

BARRIO CERRADO Y CLUBES DE CAMPO. EXPERIENCIA DE SU REGULACIÓN Y CONVIVENCIA*

Por **Francisco J. del Castillo**

SUMARIO

1. La situación preexistente. 2. Algunos aspectos de los clubes de campo. 3. Hechos que han modificado las situaciones. 4. Cómo nació y cómo se fue regulando *Highland Park Country Club*. 5. Los propietarios no socios. 6. Los estatutos sociales. Los reglamentos. 7. Reglamentación de Procedimiento para la aplicación de sanciones. 8. El Reglamento de tránsito. 9. El Reglamento de control de animales sueltos. 10. El Reglamento de convivencia. 11. El Reglamento de prestación de servicios cooperativos. 12. El Reglamento de uso y afectación de bienes cooperativos y transmisibilidad de acciones y derecho. 13. Normas complementarias. 14. Nuestra opinión final sobre la normativa. 15. La convivencia. 16. Algunas consideraciones sobre el término “convivencia”. 17. El Proyecto de Ley sobre Propiedad Residencial.

1. La situación preexistente

En este curso se han analizado estos nuevos institutos desde varios puntos de vista.

Hoy nos referiremos a las experiencias de la regulación de los clubes de

* Disertación realizada por el autor en el “Curso de Derecho del Desarrollo Inmobiliario y su Financiamiento”, organizado por el Colegio Público de Abogados de San Isidro, bajo la dirección del doctor Diego Bunge, en noviembre de 1998.

campo anteriores a las disposiciones que empezaron a formularse desde 1977 con el dec. ley 8912 de la provincia de Buenos Aires y al tema de la CONVIVENCIA en particular.

Los clubes de campo existentes a la fecha se han organizado de distintas maneras.

Los más antiguos como *Tortugas* o *Highland Park*, que tienen ya más de 50 años de existencia, nacieron porque un grupo de amigos que tenían aficiones hípcas comunes se reunieron en alguna quinta (propiedad de alguno de ellos), alrededor de la cual otros amigos fueron adquiriendo lotes que se iban fraccionando. En ellos construyeron sus quintas que usaban como casas de fin de semana o, como las califica la DGI, “viviendas transitorias”.

Tenían ciertos lugares que utilizaban en común. Por ejemplo: la pileta, canchas de tenis, la pista de equitación, las canchas de polo, las caballerizas y, en algunos de ellos, *bungalows* que usaban, turnándose, los fines de semana (más o menos como un tiempo compartido), cuando el número fue aumentando.

No tenían más normas que las del Código Civil que reglaba su derecho de propiedad: el dominio de los dueños de las quintas en forma exclusiva y el condominio sobre los bienes que utilizaban en común. De a poco y para evitar los riesgos del condominio, empezaron a usar instituciones asociativas. Tenían las que proporcionaban las leyes civiles y comerciales: asociaciones civiles, sociedades civiles, sociedades comerciales (anónimas, S. R. L.), cooperativas.

Al crecer, resolvieron fundar instituciones, que llamaron clubes de campo o *country clubs*. Como no tenían un tipo jurídico o instituto particular, buscaron figuras asociativas que les permitieran organizarse y entonces crearon sociedades civiles (*La Martona*), Sociedades Anónimas (*Tortugas*), S. R. L. y después Sociedad Cooperativa (*Highland Park*), Sociedades Anónimas sin fines de lucro (*Olivos*).

Con el correr del tiempo, el desarrollo inmobiliario y la explosión demográfica –buscando una mejor calidad de vida– hizo que los inversores se dieran cuenta de que era un buen negocio la creación y comercialización de un club de campo. En estos emprendimientos se empezó a usar la Ley de Propiedad Horizontal. Así nacieron los que son hoy *Miraflores*, *Los Cardales*, *Lagartos*, *El Argentino*, *Mapuche*, *Mayling*, *Campo Chico*, *San Diego*, *Las Praderas de Luján*, *Cuba Fátima*, *Cuba Villa de Mayo*, etcétera, y que Uds. bien conocen.

Aparecida la necesidad sociológica de agruparse para tener el beneficio de que varios propietarios individuales posean sectores comunes para hacer prácticas recreativas, deportivas, sociales o culturales o, ahora también, para seguridad y, al no haber un instituto previamente legislado, adecuaron la nueva modalidad a ciertos institutos jurídicos preexistentes en la legislación.

Pero eso es como poner un molde a una realidad viva y en permanente modificación, no “encaja”.

La realidad social cambiante tiene que esperar que el legislador, acostumbrado a otro ritmo, le proporcione la ley. La falta de rapidez del legislador en reaccionar ocasionó graves problemas a estas instituciones, porque ninguna de

las figuras jurídicas preexistentes se adecuaban puntualmente a sus necesidades. De allí el mosaico institucional de los clubes de campo. De allí también que para los clubes de campo y barrios cerrados el legislador de la provincia de Buenos Aires y el Poder Ejecutivo de la provincia hayan dictado algunas normas que han servido para disminuir los efectos, tales: ley 8912/77, su decreto reglamentario 9404/86, y los más recientes decretos del Poder Ejecutivo Provincial que son el decreto 3426/95, el decreto 2568/95, la resolución 74/97, el decreto 27/98 que ya han sido analizados en este curso y que no es el caso de reiterar su estudio. No obstante, ese empeño de los sucesivos gobiernos de la Provincia no alcanzó porque en este tema se debe legislar para todo el país. Por eso también los dos proyectos legislativos, uno el de la Federación de Clubes de Campo que “crea” un nuevo derecho real; el otro, el proyecto que modifica la Ley de Propiedad Horizontal 13512, para insertar en su texto la normativa de los clubes de campo, barrios cerrados, cementerios, parques industriales y tiempo compartido. La opinión pública, la doctrina especializada, las Academias de Derecho, las Facultades de Derecho, las Asociaciones de profesionales deben manifestarse y tendrán que apoyar una u otra iniciativa.

Los problemas apuntados se van superando gracias a los esfuerzos del conjunto o de algunas personas del grupo. En ese sentido, la Federación de Clubes de Campo ha hecho muchísimo para tratar de ordenar tanta diversidad y ha promovido el proyecto de ley presentado al Congreso por los senadores O'Donnell y de la Rosa, que veremos qué suerte corre.

2. Algunos aspectos de los clubes de campo

Uno de los problemas es el cambiante elenco de socios o propietarios.

Diversos motivos financieros, económicos, sucesorios, familiares, hacen que mucha gente esté poco tiempo en esos lugares. Así, por ejemplo, cuando los hijos empiezan los estudios superiores, abandonan las actividades recreativas o dejan de ir; también existen razones de cambio de lugares de trabajo, etcétera.

Es difícil adquirir la pertenencia y la permanencia en los *countries*.

Quizás un próximo curso para analizar estos institutos deberá incluir disertaciones de psicólogos, sociólogos y ambientalistas porque me parece necesario hacer un análisis de estos problemas, enfocándolos también desde el punto de vista del ser humano, su entorno familiar y sus amistades y las implicancias de la proliferación de estos parcelamientos en el medio ambiente que sufre un enorme impacto con el desarrollo edilicio y circulación de personas y automotores, la degradación del medio ambiente, el gran tema de los efluentes y la contaminación de las napas.

Nada o muy poco se hace con estos temas que quedan librados a los esfuerzos de algunos a los cuales nos preocupan sobremanera.

3. Hechos que han modificado las situaciones

Hay hechos nuevos que han incidido fuertemente en los últimos cinco años en la vida de estos *countries* y barrios cerrados; ellos son: los mejora-

mientos de las rutas y del ferrocarril, el traslado de empresas de las grandes ciudades a los alrededores, la creación de centros de importancia, como los que ahora se están formando o ampliando en un cinturón que rodea a las grandes ciudades. Son como pequeñas ciudades satélites y también los denominados barrios cerrados y los barrios o centros industriales, como son los de Pilar, Tortuguitas, Garín, Zárate y algunas ciudades del interior.

Siguiendo las directivas dadas por el director del Programa de Postgrado de Perfeccionamiento Profesional, Dr. Diego Bunge, procederé a entrar en materia exponiendo mi experiencia personal en un *country*, que está a la altura del kilómetro 41 del acceso a Pilar por la Panamericana, cerca de la localidad de Del Viso y que se denomina *Highland Park Country Club*.

4. Cómo nació y cómo se fue regulando Highland Park Country Club

En junio de 1948 se fundó la Cooperativa de Servicios Públicos *Highland Park Limitada* por un grupo de 38 propietarios de lotes que tenían, además, un fracción de terreno donde poseían un pequeño *Club House*, una pista de equitación, algunas caballerizas y una pileta de natación con sus vestuarios. Estas personas eran propietarias de esos lotes desde hacía ya algunos años. En muchos de ellos habían hecho plantaciones de árboles de buenas especies, que hoy todavía se están disfrutando.

Apenas fundada la Cooperativa en 1948, se hicieron sus estatutos sociales y se dictó un Código de Normas y CONVIVENCIA para los socios. No serían reformados hasta 1994.

