

BARRIOS CERRADOS

ASPECTO LEGAL. ESQUEMA ESCRITURARIO MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE UNA ASOCIACIÓN SIMPLE (ART. 46 C. C.)*

Por **Oswaldo S. Solari**

1.- El tema

Los barrios cerrados son en Argentina, en estos momentos, un tema inmobiliario de gran actualidad. Es posible que, en alguna medida, sean una solución habitacional de moda pero, en otro aspecto, constituyen un recurso impulsado por razones de seguridad. Las rejas individuales han pasado a ser colectivas. Como todo lo inmobiliario, lo que precede trasciende a la actividad notarial y preocupa al notariado en su incumbencia documentadora, dada la ausencia de un marco legal preciso. En mi deseo de ayudar a la búsqueda de soluciones o alternativas escribo estas líneas.

2.- Aspecto legal

A) Básicamente se trata del decreto 29/98 de la Provincia de Buenos Aires, sancionado el 7/1/98. No está en mi plan analizar esta norma en su integridad. Sólo me referiré a su artículo 10, que señala el procedimiento documental para la afectación del inmueble al régimen de “barrio cerrado”. Su texto:

“Art.10. Los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la Ley nacional 13512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el art. 52 del dec. ley 8912/77, u optar en lo pertinente por el régimen jurídico establecido por el dec. 9404/86”.

(*) Especial para *Revista del Notariado*.

Este decreto 9404/86 es regulador de los “clubes de campo” y su “régimen jurídico” resulta del art. 1º, cuyo extenso texto expresa:

“Artículo 1º.- Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen especificado en el dec. ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

“a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.

“b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros; administración del club; determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.

“Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adopción de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

“c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64, inc. b) del dec. ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

“d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, proyecto de planta y plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes incs. a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.

“e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incs. a) y b)”.

Queda a la vista que el decreto 27/98 (barrios cerrados) ofrece una alternativa: o la ley 13512 de Propiedad Horizontal, o sino una “entidad jurídica” que integran o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela.

B) En mi opinión, éste último es el camino aconsejable. Fundamentalmente porque permite que el terreno de cada parcela sea de la exclusiva propiedad de su dueño y no una “cosa común”, como exige el sistema de la ley 13512. El propio decreto 9404/86, en uno de sus fundamentos, señala que es criterio ge-

neral de la doctrina y congresos especializados que ese sistema (se refiere al de la ley 13512) es inapropiado para su aplicación, por su mismo texto y modalidad reguladora. Comparte esta apreciación Colman Lerner, para quien no es conveniente la aplicación del sistema de la propiedad horizontal, “con la actual estructura del referido instituto, para las nuevas manifestaciones urbanísticas”. Se refiere a clubes de campo, barrios parques, náuticos y barrios residenciales (*Revista del Notariado* N° 816, pág. 161).

No escapa a mi información el criterio del estudioso notarialista Jorge Raúl Causse para quien es obligatoria, en los barrios cerrados, su afectación a propiedad horizontal. (*Barrios Cerrados*, Ad-Hoc, 1998, pág. 126). Respeto su interpretación del mencionado art. 10 del decreto 29/98, pero queda dicho que no adhiero a ella.

3.- Elección de la entidad jurídica

Si, pues, el mejor procedimiento consiste en crear una “entidad jurídica”, llega el momento de elegir la que al efecto parezca más adecuada. Por mi parte, sin hesitaciones, me decido por la SIMPLE ASOCIACIÓN del artículo 46 C. C. Recordemos su texto:

“Las asociaciones que no tienen existencia legal como personas jurídicas, serán consideradas como simples asociaciones civiles o religiosas, según el fin de su instituto. Son sujetos de derecho siempre que la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública o instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. De lo contrario, todos los miembros fundadores de la asociación y sus administradores asumen responsabilidad solidaria por los actos de ésta. Supletoriamente registrarán a las asociaciones a que este artículo se refiere las normas de la sociedad civil”.

