derecho “Propiedad Residencial” y su vinculación con las fracciones de terreno, llamadas “Unidades Particulares” y las cosas y bienes de propiedad común; 2) las que se generan internamente entre todos los titulares del derecho de Propiedad Residencial, quienes conforman el “Complejo Residencial”, y hacia afuera, las que resultan del reconocimiento de personalidad jurídica a éste; 3) por último, las que pudieran generarse por conductas disvaliosas que por su gravedad afectarían la esencia comunitaria en estas urbanizaciones, imprescindible para una normal y sana convivencia.

Abarcamos con las primeras el derecho real de Propiedad Residencial, exclusivo del titular sobre su unidad particular y la copropiedad perpetua e indivisa, que con carácter inescindible este nuevo derecho real genera sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble y sobre todas aquellas que determine el Reglamento de Propiedad Residencial, cuya finalidad es el aprovechamiento común; volcándolo de una forma más simple, “como soy titular de una unidad particular que me pertenece en forma exclusiva y excluyente, soy también copropietario sobre las cosas y bienes comunes, las que se encuentran sometidas por disposición legal a indivisión forzosa y perpetua y su destino, aprovechamiento común, determina su manejo comunitario y no exclusivo de cada titular”.

Si los titulares de unidades particulares no resultan ser meros vecinos sino que comparten copropiedad y uso de bienes y cosas comunes, y aún más, conforman una verdadera comunidad a la que funcionalmente frente a terceros

se le reconoce personería jurídica, se decanta la necesidad de pautar internamente las normas de gobierno y administración del complejo, de utilización de las partes comunes y de establecer los derechos y obligaciones de los propietarios para con su unidad como hacia las cosas comunes. Asimismo, hacia el exterior, normas referidas a la actuación y representación de la entidad. Nos referimos a aquellas normas contenidas en el proyecto, que prevén las relaciones jurídicas a que aludíamos en el punto segundo.

Por último, la naturaleza comunitaria que alimenta estas urbanizaciones determina la conveniencia de regular internamente el control de aquellas conductas que, desarrolladas dentro del complejo, por sus miembros o personas recibidas por ellos, pudieren violar derechos de otros miembros o del complejo, control que evidentemente debe estar en manos, en una primera instancia, de la propia urbanización a través de quienes sean designados para ese fin; externamente, mediante una justa consideración en la admisión de nuevos integrantes de la urbanización.

Al respecto, y a pesar de la variedad de barrios cerrados y clubes de campo, de la diversidad de su población, encontramos una nota característica en la mayor parte de ellos, natural a toda comunidad cerrada, que es la de buscar, aunque en una mínima expresión, mecanismos para prevenir conflictos graves de convivencia entre sus integrantes; en este sentido, la admisión resulta ser, y siempre que el complejo así lo acoja, un medio, reiteramos optativo, para acrecentar y homogeneizar esos vínculos de convivencia pues el nuevo integrante es recibido como miembro, copartícipe de las pautas de convivencia, comunitariamente aceptadas.

Resta aclarar que el contenido normativo del proyecto, basado en las vinculaciones jurídicas referidas, es de aplicación imperativa, supletoria u optativa según cual sea la vinculación que le da sustento; en tal sentido, por ejemplo, las normas que disponen sobre la existencia y funcionamiento del derecho real de propiedad residencial sobre las unidades particulares y las cosas comunes tienen el carácter de imperativas dado el contenido de orden público comprendido en esta materia; las referidas, entre otras, a las mayorías, salvo las especiales, requeridas para decidir en las asambleas, forma de computar los votos, etc. serán de aplicación supletoria ante carencia de regulación expresa en el Reglamento de Propiedad Residencial y, por último, optativas en su aplicación, por ejemplo: las que prevén el derecho de “admisión”, existencia del “Consejo de Disciplina”, utilización de los bienes comunes por usuarios no propietarios.

A modo de cierre, destacamos tres contenidos del proyecto:

1) Admite la creación de subcomplejos residenciales, con independencia funcional, económica y administrativa cuando la estructura de los mismos lo crean conveniente.

2) Posibilita la incorporación al régimen legal propuesto a las urbanizaciones que tengan por objeto actividades industriales, comerciales o afines (parques industriales).

3) Resuelve la problemática de las urbanizaciones existentes, admitiendo su

adecuación al régimen legal, siempre que cumplan los requisitos allí previstos, y respetando en todos y cada uno de los casos los derechos adquiridos por las personas que integran dichas urbanizaciones, cualquiera sea la forma jurídica que se haya utilizado para concederlos.