Lenta y progresivamente el *Country* fue creciendo y en 1972 se anexaron varias fracciones de terreno (90 hects.) mediante un convenio que se hizo con dos inversores que asumieron la tarea de comercializar los lotes productos de esa venta y construyeron una cancha de golf de 18 hoyos que donaron al Club a cambio de poder anexarse al mismo. Las ventas de esos lotes se hacían con la facultad de hacerse socios de la institución. No era obligatorio hacerse socio, si bien se lo inducía en las conversaciones previas.

Hoy *Highland Park*, en 260 hects., tiene casi 480 socios propietarios y casi 130 propietarios no socios y casi, también, 670 casas. En 1972 tenía 250 casas, lo que quiere decir que en 25 años hubo un incremento de 420 casas, o sea, aproximadamente el 170 %.

Para comparar con otros *countries*: *San Diego*, en 395 hects., tiene 620 casas construidas desde 1986, o sea, en 13 años. Un crecimiento muy rápido, como puede apreciarse.

Miraflores, desde 1974, en 65 hects., tiene 420 casas.

Los Cardales, desde 1974, en 165 hects., tiene 596 casas.

Y *Santa Ana*, que es un barrio cerrado, desde 1998, en 36 hects., tiene 231 lotes.

No obstante este crecimiento territorial y demográfico, los estatutos de la Cooperativa *Highland* recién fueron reformados en agosto de 1994.

Esta reforma se hizo luego de que una comisión de 4 propietarios produjo

un informe después de estudiar durante más de 1 año y medio la estructura jurídica y societaria de la institución.

Algunos socios tenían la idea de que la forma jurídica cooperativa no era la adecuada, otros —entre los que me cuento— pensamos que esta forma de cooperativa tiene más sentido comunitario que los otros institutos jurídicos como asociaciones civiles o sociedades anónimas.

Por otra parte, la ley de cooperativas prohíbe la transformación de las mismas, de manera que crear otro instituto jurídico para transferirle todos los bienes comunes a esa nueva figura jurídica hubiera significado un costo fenomenal imposible de asumir. También se consideró utilizar medios indirectos tales como un comodato, un usufructo. No teníamos en ese momento la ley 24441, porque quizás hubiéramos utilizado el fideicomiso, cuya primera transferencia pareciera no tributar impuesto alguno, según las condiciones y modalidades del contrato que se celebre.

En 1990, esa Comisión especial le recomendó al Consejo de Administración reformar integralmente el estatuto social, adecuarlo a la ley de cooperativas 20337, lo que no se había producido hasta ese entonces y reglamentar la mayor cantidad de actividades de la cooperativa, mediante reglamentos aprobados en Asamblea y debidamente inscriptos en el órgano de contralor.

Éste fue el criterio que se impuso y entonces durante tres años la Comisión especial preparó el proyecto de reforma de los estatutos y todos los reglamentos fueron divulgados entre los socios para tener un consenso general previo. Se hicieron varias reuniones informativas donde se les fue explicando el sentido de las reformas y la teleología de las reglamentaciones. Finalmente fueron sometidos a una asamblea extraordinaria en agosto de 1994, que los aprobó por unanimidad y con muy pocas modificaciones, todas ellas de forma.

Aparte de la actualización del estatuto, se aprobaron 8 reglamentos, a saber: de servicios cooperativos, de elección de autoridades, de CONVIVENCIA, de tránsito, de control de animales sueltos, de urbanización y edificación, de procedimiento para la aplicación de sanciones y de uso y afectación de bienes cooperativos y de transmisibilidad de acciones y derechos.

Algunos de esos reglamentos, como el de elección de autoridades, el Código de Normas y CONVIVENCIA y de Edificación preexistían pero sólo tenían aprobación asamblearia, y no estaban inscriptos en el órgano de control de cooperativas. Carecían pues de fuerza ejecutiva.

Hoy todos los reglamentos han sido debidamente registrados y tienen la fuerza vinculante necesaria para su cumplimiento.

5. Los propietarios no socios

Antes de comentar algunos de los aspectos del estatuto y de ciertos regla-

mentos, tengo que decir que una de las preocupaciones de los socios de la Cooperativa, que lógicamente mereció una especial atención de la Comisión que estudió la reforma, fue la existencia dentro del ejido del club de propietarios que no son socios.

En 1990, al tiempo de realizarse los mencionados estudios, representaban un 30 % de los propietarios y hasta el día de hoy se ha mantenido casi invariable esa proporción, aunque con tendencia muy leve a disminuir. Debo decir que cuando hicimos el informe en 1990 pronosticábamos dos cosas: primero, que la tendencia sería a aumentar la proporción de propietarios no socios y segundo, que a raíz de esta situación el valor del metro cuadrado en *Highland* era menor que en otros *countries* similares. Debo confesar que nos equivocamos en cuanto a creer que aumentaría el número de propietarios no socios, el que se mantuvo estable, pero no en cuanto al valor del metro cuadrado que pareciera ser un poco menor que el del resto de *countries* similares.

Para que Uds. comprendan bien cómo es que existen esos propietarios no socios, deben tener presente lo que dijimos al comienzo. Este club no se formó como un emprendimiento inmobiliario. Los propietarios linderos a los propietarios que se agruparon en la cooperativa y que no quisieron formar parte de ella permanecieron en sus tierras, hasta que cuando se dictó el decreto ley 8912, que permitió el cerramiento del ejido, ellos permanecieron en sus propiedades, puesto que no podía excluirseles y también sucedió que otros vendieron sus propiedades y los que las compraron no se hicieron socios porque no quisieron pagar las cuotas de ingreso.

Actualmente, y gracias a las sugerencias de la comisión antes mencionada, se está tratando de incorporarlos como asociados y las tratativas se han plasmado en algunas notas reversales de modo que parece que el problema podría superarse.

Pensamos que de no poder llegarse a un acuerdo, en su momento podría dar lugar a la formación de una minoría más numerosa y producir tal vez una escisión dentro del club.

De todos modos, estos propietarios no socios han convivido con los socios. Los propietarios no socios no disfrutaban de las instalaciones deportivas, recreativas, culturales ni sociales ni de los demás beneficios que implica estar asociado a la institución. En las reglamentaciones dictadas se los tiene en cuenta por cuanto se los provee de agua corriente, de alumbrado público, de recolección de residuos, de vigilancia, por lo cual pagan tasas retributivas diferenciales a la institución. Es una situación aceptada por ambas partes y que ciertamente es un ejemplo de CONVIVENCIA. Sin embargo, está fuera de las posibilidades de la cooperativa controlar su conducta y la de sus invitados y no pueden ser sujetos de sanciones, salvo las multas por exceso de velocidad.

En mi opinión, la situación se resolverá favorablemente por cuanto hay voluntad de ambas partes de lograrlo. Para la institución, el ingreso simultáneo de 120 o 130 socios es importante por el flujo de fondos que ello significa, mientras que a los propietarios no socios les permite insertarse en la comunidad donde muchos de ellos viven en forma permanente y los que utilizan la vi-

vienda los fines de semana pueden insertarse en las actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales para los propietarios y su familia.

6. Los estatutos sociales. Los reglamentos

Volvamos a los estatutos reformados y a los reglamentos: reproduzco el artículo 5to. del estatuto que se refiere al objeto social porque coincide con los postulados que están consagrados, por ejemplo, en el proyecto de ley de propiedad residencial del que hablaremos al tratar el tema de la CONVIVENCIA. Dicho artículo dice: “*La Cooperativa tiene por objeto: a) Administrar, reglamentar, mantener, conservar y fomentar el progreso del Club de Campo Highland Park, conforme a las disposiciones legales que rijan los denominados Clubes de Campo. b) Preservar el ambiente y evitar la contaminación en cualquiera de sus formas para lograr el pleno contacto con la naturaleza. c) Ampliar, modernizar y actualizar todos los servicios públicos instalados o que se instalen en el futuro en el citado Club de Campo y en particular obtener, producir, proveer, distribuir y transportar electricidad, fuerza motriz, agua, gas, comunicaciones, televisión, servicios informáticos y cualquier otro elemento que se considere conveniente para ser utilizado en el referido Club de Campo. d) Adquirir o producir para distribuir entre sus asociados artículos de consumo de uso familiar o del hogar. e) Proveer, distribuir, prestar y facilitar a sus asociados servicios sociales, de recreación, de esparcimiento, deportivos, culturales y de protección de la salud. f) Construir, mejorar y conservar jardines públicos y/o privados. g) Construir, edificar, conservar, reciclar y modernizar edificios de la entidad. h) Conservar, mantener, arreglar, pavimentar y re pavimentar calles y caminos del Club de Campo y calles y caminos vecinales vinculados a su red vial. i) Construir, explotar, conservar y mantener servicios, redes o sistemas cloacales, sanitarios, de desagües pluviales, canalizaciones y similares. j) Promover, organizar y explotar el transporte colectivo desde y hacia el Club de Campo para facilitar el traslado de sus asociados, familiares, invitados y personal que se desempeñe, circule o transite en el ámbito territorial del mismo. k) Financiar obras privadas que se realicen en el Club de Campo, con recursos propios o por intermedio de crédito bancario o privado. l) Brindar los servicios mencionados precedentemente en forma directa o bien mediante contratos de concesión, comodato o cualquier otra forma jurídica legalmente aceptable. Para ello podrá asociarse con otras personas jurídicas, a condición de que sea conveniente para la consecución del objeto social y que no desvirtúen su naturaleza jurídica y su propósito de servicio. m) Fomentar el espíritu de solidaridad y ayuda mutua entre los asociados y cumplir con el fin de crear una conciencia cooperativa”.*

En el art. 4to. del estatuto reformado se establece que para la concreción de sus actos la Cooperativa no discriminará en cuestiones políticas, religiosas, sindicales, de nacionalidad, regiones o razas determinadas.