Dado el contenido de este artículo, me decido por él para su aplicación en el caso de los barrios. Me apoyo en estas reflexiones:

a) La simple asociación del artículo 46 C. C., que aunque no tenga existencia legal como persona jurídica, cumplidas las formalidades que el indicado artículo 46 impone, es SUJETO DE DERECHO. Es decir que tiene capacidad legal para adquirir derechos y contraer obligaciones; y es importante destacar que no requiere la aprobación de sus estatutos ni su inscripción en registros públicos ni publicidad de ninguna especie. En la materia que nos ocupa, normalmente la cantidad de asociados será pequeña, dado que ellos son los propietarios de las parcelas, sean los actuales o los futuros. Pienso que este detalle es decisivo para no recurrir a las asociaciones civiles del artículo 33 Código Civil o a cualquier otro tipo asociativo o societario.

b) Como sabemos, el texto del artículo 46, luego de la reforma de 1968 por la ley 17711, evitó anteriores serios problemas jurisprudenciales y doctrinarios, en especial en torno a su misma existencia como persona ideal y su capacidad para adquirir bienes o contraer obligaciones. La reforma terminó con las discusiones y, en forma expresa, asigna a estas simples asociaciones el carácter de sujeto de derecho. Esta característica y la finalidad de bien común que va implícita en el supuesto de estos barrios me llevan a considerar –repi-

to— que constituyen la “entidad jurídica” más apropiada para la gestión del barrio.

4.- Aspecto documental

En aplicación documental de lo que precede, consigno a continuación el esquema de una escritura de constitución de una simple asociación para la administración de un barrio cerrado.

5.- Esquema escriturario

CONSTITUCIÓN DE UNA ASOCIACIÓN: BARRIO..., SIMPLE ASOCIACIÓN (ART. 46 CÓDIGO CIVIL). ESCRITURA NÚMERO... comparecen... y DICEN... Que requieren mi intervención para constituir una simple asociación con arreglo a lo normado por el art. 46 del Código Civil, a saber: ARTÍCULO PRIMERO: Los comparecientes son condóminos de las parcelas del Barrio “...” ubicado en el Partido..., Provincia de Buenos Aires, con frentes a la calle... circunscripción... Parcelas..., cuya subdivisión fue aprobada mediante el plano característica... ARTÍCULO SEGUNDO: Con la finalidad de cuidar y administrar a ese Barrio y lograr que sus habitantes tengan una agradable convivencia familiar, constituyen, por medio de esta escritura, una simple asociación que se denominará Barrio..., simple asociación (art. 46 Código Civil). Dentro de la finalidad asociativa quedan especialmente comprendidos los servicios siguientes: a) vigilancia y portería; b) recolección de residuos domiciliarios; c) limpieza, mantenimiento y reparación de las calles interiores y los accesos a las parcelas; podar los árboles que las limitan; d) limpieza, corte de pasto y poda de árboles en las parcelas baldías, con cargo a sus respectivos dueños; construcción y limpieza de desagües y cunetas y todos aquellos otros servicios que hagan a la buena conservación, mantenimiento y seguridad del Barrio. ARTÍCULO TERCERO: Su plazo de duración es indeterminado. Se fija su domicilio en... ARTÍCULO CUARTO: Son integrantes de la Asociación, de pleno derecho y en forma automática y obligatoria, los propietarios actuales o futuros de las parcelas del Barrio. En caso de condominio se deberá unificar la representación; y si fuesen sociedades actuarán sus representantes legales. ARTÍCULO QUINTO: El carácter de asociado es inescindible del de propietario de la respectiva parcela. Queda dicho que no podrá ser renunciado, suspendido ni revocado. Será siempre inseparable del de propietario de la parcela o parcelas. ARTÍCULO SEXTO: En las promesas de venta (boletos) y en las respectivas escrituras traslativas de dominio deberán consignarse la existencia de esta Asociación y los reglamentos que la regulen y las restricciones que se imponen al dominio de las parcelas, respecto a todo lo cual el adquirente deberá expresar su conformidad y aceptación. A ese efecto, en dichos documentos DEBERÁN TRANSCRIBIRSE, LOS ARTÍCULOS CUARTO, QUINTO, SEXTO Y DÉCIMO OCTAVO de este estatuto. ARTÍCULO SÉPTIMO: Para la atención de los gastos propios de la gestión a su cargo, la Asociación fijará el monto de las expensas que cada asociado deberá pagar mensualmente, siendo indiferente que la parcela esté edificada o baldía. Su falta de pago den-