Los principios contenidos en estos dos artículos conforman un principio general de CONVIVENCIA, puesto que de ellos emanan todas las disposiciones que normarán la vida de la comunidad, de tal modo que las conductas individuales se mantengan dentro de la corrección y dentro de la tolerancia re-

cíprocas y mínimas para mantener la cohesión y la armonización de toda la población del club sin diferencias de ningún tipo.

En el art. 13 se establece que el Consejo de Administración podrá apereibir pública o privadamente, amonestar, suspender o excluir al asociado por las causas que allí se enumeran, o sea, el incumplimiento de las leyes y demás normas dictadas por las autoridades competentes, los estatutos, los reglamentos, resoluciones de los órganos sociales y obligaciones contraídas por la Cooperativa; actos que signifiquen perjuicio moral o material para ésta. Establece que las suspensiones pueden ser aplicadas por un año sin que esto implique la privación de los derechos políticos. Las sanciones que aplique el Consejo de Administración son inapelables, salvo que fueren suspensiones superiores a tres meses, mientras que la de exclusión podrá apelarse ante la Asamblea ordinaria o ante una extraordinaria. Con ello se deja a salvo el legítimo derecho de defensa, principio de raigambre constitucional. Al estar las sanciones en el estatuto social, que es como una ley particular de los asociados por la cual se obligan a cumplir sus disposiciones, la fuerza vinculante de sus normas tiene más eficacia que si partieran, por ejemplo, de una resolución de la Asamblea o del Consejo de Administración.

Finalmente, en sus artículos 78, 79 y 80, el estatuto regula la creación y el funcionamiento de una COMISIÓN DE DISCIPLINA que estará formada por asociados, 3 titulares y 2 suplentes, debiendo ser 1 titular y 1 suplente abogados. Esta Comisión no actúa de oficio sino a requerimiento del Consejo de Administración, sustancia los sumarios que le encomiende dicho órgano, asesora al mismo en la aplicación de sanciones y las aplica según las modalidades y procedimientos que se regulen en una reglamentación aprobada juntamente con la reforma del estatuto.

7. Reglamentación de procedimiento para la aplicación de sanciones

Esta reglamentación de procedimiento para la aplicación de sanciones rige “la vida en la comunidad de Highland Park Country Club” y establece que el Consejo de Administración, según lo dispone el estatuto, es el órgano natural para la aplicación de sanciones. Para ello el Consejo podrá pedir a la Comisión de Disciplina la substanciación de sumarios y la elevación al Consejo de su dictamen y recomendación pertinente. Los miembros titulares pueden ser recusados o bien excusarse y ser sustituidos por los suplentes, en cuyo caso los motivos serán los previstos en el Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires.

Regula también cómo se proveerá el sumario, que deberá garantizar el derecho de defensa de los sumariados. Se admite la asistencia letrada del sumariado, establece la obligatoriedad de la notificación de todas las vistas, procedimiento que deberá hacerse por escrito, y dispone que el sumariado podrá estar presente en la interrogación de testigos, sin que pueda formularles preguntas en forma directa. Finalizada la etapa instructoria se le dará vista al sumariado para su descargo, el cual deberá efectuarse dentro de los 15 días. Se esta-

blecen 5 testigos como máximo. Una vez recibido el descargo, la Comisión de Disciplina debe expedirse dentro de los 15 días corridos, aconsejando las sanciones o bien, en su caso, imponiéndolas. El Consejo de Administración, que debe ser notificado, podrá requerir nuevas medidas de prueba.

La Comisión de Disciplina está facultada para imponer sanciones directamente en los casos previstos por el reglamento de tránsito o por el reglamento sobre control de animales sueltos.

Las suspensiones superiores a 30 días aplicadas por la Comisión de Disciplina a familiares del asociado y a los no asociados podrán ser apeladas ante el Consejo de Administración, el que podrá confirmar o disminuir la sanción pero no agravar la situación del apelante. Tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Disciplina están facultados para imponer sanciones preventivas, que se tomarán a cuenta de la sanción que pudiera corresponder. También el reglamento prevé sanciones a menores de edad, siempre con intervención de sus representantes legales. Éstas deberán consistir preferentemente en la suspensión de actividades deportivas y sociales, excepto cuando sean infracciones al reglamento de tránsito.

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 pueden 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 tiempo de un año para la prescripción de las acciones. Para las sanciones con multa u otro tipo de sanción, dos años. Salvo los legajos que contengan sanciones de expulsión, los demás legajos serán destruidos a los tres años de cumplida la sanción.

8. Reglamento de tránsito

Este reglamento fue dictado dentro del marco de la Ley Nacional de Tránsito 24449 y la de la Provincia de Buenos Aires 11430, que faculta a las municipalidades a aplicar las penas por las infracciones a sus normas, y teniendo en cuenta el decreto de la Municipalidad 265/94 que delegó en la Cooperativa las atribuciones de control del tránsito dentro del ejido de la misma.

Regula en normas consecutivas la autorización para conducir, la velocidad máxima (la estipula en 30 km), y los ruidos de los vehículos (ruidos molestos, emanación excesiva de gases, escapes no reglamentarios).

Una curiosa norma interpreta cabalmente la voluntad de los habitantes del club de priorizar el silencio: para preservar los horarios de descanso se recomienda no circular innecesariamente por las calles del club fuera de los horarios de 9 a 13 y de 15 a 23 hs.

Se tipifican como infracciones, sin perjuicio de las disposiciones de las leyes nacional y provincial ya invocadas, conducir sin licencia, circular sin chapa identificatoria, conducir con exceso de velocidad o haciendo carreras o pruebas de destreza, conducir en estado de ebriedad o bajo influjo de estimulantes o estupefacientes, con falta de silenciador o con emanación excesiva de

gases, falta de luces reglamentarias, destruir señales de tránsito, obstaculizar la vía pública, conducir con licencia no adecuada al tipo de vehículo. Se faculta a la guardia de seguridad para levantar actas de infracción que remitirá a la Gerencia. También se establecen las sanciones en amonestación y multas equivalentes a 100, 200, 400 y 600 litros de nafta súper, según las reiteraciones. Además prevé el concurso de infracciones, establece la prescripción a los fines de la reincidencia, estipula que el importe de las multas serán incluidos en las facturas mensuales y establece la responsabilidad de padres o tutores por infracciones cometidas por hijos o pupilos. Los asociados, propietarios no asociados y usuarios transitorios serán responsables de las infracciones cometidas por el grupo familiar, visitantes o inquilinos. Finalmente, establece que si así lo considerase la Guardia de seguridad dará intervención a la Policía de tránsito provincial o municipal, estipulando que las infracciones que estas autoridades apliquen serán concurrentes con las que se apliquen según el reglamento. El Consejo de Administración está facultado para publicar las infracciones y su sanción pública en el boletín semanal que se distribuye a toda la comunidad.

9. Reglamento de control de animales sueltos

En 9 artículos se desarrolla esta normativa que contiene la obligación de vacunar los animales domésticos de los propietarios socios, no socios, inquilinos, familiares, visitantes, personal doméstico, cuidadores y operarios. Crea un Registro de Identificación Canina, que llevará la Guardia de seguridad, en el cual cada perro tendrá su número de inscripción. Los perros deberán llevar un collar con su nombre, el del propietario y el número de inscripción en el Registro. Prohíbe que los perros circulen fuera del perímetro del predio privado, salvo que fueran acompañados y con correa. Establece que todo animal que sea encontrado deambulando será capturado y alojado en los caniles del club, estando esta tarea a cargo unidades móviles especiales de los centros antirrábicos de Pilar o de San Miguel y del personal de seguridad del club. Los perros alojados en los caniles serán retirados por sus propietarios, quienes se harán pasibles de multas y sanciones. Si después de 7 días no son retirados por sus dueños, se enviarán a los centros antirrábicos antes mencionados. En caso de probarse mordeduras de perros, sus dueños serán pasibles de las costas, o multas y sanciones disciplinarias que se fijan también en el reglamento y que serán establecidas por el Consejo de Administración según el criterio que se pauta en el reglamento.

NUESTRA OPINIÓN

Va de suyo que, teniendo en cuenta la gran cantidad de personas que poseen animales domésticos en sus viviendas (perros, gatos, tortugas, etc.), este reglamento era muy necesario. Implica también una regla de CONVIVENCIA, pues tiende a evitar los naturales problemas que se producen cuando los animales domésticos deambulan por el club o invaden los predios vecinos.

10. Reglamento de convivencia

Este reglamento entronca con el tema final del presente trabajo. Fue aprobado por la Asamblea por voluntad de los socios, pero también en cumplimiento de lo dispuesto por la Municipalidad de Pilar en su decreto 265/94, que mencioné al comienzo. Este decreto, como ya dije, reglamentó el decreto municipal 3178/79 que reconoció el derecho de la Cooperativa a ser considerada como Club de Campo, conforme a las pautas del decreto provincial 9404/86, reglamentario de la ley 8912 de 1977.