tro de los diez (10) primeros días de cada mes, cualquiera sea su causa, producirá la mora automática y hará incurrir al asociado moroso en una multa igual al doble de las tasas del Banco Nación en sus operaciones de descuento, por cada día hasta el del pago efectivo. Cuando la mora se prolongue por tres meses, automáticamente quedará abierta la acción judicial pertinente. ARTÍCULO OCTAVO: Los gastos cuyo pago deberá atender la Asociación son, principalmente, los que siguen: a) mantenimiento de las calles internas del Barrio y de acceso al mismo y a las parcelas, así como el de las cunetas y banquetas; del muro y de los alambrados perimetrales de todo el predio, limpieza de alcantarillas y conservación de túneles bajo pavimento por donde pasan instalaciones de servicios comunes; casilla de seguridad y portón de la entrada al Barrio; cableado de electricidad e instalaciones eléctricas; vigilancia y seguridad, con sus implicancias; alumbrado de los lugares comunes; cortes y limpieza del pasto en las parcelas no ocupadas por sus propietarios; forestación en lugares comunes; y b) todo otro gasto que por resolución asamblearia deba ser a cargo de la comunidad. ARTÍCULO NOVENO: Por su parte, los propietarios de las parcelas deberán atender individualmente el pago de impuestos, tasas, contribuciones y el de aquellos gastos que por su propia naturaleza la Asociación considere ajenos a la comunidad. ARTÍCULO DÉCIMO: Los propietarios de las parcelas deben soportar los mencionados gastos comunes por partes iguales, es decir que su importe será dividido en tantas partes como lotes, actuales o futuros existan y cada propietario (unificados cuando exista condominio) debe pagar una parte. A estos efectos no será considerado el lote... de la fracción..., dado su destino de uso público. ARTÍCULO UNDÉCIMO: La Asociación será administrada por uno de sus integrantes o por un tercero y por un Consejo de Administración cuando sea creado. El administrador ejercerá la representación legal de la Asociación como apoderado con amplias facultades. Podrá ser removido y sustituido por la asamblea de propietarios por simple mayoría de votos presentes. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Sin perjuicio de las facultades que se le confieren por este reglamento y de las que acuerda el Código Civil para las sociedades civiles, en forma especial se autoriza al administrador para: a) ejecutar las resoluciones de las asambleas y del Consejo de Administración y hacer cumplir los reglamentos especificados en el artículo décimo octavo de esta escritura y los demás que en el futuro se sancionen; b) con la conformidad del Consejo de Administración, cuando esté creado, nombrar o remover el personal que se requiera para el cumplimiento de los objetivos de la Asociación; c) atender los gastos comunes y ordenar las reparaciones ordinarias y también las extraordinarias, en caso de urgencia y recaudar de los propietarios las expensas a su cargo; d) rubricar los libros de actas y administración; e) presentar el plan anual de gastos y los balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación que le exija la asamblea de propietarios. Las cuentas quedarán automáticamente aprobadas si no son observadas dentro de los treinta (30) días de su presentación. El ejercicio financiero comenzará el 1º de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año; f) certificar las deudas por expensas comunes; g) llevar los li-

bros necesarios para la administración, guardar el presente reglamento y la demás documentación relacionada con el bien en su conjunto; h) llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares del dominio de cada parcela; i) efectuar las citaciones para las reuniones de propietarios y las asambleas ordinarias y extraordinarias; j) elevar a escritura pública las modificaciones a este reglamento resueltas en las asambleas de propietarios a cuyo fin quedará legitimado con el acta de la asamblea que resolvió la modificación; k) representar legalmente a la Asociación ante las autoridades judiciales y administrativas, facultado especialmente para presentarse ante dichas autoridades con escritos, documentos, testigos y otras pruebas, con facultades de poner y absolver posiciones, prorrogar y declinar de jurisdicción, prestar juramentos y cauciones juratorias, decir de nulidad, asistir a juicios verbales, nombrar peritos, árbitros, arbitradores, amigables componedores con tercero para el caso de discordia, tachar, recusar, producir informaciones, pedir la quiebra de los deudores e intervenir en ella, concurrir a audiencias, juntas de verificación o graduación de créditos, solicitar la venta de bienes o su adjudicación, aceptar o rechazar concordatos, quitas o esperas, transar, apelar y desistir de este u otro derecho, solicitar embargos preventivos o definitivos e inhibiciones y consentir en sus levantamientos, querellar criminalmente, constituir domicilios especiales, conferir poderes, revocarlos, cobrar y percibir; l) abrir cuentas corrientes en instituciones bancarias a nombre de la Asociación y realizar las operaciones inherentes a las mismas, endosar cheques y depositarlos, librar cheques, conformar saldos, solicitar y retirar libretas de cheques; ll) hacer depósitos a plazo fijo y percibir sus importes y practicar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño de sus funciones.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: La Asociación podrá crear un Consejo de Administración e integrarlo con un mínimo de tres asociados que vivan dentro del Barrio. Serán elegidos en asamblea extraordinaria y permanecerán en sus cargos mientras no sean reemplazados. Uno de sus miembros actuará en carácter de coordinador. El Consejo de Administración será un órgano consultivo del administrador al que éste deberá recabar opinión toda vez que, por la importancia de los temas, lo estime pertinente. Incumbe a este Consejo: a) supervisar la actividad del administrador y reemplazarlo en caso de ausencia, adoptando las medidas de carácter urgente; b) intervenir en forma obligatoria y decisiva en la designación y remoción de empleados; en gastos de tipo extraordinario y en toda divergencia que se origine con motivo de la aplicación de los reglamentos de convivencia o edificación.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Habrá dos clases de asambleas; ordinarias y extraordinarias. Las asambleas ordinarias tendrán lugar una vez por año dentro de los cuatro primeros meses posteriores al cierre del ejercicio cuya fecha de clausura será el 31 de diciembre de cada año. En esta asamblea se deberá: a) considerar la memoria, balance y cuentas de gastos y resultados; b) elegir, en su caso, el nuevo administrador y/o miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Las asambleas extraordinarias serán convocadas siempre que lo requiera el administrador o el Consejo de Ad-

ministración, cuyo pedido deberá ser resuelto en el término de diez días y celebrarse la asamblea dentro del plazo de veinte días. ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Las normas de actuación para las asambleas serán las que siguen: a) Se harán en el local de la administración o donde especialmente se indique en la citación, pero siempre dentro del radio de... b) La citación se remitirá al domicilio legal o al de la vivienda del asociado, indistintamente, por medio fehaciente, con anticipación no menor de quince (15) días corridos. Se indicará el orden del día y el día, la hora y lugar de la reunión. c) Si a la hora fijada no hubiere quórum, es decir, más de la mitad de los votos, podrá iniciarse media hora después de la señalada, con los asociados presentes, si se tratare de una asamblea ordinaria. Para las extraordinarias se requerirá el 20% (veinte por ciento) de los votos. d) Participarán en las asambleas los propietarios de las parcelas que justifiquen su carácter en forma fehaciente y podrán actuar por sí o por medio de representantes legitimados con poderes o con cartas poderes. e) Las reuniones serán presididas por el asambleísta que la asamblea designe, la que también nombrará uno o más secretarios. El presidente dirigirá la reunión en la forma que estime más adecuada para el ordenado tratamiento de los asuntos, evitando repeticiones en el uso de la palabra y concediéndola a quien aún no la hubiese usado. La asamblea podrá determinar el lapso máximo de las exposiciones. El secretario colaborará con el presidente y tendrá a su cargo la redacción del acta pertinente, que indicará: el lugar, día y hora de la reunión y orden del día, número de votos presentes o representados y nombre de los asociados y designación de la parcela; la constitución de la asamblea, sus autoridades; texto de las resoluciones aprobadas con los votos en favor o en contra y las declaraciones o reservas que cualquiera de los asambleístas desee consignar. f) Cada asambleísta tiene un voto. Los propietarios condóminos de una parcela deberán unificar su representación. En caso de empate el presidente tiene un voto adicional además del suyo. g) Las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos presentes, salvo los casos en que las normas legales impusieran una mayoría superior. La reforma del reglamento requerirá una mayoría absoluta de los dos tercios (2/3) de votos. h) No podrán tratarse asuntos no incluidos en el orden del día, excepto que la asamblea fuese unánime, y el asunto resultare aprobado por unanimidad. i) Las asambleas pueden pasar a cuarto intermedio por una vez a fin de continuar dentro de los treinta (30) días siguientes. Sólo podrán participar en la segunda reunión asambleístas que hubiesen intervenido en la anterior. j) En el libro de actas deberán firmar los asambleístas, como prueba de su asistencia. Las actas serán asentadas dentro de los cinco (5) días de la asamblea, suscriptas por el presidente, el secretario y dos asambleístas que la asamblea designará al efecto. k) Cualquier asambleísta puede solicitar copia del acta, a su costa. ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Toda duda o divergencia que se produzca entre la Asociación y los asociados, o entre ellos, será resuelta por el Tribunal de Arbitraje del Colegio de Escribanos de Capital Federal. El fallo que se pronuncie será inapelable y hará el efecto de cosa juzgada. Si, eventualmente, hubiese de recurrir a la justicia, deberán intervenir los Tribunales de esta Capital