Sin perjuicio de considerar al conjunto de reglamentos como una prueba irrefutable de la voluntad de los asociados del *Highland Park Country Club* de vivir en una comunidad uniforme y con sentido de pertenencia, debemos reconocer que este reglamento es el que más refleja esa identidad de los asociados de la Cooperativa, por cuanto establece los vínculos asociativos más demostrativos de la voluntad asociativa que la comunidad desea mantener en el Club de Campo.

El artículo 4º del decreto municipal 265/94 establece que el *Club de Campo Cooperativa Highland Park* deberá prestar, bajo su propia responsabilidad, los servicios habitualmente de carácter municipal que en él se enuncian, sin perjuicio del poder de policía sobre dichos servicios, que queda en poder del organismo público que lo posea. Y enumera en 11 incisos lo siguiente: alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y reparación de la red vial interna, desmalezamiento y desratización de lotes baldíos, recolección de residuos, realización de escurrimiento de aguas pluviales, provisión de agua potable, servicio de vigilancia, seguridad y contralor de ingreso y egreso de personas al territorio sujeto a su competencia (proporcionándolo a todos los vecinos del club), reglamentación y control de circulación y estacionamiento de automotores, reglamentación y control de animales sueltos en la vía pública, dictado de reglamento de edificación y urbanismo con sujeción a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Pilar, presentación originaria del proyecto de construcción de edificios en el Club de Campo, presentación del mismo proyecto, luego de aprobado, ante la Municipalidad y, finalmente, el dictado de un reglamento que establezca pautas de CONVIVENCIA a las que deberán ajustarse quienes sean propietarios de inmuebles dentro del ejido del club, tales como las que determinen horarios de uso de instalaciones deportivas, la prohibición de actividades comerciales o de servicios que afecten el objetivo estatutario. El club de campo podrá, según otro artículo, establecer y fijar el importe de los costos y exigir el pago de los servicios que brinde a las personas e inmuebles ubicados dentro del ejido, sin perjuicio del contralor municipal.

El **reglamento de CONVIVENCIA** tiene connotaciones de relevancia que hacen a la vida comunitaria y merece que lo analicemos.

En los considerandos del reglamento, luego de reafirmar que *Highland* es una entidad cooperativa que regula su funcionamiento institucional y administrativo de acuerdo con la ley nacional de cooperativas y su propio estatuto, reitera su condición de ser un Club de Campo y que se aplican en su ejido la ley

8912 de 1977, el decreto reglamentario 9404 del año 1986 y el decreto municipal 265/94. Que, como consecuencia, tiene por misión específica proveer a sus asociados de toda la infraestructura de servicios y suministros necesaria para su residencia permanente o transitoria y de los medios para el aprovechamiento integral de las riquezas naturales y el ejercicio de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales. Que además administra los recursos comunes, determina las áreas y espacios que conforman el patrimonio inmobiliario común, aplica las restricciones apropiadas para asegurar el mantenimiento tanto del carácter estrictamente residencial del Club de Campo como un nivel urbanístico homogéneo y estético. Reitera que es de su competencia hacer cumplir las disposiciones de las leyes, los estatutos sociales y los reglamentos, en orden al correcto desenvolvimiento de la institución, según el proyecto colectivo de la *Cooperativa de Servicios Públicos Highland Park Limitada*, como depositaria de la voluntad de sus integrantes, y afirma que tiene facultad de dictar las normas correspondientes y el poder disciplinario para hacerlas cumplir, invocando y aplicando las restricciones y límites al dominio reconocidos por el Código Civil en su art. 2618.

Como es dable apreciar, la Cooperativa es consciente de que la pirámide jurídica que se ha formado le confiere suficiente poder como para gobernar la comunidad de *Highland* que, por otra parte, según el régimen de elecciones del estatuto social, se renueva anualmente, con lo cual la representación de los asociados está asegurada en el órgano de administración y representación. El reglamento tiene además un exordio en que la Asamblea manifiesta que se consideran ejes primarios y fundamentales de “...LA CONVIVENCIA, LA ARMÓNICA INTERACCIÓN DE LA INICIATIVA INDIVIDUAL, LA LIBERTAD PERSONAL Y LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE TODOS Y CADA UNO DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD DE LA QUE FORMAN PARTE”.

Esta enjundiosa declaración parece ser el tronco desde el cual partirán las ramas que han de regular la CONVIVENCIA entre propietarios asociados, propietarios no asociados, sus familiares, sus visitantes y toda persona que ingrese al ejido de la Cooperativa o salga de él; en tanto que la Cooperativa tiene el control por delegación de la autoridad política del Municipio.

En el párrafo siguiente la Asamblea establece los criterios generales acerca del uso de las instalaciones comunes, cualquiera sea el destino de las mismas, y de los predios de propiedad privada, delegándose en el Consejo de Administración la fijación pública y anticipada de las restricciones correspondientes, en cuanto a horarios de uso, potencias lumínicas, niveles de ruido admisibles, normas de tránsito, etcétera.

La Asamblea menciona después las numerosas restricciones, limitaciones y convenciones de uso que se encuentran incorporadas en normas preexistentes al reglamento y sus estipulaciones, las que se consideran parte integrante del mismo, al que se incorporan como anexos, facultándose al Consejo de Administración a actualizarlas o complementarlas por razones de estacionalidad o conveniencia. Añade la Asamblea que también se tipifican conductas no aptas

para la armónica CONVIVENCIA, estableciéndose que el incurrir en las mismas puede dar lugar a la aplicación de las sanciones previstas en los estatutos sociales y en las reglamentaciones pertinentes. Se consideran tales aquellas que producen una disminución objetiva de la calidad de vida de otros asociados o deterioran el ambiente, las instalaciones sociales o los bienes públicos o particulares. Añade que para la evaluación de las referidas conductas se prescindirá de la intención de quien incurra en ellas, ya sean asociados, integrantes de su grupo familiar, inquilinos o visitantes. Cuando las conductas sean atribuidas a personas no asociadas, el Consejo de Administración podrá asumir el carácter de denunciante de los hechos ante las autoridades pertinentes, si se han violado normas de orden público, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que se establecen en este Reglamento.

NUESTRA OPINIÓN

Como puede observarse, en el exordio del reglamento de convivencia se fija un concepto de lo que debe entenderse por CONVIVENCIA, o sea, establece que su base está dada por esa interrelación entre lo individual, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

Este concepto es el que deberá enmarcar la actividad de las personas dentro del club de campo en relación con las instalaciones y la responsabilidad personal que les cabe a cada uno de los integrantes de la comunidad con cada uno de los otros integrantes y con el todo. Digamos que esto es la columna vertebral de la organización. Sin CONVIVENCIA, tal como la ha definido acertadamente la reglamentación que comento, no puede edificarse nada duradero.

Examinemos ahora cada uno de sus artículos comentando algunos de ellos: se desarrollan 30 artículos que tratan los siguientes temas, a saber:

En el art. 1 se establece el horario que el Consejo de Administración fijará para el uso común de las dependencias sociales.

En el art. 2 se establecen el horario y las modalidades en que se podrán utilizar las instalaciones deportivas particulares (canchas de tenis, de *paddle*, fútbol y similares).

En el art. 3 se restringe la utilización de artefactos de iluminación de jardines o espacios deportivos particulares y similares para no afectar a los vecinos, según normas que fijará el Consejo de Administración. Esta norma es muy conveniente porque instaura la posibilidad de poner límite a los abusos que puedan producirse.

El art. 4 establece la obligación de asociados y propietarios no asociados de compartir la responsabilidad por la utilización correcta y el mantenimiento, limpieza y cuidado de los espacios y bienes públicos o de propiedad de la Cooperativa (plazas, parques, prados, veredas, instalaciones administrativas o sociales, calles, banquinas, etc.).

En el art. 5 se establece que el tránsito de las calles del club debe sujetarse en forma inexorable a las disposiciones de las leyes nacionales, provinciales,

municipales y a las normas que dicte la Cooperativa en uso de las facultades que le fueron delegadas. Se fija la prioridad absoluta para el tránsito peatonal y de vehículos no motorizados, que deberán ser respetados por los demás vehículos, pudiendo el Consejo de Administración prohibir la circulación de determinado tipo o clase de vehículo motorizado.

En el art. 6 se establece que las calles del club no son lugares de estacionamiento habitual, excepto el momentáneo y necesario para los servicios. Salvo en las playas de estacionamiento comunitarias, los vehículos de cualquier naturaleza deberán ubicarse en los estacionamientos internos con que debe contar cada predio, conforme al reglamento de urbanización y edificación. En casos excepcionales o de emergencia podrán estacionarse en la banquina, debiendo ser en la propia y no en la del vecino, salvo autorización de éste y siempre que no se obstruya la circulación.

En el art. 7 se establece la prohibición de implantar toda forma de restricción al uso comunitario de las veredas y banquetas, tales como palos, estacas, canastos de residuos, escombros y plantas, excepto —en este último caso— arbustos y plantas de pequeño tamaño que no obstaculicen la visual y cuya implantación sea autorizada por la Cooperativa. En caso de violación, se pondrán sanciones que correspondan y se removerán los obstáculos. La responsabilidad de la conservación de estas zonas y espacios es del frentista.