Federal. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Quedan establecidos desde ya los siguientes reglamentos reguladores de la convivencia en el Barrio y de la edificación en las parcelas a cuyo cumplimiento los asociados quedan estrictamente obligados: I.- REGLAMENTO DE CONVIVENCIA: Incumbencias de los propietarios u ocupantes de las parcelas: a) destinarlas exclusivamente a viviendas familiares; b) pagar puntualmente las expensas en las fechas establecidas; c) en las calles internas del Barrio no conducir vehículos a más de 30 km por hora y no permitir el aprendizaje ni el manejo por quienes no estén legalmente habilitados para hacerlo; d) la tenencia de perros u otros animales domésticos sólo es permitida dentro de los límites de la parcela respectiva y siempre que no ocasionen molestias de cualquier naturaleza a los vecinos. Fuera de las parcelas deberán ser conducidos mediante collar y correa. En caso de violación a lo dispuesto en este inciso, el Consejo de Administración tomará de inmediato las medidas que sean necesarias para que cesen las molestias, incluso mediante el retiro de los animales que las provocan. Todo ello sin perjuicio de las sanciones del artículo 7º; e) respetar el horario que se fije para el retiro de las basuras; f) no autorizar ni permitir el ingreso de camiones cuyo peso exceda las 15 toneladas ni camiones con acoplado. En caso de lluvia, y con el fin de preservar el pavimento, no se autorizará el ingreso de ningún tipo de camión hasta pasadas 48 horas de cesada la lluvia; g) vigilar que el cerco que debe rodear la pileta de natación esté siempre en condiciones de máxima seguridad así como su puerta de acceso y el cerrojo pertinente. Para el desagote de piletas de natación y de aguas de lavaderos a espacios públicos, el Consejo de Administración, una vez constituido, reglamentará lo pertinente; h) no producir, ni permitir que otros lo hagan, ruidos que molesten al vecindario ni música que se pueda oír fuera de los límites de su parcela; i) evitar la plantación de árboles en lugares que quiten luminosidad a las parcelas vecinas; j) rodear con cercos vegetales los tendederos de ropa para evitar su visión fuera de la propia parcela y no plantar árboles a menos de tres metros de los límites de su parcela; k) mantener a las parcelas con el pasto cortado y libre de basuras, mientras no se construya el edificio, pero si no lo hace el propietario, lo hará la Asociación por cuenta del mismo. l) no desagotar aguas servidas u otros líquidos en las cunetas, calles o parcelas vecinas; ll) evitar que, por acción u omisión, se produzcan hechos o circunstancias que molesten o desagraden al vecindario; m) no modificar ni alterar la estructura del actual cerco y pared que circunda y cierra al Barrio. Sólo la asamblea, y por unanimidad, podrá autorizar su modificación o alteración; n) no usar armas, sea en forma deportiva o para cazar pájaros, ni permitir que otros lo hagan dentro del Barrio; o) tener presente que este reglamento es obligatorio tanto para los propietarios como para sus respectivos inquilinos o cualquier ocupante de sus viviendas. II.- REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN A) Las construcciones que se levanten en el Barrio deberán adecuarse al carácter residencial de la zona. Para ello los planos de construcción, previamente a su presentación y aprobación municipal, deben ser aprobados por el Consejo de Administración del Barrio. En tanto este Consejo no quede constituido, será bastante la aprobación por el adminis-

trador. B) A los efectos de la aprobación de los planos deberá presentarse la siguiente documentación: a) Plantas y cortes en escala 1/100. b) Indicación de materiales. C) Sólo se permitirán las construcciones de mampostería de primera calidad, con paramentos revocados o terminados con ladrillos a la vista, con juntas tomadas y arrasadas. También se autorizarán otros materiales si, a juicio de la Asociación, reúnen las condiciones arquitectónicas y las de seguridad indispensables. Las construcciones deberán tener las exigencias establecidas en este reglamento, y encuadrarse en los lineamientos propios de un estilo definido de arquitectura. D) La edificación no podrá cubrir una superficie mayor del treinta y cinco por ciento de la parcela. E) La superficie mínima autorizada para construir en cada parcela es de setenta metros cubiertos. Podrá construirse una vivienda familiar por cada dos mil metros cuadrados de parcela. Los edificios no deben tener mayor altura de ocho metros cincuenta centímetros. F) La línea de edificación del frente deberá respetar un terreno libre de seis metros como mínimo y a los costados de tres metros como mínimo. Esta última medida será de cuatro metros en terrenos de más de treinta metros de frente. G) Los techos deberán ser a dos aguas, con tejas cerámicas o de pizarra o chapa, asentadas sobre estructura de madera o de loza. H) Las construcciones solamente podrán ser destinadas para habitación familiar. No podrán establecerse casas de comercio, pensiones, hoteles ni otras clases de actividades lucrativas ni podrá autorizarse su ejercicio por terceras personas. I) Es obligatoria la construcción de una casilla y un gabinete sanitario para el uso de los obreros y es prohibida la utilización de terrenos fuera de los límites de la parcela, para la guarda o depósito de materiales de construcción. J) Los lavaderos deberán tener cerramientos laterales que impidan su visualización desde el exterior. K) Los quinchos y los asadores no deben tener cerramientos laterales y deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción principal. Antes de que ésta esté realizada, es prohibido su construcción y uso. L) Sólo podrán colocarse carteles de obra mientras dure la construcción de la misma. Queda prohibido cualquier tipo de publicidad en los lugares públicos, en la calle y banquina, como también en terrenos baldíos dentro del Barrio. LL) Sólo se permiten cercos vivos o de madera y de una altura no mayor de un metro. En caso de optarse por cercar la parcela con alambre, éste no superará la altura de un metro cuarenta centímetros y deberá además cubrirse con cerco vivo. M) Las piletas de natación deberán estar cercadas en todo su perímetro con alambre tejido o rejas, de una altura no menor de un metro. Deberán tener adecuados mecanismos de cierre. N) Para evitar accidentes las parcelas en las que se realicen obras, deberán tener un cerco perimetral de tejido plástico. En la nivelación del terreno de las parcelas debe evitarse que el agua se deslice hacia parcelas linderas; es decir que debe mantenerse el curso natural de las corrientes de agua. AR-TÍCULO DÉCIMO NOVENO: Para las tareas de construcción y movimiento de materiales se fija el horario de 8 a 19 horas de lunes a viernes. ARTÍCULO VIGÉSIMO: Las parcelas deberán mantenerse limpias y con el pasto cortado, tanto mientras estén baldías como cuando estén en construcción o ya construidas. ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Los

bordes de los pozos absorbentes deberán estar a no menos de tres metros del límite de la parcela vecina. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Cuando la Asociación tenga conocimiento de un hecho violatorio de las normas que se deben respetar, conforme al artículo anterior, intimará, por medio fehaciente la cesación del mismo, bajo apercibimiento de incurrir en una multa diaria similar a la establecida en el artículo séptimo que correrá hasta que se cumpla la intimación. ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Producida la disolución de la Asociación, su liquidación estará a cargo del Consejo de Administración, y en su defecto del administrador. Si pagado el pasivo, quedan bienes, serán repartidos por partes iguales entre los asociados. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: Queda designado administrador el Señor... Documento Nacional de Identidad... LEO...