En el art. 8 se establece que las fiestas, celebraciones y reuniones sociales de carácter particular deberán llevarse a cabo respetando las recomendaciones y limitaciones que establezca el Consejo de Administración, siendo responsabilidad de los asociados y propietarios no asociados reducir en la mayor medida posible las molestias a los vecinos.

El art. 9 estipula que la emisión de ruidos o de música por cualquier medio debe hacerse de modo tal que queden acotados, en la medida de lo posible, a cada propiedad, sujetándose a las normas que dicte el Consejo de Administración sobre decibeles máximos permitidos, horarios de propalación, etcétera. Los generadores de energía eléctrica en predios privados deberán ser instalados y utilizados de modo que se reduzca su nivel de ruido y de propagación, debiendo limitarse su uso a la duración de los cortes de energía y en ningún caso entre la 1:00 y las 5:00 horas, salvo razones de emergencia comprobada por funcionarios de la Cooperativa.

Esta norma es una de las más importantes, ya que evita los ruidos molestos y prioriza el silencio, permitiendo que los pájaros no se ahuyenten y puedan oírse sus cantos y trinos, que son un sedante natural para las personas (junto con el verde de parques, jardines y población arbórea, o sea, el paisaje y el medio ambiente).

En el art. 10 se prohíbe la caza de animales incluidos los pájaros, salvo que por razones de índole sanitaria el Consejo disponga lo que resulte necesario.

Esta norma se conjuga con la del art. 9 y la de los arts. 11 y 12.

En el art. 11 se establece la prohibición del uso de armas, cualquiera sea su tipo y la clase de proyectil utilizado, salvo en caso de que se destine un lugar para tiro deportivo. La utilización de elementos de pirotecnia podrá ser regla-

mentada por el Consejo de Administración, estableciendo restricciones más severas que las previstas en normas legales.

Este agravamiento de las sanciones se debe a que el *Country* cuenta con una frondosa vegetación que podría dar lugar a incendios forestales de imprevisibles consecuencias.

En el art. 12 se establece que la conservación de la flora y de la fauna constituye una de las normas elementales de CONVIVENCIA de la comunidad de Highland. Sólo se admitirá la supresión de especies arbóreas en los lugares comunes cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen, recomendando a propietarios asociados y no asociados que observen similar conducta. El Consejo de Administración está facultado a exigir la reposición de las especies que se retiren. Los jardines y parques deberán ser mantenidos con esmero y calidad, debiéndose practicar las podas necesarias. Éstas serán obligatorias cuando resulten obstaculizados el tránsito, la visual en las calles y/o el tendido de cables aéreos, o excedidas tanto la línea municipal como las medianeras laterales o de fondo.

En el art. 13 se establece que son de cumplimiento estricto las normas de identificación y control de asociados, propietarios no asociados o terceros, tanto en el ingreso cuanto en el egreso del ejido del club de campo.

En el art. 14 se establece que se permite la tenencia de animales domésticos no peligrosos, debiendo los propietarios arbitrar las medidas a fin de que se mantengan dentro de sus predios. Queda prohibida la tenencia de animales no domésticos, los que deberán ser capturados y entregados a las autoridades pertinentes si ello resulta posible.

Según el art. 15 las normas sobre horarios y modalidades para la prestación de servicios en los predios particulares, (jardinería, construcción, reparaciones, limpieza de piletas, etc.) deberán ser estrictamente observadas, aun si esas actividades fueran realizadas directamente por los propietarios u ocupantes de los predios.

En el art. 16 se establece que en los espacios de propiedad de la Cooperativa destinados al servicio de los asociados deberán observarse las normas sobre vestimenta y las restricciones de uso que se dispongan.

En el art. 17 se establece que las construcciones, ampliaciones y refacciones deberán sujetarse a las restricciones que se establecen en beneficio del paisaje y del respeto al derecho a la intimidad y de propiedad de los vecinos.

En el art. 18 se establece que los bienes públicos y de propiedad de la Cooperativa deberán ser cuidados al menos con el mismo celo que los propios, siendo responsabilidad de los asociados y propietarios no asociados informar a sus visitantes e inquilinos sobre los reglamentos y normas que regulan la CONVIVENCIA en el club de campo y asegurarse su cumplimiento.

Por el art. 19 se prohíbe la tenencia en los predios particulares de toda clase de materiales explosivos, inflamables o tóxicos, salvo –en estos dos últimos casos– de las pequeñas cantidades relacionadas con el consumo medio de una residencia normal.

En el art. 20, teniendo en cuenta el carácter exclusivamente residencial del

ejido del club de campo, queda estrictamente vedada la realización de cualquier actividad lucrativa, comercial, industrial o profesional, en forma pública o promocionada por cualquier medio, excepto en los lugares comunes que el Consejo de Administración disponga para el funcionamiento de los servicios que se presten.

En el art. 21 se prohíbe la colocación de toda clase de letreros, banderas de propaganda, anuncios y pasacalles, incluyéndose en esta prohibición la promoción de actividades inmobiliarias, salvo los anuncios de venta o alquiler de un predio en particular, los que deberán observar las normas que a su respecto dicte el Consejo de Administración en cuanto a medidas, textos, diseños y ocupación. La publicidad posterior a la venta o alquiler de un predio no podrá extenderse más allá de los 15 días corridos de la firma del boleto de compraventa o escritura, lo que ocurra primero, o de la firma del contrato de alquiler. Este plazo podrá ser reducido en forma general por el Consejo de Administración. Quedan exceptuados los carteles de obra exigidos por el reglamento de edificación. El Consejo de Administración establecerá las normas sobre la promoción de actividades personales de interés comunitario llevadas a cabo por los asociados, propietarios no asociados o por los integrantes de su grupo familiar, bajo la condición de que las mismas se ejerzan sin fines de lucro.

NUESTRA OPINIÓN

Al respecto debo destacar que los artículos 20 y 21 fueron impugnados por un asociado que pidió la nulidad de los mismos por afectar los derechos adquiridos que tenía en cuanto al ejercicio de su actividad inmobiliaria dentro del club. Los tribunales de San Isidro resolvieron no hacer lugar a la impugnación en razón del derecho que asistía a los asociados de la institución para establecer las normas de CONVIVENCIA que no afectarían los derechos de terceros, destacando que si bien no podría privarse del derecho de ejercer la actividad que preexistiera a la norma a aquellos asociados que así lo hubieran hecho hasta entonces, en el futuro, habida cuenta de que quien quisiera formar parte de la entidad estaría notificado de las restricciones existentes, tendría la libertad de no incorporarse a la Cooperativa o, en el caso de no ser asociado, a no adquirir un predio particular dentro del club de campo.

En el art. 22 se establece que todo asociado que haya vendido, alquilado u otorgado el uso de su propiedad debe notificar de inmediato ese hecho a la Cooperativa, a fin de facilitar el conocimiento de los residentes permanentes o temporarios de las viviendas existentes en su ejido, por estrictas razones de seguridad y control de acceso de personas.

En el art. 23 se establece que el tendido de ropa debe efectuarse evitando por todos los medios que el mismo sea advertido desde el exterior, desde la cancha de golf o desde las residencias vecinas.

En el art. 24 se establece la prohibición de utilizar el agua de la red de agua corriente de la Cooperativa para el llenado de piletas de natación. Su utilización para riego deberá ajustarse a las normas que dicte el Consejo de Adminis-

tración, que podrá fijar un plazo prudencial, con carácter general, para que todas las propiedades cuenten con sus propias instalaciones de aprovisionamiento de agua para estos fines. El Consejo de Administración podrá fijar tarifas diferenciales para aquellos predios que no cuenten con esas instalaciones. Se prohíbe el desagüe hacia el exterior, excepto el vaciado de piletas y los pluviales.

En el art. 25 se trata sobre los residuos domiciliarios, cuya recolección hará la Cooperativa en los horarios y con las modalidades que establezca el Consejo de Administración. El retiro de escombros, basura, podas, tierra o cualquier otro tipo de carga especial, deberá ser efectuado a su costa por los asociados o propietarios no asociados. En caso de no hacerlo, la Cooperativa está facultada a efectuar este retiro sin necesidad de autorización previa del propietario del predio, con cargo al mismo.

En el art. 26 se establece que la operación de helicópteros y artefactos similares y su aterrizaje en el ejido del club de campo sólo podrá hacerse en los lugares y bajo las normas que sobre el particular dicte el Consejo de Administración, salvo razones de emergencia debidamente comprobadas.

En el art. 27 se establece que las conductas que se aparten de los criterios y normas establecidos en este reglamento y sus anexos, serán objeto de sanción por los órganos competentes.

En el art. 28 se establece que cuando las conductas sancionables sean atribuidas a no asociados se aplicarán multas graduables según la gravedad de la infracción, con un mínimo de \$ 100 y un máximo de \$ 1.000.

En el art. 29 se establece que constituyen atribuciones específicas del Consejo de Administración dictar normas sobre horarios de uso de dependencias sociales, ruidos y luces molestos, portería y seguridad, acceso y uso de instalaciones sociales, control de animales sueltos, horarios de prestación de servicios y demás normativa interna que haga menester.

Finalmente, en el art. 30 se establece que el Consejo de Administración podrá, por razones de estacionalidad o conveniencia, introducir modificaciones a los reglamentos en materia de tránsito, urbanización y edificación y otros reglamentos aprobados o que se aprueben por las Asambleas, ad referendum de éstas, debiendo obligatoriamente incluir las modificaciones en el temario de la próxima Asamblea Ordinaria cuando tales modificaciones tuvieren carácter permanente.

NUESTRA OPINIÓN

Como es dable entender por su enumeración, estas reglas completan un cuadro normativo muy complejo y permiten que el Consejo de Administración se mueva con suficientes márgenes de maniobra para poder gobernar una comunidad que en los días hábiles recibe una cantidad grande de personas que entran al club y salen de él (hay casi 250 familias residentes, a las que debe sumarse el personal doméstico, de mantenimiento, de reparaciones, de la construcción, jardineros, gente que ingresa camiones con materiales, personal de las ambulancias y de la policía provincial que hace sus recorridas), mien-

tras que en los fines de semana hay que calcular un promedio de 5 a 8 personas por casa, lo que supone un ingreso y permanencia en el club de casi 5.000 personas.

Como puede comprenderse, las situaciones que se producen son muchas y variadas, desde accidentes de tránsito hasta emergencias por enfermedad, leves y graves.

Respecto del cuidado de la salud, la Cooperativa tiene contratada una empresa que cubre el servicio con ambulancias de mediana complejidad.

Con lo explicado, se tiene una visión muy objetiva, teórica y práctica, de cuáles son las normas que deben establecerse para poner en funcionamiento y gobernar un emprendimiento como un club de campo. Esto se completa, lógicamente, con las Asambleas Ordinarias que consideran los estados contables y con la renovación de autoridades que, en oportunidad de los cambios de poder, cuando se renueva lo que se denomina la “Mesa Directiva” (presidente, secretario, tesorero), da lugar a una lucha política ardua y activa, que a veces, como en las elecciones nacionales o provinciales, genera discusiones, acusaciones y contestaciones que conmueven la tranquilidad de los asociados.

No obstante, hace más o menos 10 años que –salvo cuando últimamente se adquirieron 20 hectas. para destinarlas a recreación– no se han producido disputas ni agrias discusiones. Los Consejos de Administración de estos últimos años han sido formados por personas de muy buena voluntad y se ha llegado a completar un número de dirigentes muy profesionalizados que tienen una gran experiencia en el manejo de la institución. Los profesionales que más se han prestado para integrar estas comisiones han sido contadores, abogados, escribanos, ingenieros y arquitectos y también algunos empresarios.

11. Reglamento de prestación de servicios cooperativos

Tiene que ver con la CONVIVENCIA, puesto que especifica las condiciones de prestación de los servicios, siempre dentro de la Ley de Cooperativas, el estatuto social y el decreto municipal ya mencionado.

Regula, pues, la prestación de servicios a asociados y a terceros que la Cooperativa podrá realizar por sí o por concesionarios, o sea, las prestaciones básicas residenciales, todo lo que se refiera al alumbrado, recolección de residuos, escombros, podas, tierra y otras cargas, limpieza de lugares públicos, conexiones de energía eléctrica y gas, aprobación de planos, inspecciones de obra, construcción y reparación de pavimentos, servicios de intendencia general, seguridad, vigilancia, portería y cobranza de impuestos, cuotas o aranceles por cuenta de terceros.

Regula también las prestaciones básicas personales, que se refieren a las prácticas de deportes, recreativas, culturales, proveeduría, etcétera.

Asimismo, regula prestaciones complementarias como desmalezamiento de lotes baldíos, fumigaciones, etcétera.

Determina quiénes son los beneficiarios de los servicios, esencialmente los

asociados e integrantes del grupo familiar, los inquilinos y, finalmente, los propietarios no socios, sus inquilinos y ocupantes.

Después se ocupa de la condición de la prestación de los servicios y de la facturación y cobro de los mismos. Éste último punto es el más débil, puesto que, si bien se ha establecido que, en caso de incumplimiento, será mediante juicio ejecutivo, es sabido que solamente son ejecutivos aquellos juicios que así se establecen en los códigos procesales, ya que los particulares no los pueden implantar por su cuenta. La ordinarización de estos pleitos ocasiona a la Cooperativa un perjuicio financiero que no se corrige con el interés punitivo que los jueces impongan.

NUESTRA OPINIÓN

Como puede verse, comprende las funciones de una comuna o municipalidad.

Si bien no se halla referido expresamente a la CONVIVENCIA, este reglamento tiene mucho que ver con ella pues, en definitiva, está regulando la integración entre asociados, grupo familiar y propietarios no asociados con el mecanismo operativo de la institución en su conjunto, lo cual redundará lógicamente en una mejor CONVIVENCIA entre todos.

12. El reglamento de uso y afectación de bienes cooperativos y transmisibilidad de acciones y derecho

Es la reglamentación del art. 9 del estatuto social, que comprende las condiciones de admisión y la facultad de asociarse siempre que se acepten las condiciones o requisitos previstos en el estatuto y demás reglamentos sociales y se cumplan las disposiciones de la ley provincial 8912 de 1977, su decreto reglamentario 9404/86 y el decreto municipal 265/94, teniendo en cuenta el carácter de Club de Campo que inviste la propiedad común.

En definitiva, el derecho de admisión como socio es un procedimiento que tiene la entidad para aceptar o no a quien manifiesta su interés en incorporarse. Si el candidato, una vez notificado de los estatutos y sus reglamentos, los acepta y opta por asociarse, declarando expresamente que reconoce la normativa vigente y que está de acuerdo en abonar el derecho de admisión, es porque ha llegado a la conclusión de que tiene suficiente afinidad con el grupo que forma el club de campo, que comparte sus intereses y objetivos y que se someterá voluntariamente a las normas de CONVIVENCIA, las cuales, en adelante, serán una ley particular que lo vincularán a la entidad. El nuevo asociado propietario compartirá las reglas comunitarias y podrá así integrarse a la comunidad. Es decir, no se asocia quien no quiere, por lo cual, una vez que ha comprendido el sentido que opera en toda la normativa del club de campo, la acepta porque la comparte y, en consecuencia, las reglas de la CONVIVENCIA podrán ser reconocidas tanto por el nuevo asociado, su grupo familiar, sus invitados, sus ocupantes y sus inquilinos como por los demás integrantes de la comunidad que lo acogerá en su seno.

De igual manera, está el tema del derecho disciplinario de la entidad, el

cual siendo aceptado de antemano por el nuevo asociado no creará mayores dificultades futuras. Esto no quiere decir que existe una justicia privada. La conducta de los asociados integrantes del complejo residencial podrá ser juzgada por sus pares en el Comité o Comisión de Disciplina, elevando luego el dictamen al Consejo de Administración que será el encargado de aplicar la sanción. El asociado tendrá su legítimo derecho de defensa y, en caso de ciertas sanciones, podrá apelar a la Asamblea, luego de lo cual aún le queda expedita la vía judicial.

Análisis de sus normas

Encontramos en sus considerandos la explicación de que la Cooperativa necesitó en su momento –y así la tuvo– la cooperación voluntaria de quienes, haciéndose socios de la entidad, aportaron una suma de dinero en forma de donación voluntaria, con la cual, en el curso de los años, se pudo construir toda la infraestructura edilicia, deportiva y social de la entidad.

Pero como esto no estaba legislado, en este reglamento y con estos mismos argumentos se ha reglamentado un derecho de admisión que tributa cada socio cuando ingresa como tal. El importe de ese derecho o tasa formará una reserva especial que tendrá el destino del mejoramiento, remozamiento, modernización y reconstrucción o remodelación de la citada infraestructura.

Se indica asimismo que, al ser las cuotas sociales o acciones de la Cooperativa transmisibles sólo entre asociados, conforme las disposiciones de la ley 20337, se regla un procedimiento administrativo para fijar las condiciones de aceptación por parte del Consejo de Administración de las transferencias que se intenten. Y aquí viene lo más importante de este reglamento: que se fija un procedimiento de transferencia parcial de los derechos de uso y goce de los bienes y redes de servicios cooperativos, de modo tal que el asociado que los hubiera abonado en su momento pueda recuperar, en caso de perder la calidad de asociado por venta de su propiedad, una parte de los fondos aportados, sin que ese beneficio individual afecte la estabilidad financiera de la Cooperativa en su conjunto y asegurando que el mismo sea otorgado equitativamente en la comunidad cooperativa.

De esta forma, en el Capítulo I se reglamenta la transferencia de las acciones cooperativas, se trata la emisión de los certificados de tenencia de acciones cooperativas, que estarán en poder de la Cooperativa en garantía de las operaciones que el asociado realice, y se determina que dichas acciones sólo serán transferibles entre asociados, estableciendo las menciones que en ellos se harán constar. Enumera también las condiciones de la transferencia en cuanto a sus requisitos formales, transferencia que será considerada y, en su caso, aprobada por el Consejo de Administración.

En el Capítulo II se establecen las condiciones para el uso y goce de los bienes y redes de servicios cooperativos, estipulándose que sólo los asociados pueden usar los mismos, y se fija un derecho de uso de tales bienes y redes, que deberá ser integrado por todos los propietarios que aspiren a ser asociados. Se determina, asimismo, que ese fondo solamente se aplicará al mantenimiento,

ampliación, renovación, reposición, sustitución por desgaste u obsolescencia de los bienes y redes de servicios cooperativos. Los citados bienes se enumeran a continuación y son todos los que configuran la infraestructura del club de campo.

De inmediato establece el monto de la contraprestación monetaria que deberá hacer el asociado y su grupo familiar primario, integrado por los cónyuges y dos hijos menores de 6 años, y lo fija en la suma de \$ 25.000. Si hay más miembros de familia u otras personas, tendrán adicionales porcentuales que se fijan en la reglamentación, la cual dispone luego que, una vez integrada la contraprestación, se emitirá un Bono de Crédito Transferible, cuyo valor económico será igual a una parte de dicho valor básico. Este bono será nominativo, no endosable y no devengará intereses, estableciendo la reglamentación las enunciaciones que contendrá. Se dispone también que el valor de aplicación del bono será fijado una sola vez por ejercicio por el Consejo de Administración y en ningún caso podrá ser superior al 25% del valor básico, fijado como contraprestación monetaria del derecho de uso que parcialmente representa. Establece las condiciones de la transferencia, que es libre entre cedente y cesionario. Éste último se obligará a integrar el saldo de la contraprestación monetaria del derecho de uso. Si el cesionario no abona o se obliga a abonar el saldo de la contraprestación monetaria, el cesionario adquirirá para la Cooperativa el carácter de propietario no socio. El cedente no tendrá derecho a recibir esa contraprestación y caducará el Bono de pleno derecho. La reglamentación dispone de manera minuciosa la forma de tramitación de la cesión del bono y de la aplicación financiera de la contraprestación monetaria y establece que la Cooperativa no está obligada a indemnizar por pérdida o robo del referido bono. Los Capítulos III y IV establecen la solución de controversias y las disposiciones transitorias para entregar los bonos a los asociados preexistentes a este nuevo régimen, recibiendo sin cargo alguno el referido bono.

Si bien esto no es una **norma de CONVIVENCIA** propiamente dicha, ha contribuido muchísimo a la misma por cuanto era ciertamente injusto que aquellos socios que por razones económicas o financieras, fallecimientos o conflictos familiares tenían que dejar el club de campo, no recuperaran al menos una parte del derecho de ingreso que abonaron en el momento de convertirse en asociados.

Implica, por lo tanto, un reconocimiento de la comunidad a quien con su esfuerzo monetario contribuyó a mejorar la infraestructura de la institución.

13. Normas complementarias

Hay otras normas que también hacen a la **CONVIVENCIA** y que son:

1. sobre ruidos y luces molestos, dictada por el Consejo de Administración;
2. sobre portería y seguridad, aprobada por Asamblea, no por el órgano de control;
3. sobre horarios de prestación de servicios, aprobada por el Consejo de Administración;

y 4. de acceso y uso de instalaciones, aprobada por el Consejo de Administración. Se refieren a las instalaciones sociales, deportivas y recreativas.

Son normas que complementan las reglamentarias y las del estatuto social y que forman con ellas un conjunto armónico e inescindible.

14. Nuestra opinión final de la normativa

Con este breve resumen de la situación normativa del *Club de Campo Highland Park*, se podrá apreciar de qué manera el esfuerzo de un grupo de asociados y el consenso de la totalidad de ellos han permitido que de un grupo informe de personas que un día resolvieron integrarse y asociarse para lograr un proyecto en común, con el decurso de los años, se haya podido llegar a este plexo normativo que por cierto es un modelo muy eficiente, puesto que durante 50 años ha funcionado sin mayores problemas, asegurando la convivencia de personas que al menos tenían ciertas ideas en común, como son las que se advierten con sólo recorrer las instalaciones y lugares de recreación, deportes y sociales de la entidad.

Muchas de las normas que plasmamos en los estatutos y en los reglamentos que he referenciado fueron ciertamente creadas por nosotros. Tanto es así que tienen rasgos muy peculiares que no se dan en otras instituciones del género. De todos modos, ahora veremos cómo ciertas normas del Proyecto de Propiedad Residencial, que analizaremos a continuación, solamente en lo que se refiere a los aspectos de la CONVIVENCIA, estaban ya contempladas con detalle en la normativa que constituye el plexo normativo de *Highland Park*.

15. La convivencia

¿Qué debemos entender por CONVIVENCIA?

Podríamos decir que, en el derecho, CONVIVENCIA serían las relaciones que un asociado tiene con los demás asociados dentro de la institución; sería también la manera como las leyes inducen nuestra conducta y nuestro accionar, ya sea al actuar como un buen padre de familia o como un buen administrador de la cosa propia y de la ajena, ya sea al celebrar, interpretar y ejecutar las relaciones entre asociados de buena fe y de acuerdo con lo que verosímelmente pudieron entender actuando con cuidado y previsión, aceptando los límites y restricciones a su dominio y a su actividad, el cumplimiento de sus obligaciones como integrante del club de campo que le imponen el Código Civil, las leyes de fondo y forma, los estatutos sociales y los reglamentos que ha aceptado cumplir, tanto como la normal tolerancia en las relaciones entre los asociados, su grupo familiar, los invitados y, en su caso, los inquilinos u ocupantes de sus propiedades.

Podríamos decir también que todo el Código Civil es un complejo normativo que hace a la CONVIVENCIA de los ciudadanos de un país, pues ajustando nuestra conducta a todas sus normas podemos mantener las relaciones en sociedad sin inconvenientes. El Código Civil trae, por otra parte, las normas sancionatorias para todas las consecuencias de los hechos y los actos jurídicos disvaliosos, completadas con las normas punitivas del Código Penal para las

conductas antijurídicas. Incluso el Código Civil tiene un capítulo, de muy especial aplicación para las relaciones de vecindad, que regla los límites y restricciones al dominio, o sea, los artículos 2611 y siguientes, entre ellos las normas del art. 2618, incluido con la reforma de la ley 17711, como normas tipificantes de la CONVIVENCIA. Todas ellas, según nos dice el codificador en la nota al art. 2611, impuestas recíprocamente a los propietarios vecinos por su interés respectivo, no suponen una heredad sirviente y otra heredad dominante y no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal, no abusivo, del derecho de propiedad o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos.

En el caso del art. 2618, si por los hechos que el mismo legisla se llega a la Justicia, el juzgador deberá contemporizar el respeto debido al uso regular de la propiedad.

En el resto de artículos del Capítulo del Código que analizamos hay referencias a los lugares donde deben plantarse los árboles próximos a las medianeras (a 3 mts.), la posibilidad del corte de ramas y raíces que se pasen a la heredad vecina, la definición del muro medianero que es común y límite separativo de heredades vecinas.

16. Algunas consideraciones sobre el término “convivencia”

No viene mal tener a la vista algunas definiciones de CONVIVENCIA:

Es vivir en común, es compartir ideas entre varios, es compartir sus cosas; **quien convive con nosotros** es un compañero (del latín *cum*: con, *panis*: pan), es un camarada, es el que participa, que tiene parte en algo, y así llegamos al anglicismo *country club*, o sea, una asociación de personas unidas por el interés común de vivir como en el campo, que tienen una comunidad de intereses.

No es algo que refleje cosas materiales, es un accionar, algo que flota en el ambiente, en la forma de tratarse, entre amigos, son interacciones movidas más por sentimientos que por intereses pecuniarios o negocios.

De esta manera, esa CONVIVENCIA puede darse cuando al menos hay un hilo transparente conductor común que los vincula, no sólo por vínculos jurídicos sino por algo que es más trascendente y que no se puede graficar ni medir.

La CONVIVENCIA se ejercita.

17. El proyecto de ley sobre propiedad residencial

Hemos mencionado el proyecto de propiedad residencial presentado en el Senado por dos de sus miembros, O'Donnell y de la Rosa, y cuyo anteproyecto fuera preparado por una comisión de juristas de la Federación de Clubes de Campo.

Nos referiremos a las normas que contenga el mencionado proyecto, relacionadas con el tema de la CONVIVENCIA.

Luego de que en los **artículos 1 a 4** inclusive se establece el concepto de la

propiedad residencial, la descripción de las urbanizaciones a las que se aplica, cómo se constituye el derecho real complejo residencial, objeto de la ley, o sea, la unidad particular, se señala en el art. 5 la extensión del derecho nuevo en el que cada propietario será dueño exclusivo de su unidad particular y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común, pasando a considerar entonces cuáles son las necesariamente comunes y cuáles son las necesariamente propias. En cuanto a éstas últimas, se especifican: el terreno de las unidades particulares destinadas a la vivienda, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y servidumbres que se impongan al dominio a fin de asegurar la CONVIVENCIA y la prestación de los servicios comunes.

En el Capítulo III, “De los propietarios, ejercicio del derecho”, artículo 12, leemos que “el derecho real que corresponde a cada propietario sobre su unidad particular, deberá ejercerse dentro del **marco de los límites y restricciones establecidos** en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del reglamento de propiedad residencial en miras a la **seguridad** del complejo residencial, el aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al **mantenimiento de una buena y normal CONVIVENCIA** y a la protección de los valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos”. Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. Agrega además que el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de propietarios y representantes del complejo residencial deberán ser hechos en función del **sentido comunitario** que corresponda a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esa ley.

Más adelante, en el art. 18, “Obligaciones de los propietarios”, establece, en el inc. a), que estarán obligados a cumplir las disposiciones del reglamento de propiedad residencial, el reglamento de construcciones y demás reglamentos internos que el complejo residencial dicte en su consecuencia. También el mismo artículo determina que no podrán destinarse las unidades particulares a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos de los previstos en la ley y en el reglamento interno (inc. g) y finalmente ejercer actividades que comprometan la seguridad del complejo o que perjudiquen el derecho de los demás a su aprovechamiento normal.

Otro tema de la CONVIVENCIA es la admisión y preferencia de socios, regulado en el art. 20. En este artículo se lee que “se podrá limitar pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de unidades particulares”, condicionándola a la aceptación del o los nuevos propietarios por parte del complejo residencial.

NUESTRA OPINIÓN

Este derecho es típicamente una muestra de la CONVIVENCIA, por cuanto quien va a compartir las actividades recreativas, deportivas, culturales, sociales y de servicios sabe de antemano que sus consocios tienen las mismas afinidades.

Luego, en el **Capítulo IV**, “Del uso y goce de los espacios comunes destinados a deportes, recreación y servicios”, establece, en su **art. 21**, que el reglamento deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

NUESTRA OPINIÓN

Estipula aquí una forma de **CONVIVENCIA**, ya que el uso y goce de esos espacios comunes se deberá ejercer en forma regulada y uniforme, con igualdad de oportunidad para todos los usuarios, como debe ser en toda comunidad, tal como lo menciona en el artículo siguiente, en forma coherente con todo el articulado del proyecto.

El **art. 22** estipula que todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de estos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Sigue diciendo además que ese derecho no puede limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero se pierde por la extinción de la propiedad residencial o por la aplicación de la sanción de **exclusión**.

NUESTRA OPINIÓN

Considero que es también una **norma de CONVIVENCIA**, que además es coercitiva por cuanto tiene su correlato sancionatorio en caso de ser incumplida o, lógicamente, cuando el asociado deja de ser propietario del inmueble. En alguna institución el asociado conserva el uso y goce de los derechos por 6 meses, a su pedido y siempre que acredite un determinado número de años como asociado y que funde su petición diciendo que tiene la voluntad de volver a ser propietario. Es una norma de equidad.

Más adelante, el **art. 23** estipula que el reglamento de propiedad residencial establecerá la o las personas, y bajo qué circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y cosas comunes, cuando la propiedad particular pertenezca a una persona jurídica o a más de una persona física.

NUESTRA OPINIÓN

Esto también tiene que ver con la **CONVIVENCIA**, pues se reglamenta quiénes serán los que participen de las actividades que se compartirán con los demás, ya que solamente aquella persona física que se determine por disposición del órgano de gobierno o de administración de una persona jurídica será la que en definitiva ejercerá los beneficios del uso y goce de los derechos comunitarios. No podía ser de otra manera, puesto que las personas jurídicas sólo actúan a través de sus representantes.

El **art. 24** determina que el reglamento de propiedad residencial podrá establecer limitaciones, condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de estos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos que los propietarios de las unidades particulares cedan total o parcialmente el uso o goce de su unidad particular.

NUESTRA OPINIÓN

También es una regla de CONVIVENCIA, por cuanto las restricciones y límites se pondrán a otras personas distintas de los propietarios.

De igual concepto es el art. 25, referido a los miembros del grupo familiar y a los invitados y también a ciertos usuarios no propietarios. Lógicamente, ninguno de éstos podrá ceder sus derechos.

NUESTRA OPINIÓN

Ésta es otra muestra de la CONVIVENCIA, puesto que regula esa interacción que debe existir entre todos aquellos que utilicen las instalaciones de cualquier tipo de la entidad, lo cual podrá reglamentarse para un mejor aprovechamiento de las mismas por la comunidad y los usuarios.

En el Capítulo VI, referente al reglamento de propiedad residencial y a su contenido, vemos que éste deberá disponer –art. 31 (inc. f)– sobre las facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina y sobre elección y cesación de sus miembros.

En el inciso g), establece pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquéllos destinados para deportes y recreación que aseguren la normal CONVIVENCIA de todos los integrantes del complejo.

El inc. h) dispone dictar pautas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del complejo residencial.

Asimismo, el inc. i) dispone que deberá establecer el régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión.

NUESTRA OPINIÓN

Éstos últimos son típicas normas de CONVIVENCIA, puesto que de su justa aplicación resultarán todas las consecuencias para que los propietarios puedan ser sancionados frente a conductas disvaliosas y antijurídicas, de tal manera que todos sean tratados en proporción razonada a las infracciones cometidas y para que tengan su correlato sancionatorio.

En el Capítulo VII, “De las Asambleas”, art. 32, inc. d), también encontramos que este órgano, al tener la facultad de designar los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y su remoción, ejerce a través de ese Consejo el poder de la entidad precisamente para mantener la CONVIVENCIA dentro del complejo residencial. Y en el inciso h) se determina que la Asamblea entiende en las apelaciones de las sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina, lo cual asegura a los sancionados un derecho primario de legítima defensa y amortigua los excesos en que pudieran incurrir los miembros del órgano disciplinario.

Encontramos otra norma que tiene que ver con la CONVIVENCIA en el Capítulo VIII, “Consejo de Administración”, al que le asigna un deber de colaboración con el Consejo de Disciplina, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que éste imponga, e insta a que su intervención sea por sí o por denuncias.

NUESTRA OPINIÓN

Ésta es también una norma indirecta que completa e integra todo un plejo normativo, ya que muestra cómo todos los resortes de gobierno y administración de la entidad convergen en que el complejo residencial se mueva acompañada y equilibradamente, distribuyendo los factores de ordenamiento y disposición en varios mecanismos de acción. Con la acción combinada de todos se va configurando el gobierno del complejo.

En el **Capítulo IX, artículos 43 a 49**, se regula el poder disciplinario, que es ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina, compuesto exclusivamente por propietarios de unidades particulares que aplicarán las sanciones que están determinadas en el Proyecto (apercibimiento, multa, suspensión, cesantía y exclusión) y otras que pudieren resultar del reglamento de propiedad residencial. En el **art. 48** está reglamentada la exclusión, la sanción más importante, que sólo puede imponerse respecto de propietarios de unidades particulares por actos de inconducta que, por su gravedad y reiteración, hagan insostenible la continuidad de su participación en el complejo residencial. Esto implica necesariamente la cesantía del grupo familiar e invitados y da lugar a la sanción muy importante de tener que transferir a terceros o al complejo residencial su unidad particular en un plazo que nunca será inferior a un año. Es un supuesto de enajenación forzosa.

Según el **art. 49**, el propietario sancionado podrá apelar la sanción ante la primera Asamblea que se realice, la que resolverá confirmando, modificando o dejando sin efecto la misma.

NUESTRA OPINIÓN

Parece una sanción muy dura. En mis 25 años de experiencia de convivir en un *country*, nunca estuvimos enfrentados a tan grave inconducta que nos pudiera haber inducido a pensar en una solución de esta naturaleza, regulada, no obstante, en la normativa de la ley de cooperativas. Podríamos haber llegado hasta la exclusión del uso de las instalaciones comunes pero quizás nunca a la ejecución forzada de su propiedad individual, por no haberlo reglamentado.

Realmente la inconducta de que se trata en este artículo tiene que ser de muchísima gravedad y muy reiterada para que pueda ejercerse el mecanismo articulado por el proyecto. De todos modos, comenzaría por la sanción del Consejo de Disciplina, continuaría con la apelación ante la Asamblea de socios y, por último, se le abriría al asociado una acción ante la Justicia –que la tiene sin lugar a dudas– antes de que pudiera efectivizarse la medida.

En las “Disposiciones procesales” del **Capítulo XI** está prevista la acción a la que me referí previamente y se ha pensado en un proceso sumarísimo abreviado.

NUESTRA OPINIÓN

Parece interesante el mecanismo, habría que ver qué dicen los procesalistas, pues esta norma aparece descolgada de la legislación de forma. Esta ley se-

ría nacional y habría que agregarle quizás alguna referencia para que nuestras provincias receptaran esta normativa especial sin colisionar con el derecho formal de cada una de ellas.

Finalmente, el proyecto trae, en su **Capítulo XIII**, una norma para la conversión de las instituciones preexistentes al régimen de esta ley.

NUESTRA OPINIÓN

Esta norma tiene una gran importancia, porque permitiría que las entidades preexistentes pudieran adherir voluntariamente a la nueva ley para entonces actuar de manera uniforme sobre las bases de la misma.

Si se recuerda lo que expliqué previamente con respecto al análisis del tema de la convivencia en una institución en particular y se lo compara con las referencias que he hecho respecto de este proyecto de ley, se advertirá que muy poco tendríamos que modificar en nuestra normativa para estar *pari pasu* con lo proyectado.

Supongo que esta situación debe ser común a casi todos los *countries*, los que más o menos han podido dar ejemplos unos a otros, sobre todo por la eficaz acción de la Federación de Clubes de Campo que insistentemente ha realizado una tarea de difusión de las normas y ha apoyado a todas las instituciones.