

# Normas administrativas para la aprobación de clubes de campo y barrios cerrados. Servidumbres

## Escribano Colman Lerner

Ayer se expuso claramente que estos agrupamientos inmobiliarios son conjuntos de parcelas o lotes y no constituyen asociaciones civiles o entes asociativos. Aunque esto no quiere decir que no pueden estar administrados por una entidad jurídica que sea una asociación civil o una asociación civil en forma de sociedad anónima, por ejemplo.

En el caso de la propiedad horizontal, para organizar el proceso notarial, además de realizar los estudios de título pertinentes, los escribanos requieren el plano de subdivisión en propiedad horizontal. En la provincia de Buenos Aires requieren que esté confeccionado de acuerdo al Decreto 2489/63 que en materia provincial permite inscribir en el Registro de la Propiedad un edificio a construir o una proyección. Pero la Ley 13.512 no fue prevista para las situaciones que presentan estos agrupamientos inmobiliarios.

En el supuesto de la propiedad horizontal, hay que confeccionar el reglamento de copropiedad y administración teniendo muy en cuenta que se trata de un *country* o barrio cerrado. La situación de los porcentuales es un problema, porque las edificaciones se hacen a través del tiempo. Entonces, se ha adoptado un sistema para otorgar los porcentuales del condominio y para el pago de expensas según el tamaño de la parcela; es decir, sin tener en cuenta la edificación. Los grandes problemas vienen cuando, además de las parcelas para construir casas y chalets, hay edificios de propiedad horizontal, con *dormies* dentro de una misma fracción.

Para el caso de la división de un club de campo, según el Decreto 9404/86, se deberá tener en cuenta:

1) La transmisión de dominio de las áreas recreativas, deportivas y espacios circulatorios a favor de la entidad jurídica que será la administradora del complejo. Es una restricción al dominio que consta en el plano. Es necesario que esas áreas se transfieran a una entidad administradora, para que no queden en condominio de los copropietarios y no siga en propiedad del desarrollador.

2) Se constituirá servidumbre predial sobre los inmuebles recreativos, deportivos y calles de circulación a favor de la totalidad del sector residencial. Hay tres posibilidades al respecto:

a. Constitución al inicio de la servidumbre, destino de padre de familia e inmuebles futuros sobre la totalidad del predio. Esto es para asegurar que todo el emprendimiento va a estar vinculado funcional y jurídicamente en un solo momento, sin que caigan problemas de embargos o inhibiciones. Las servidumbres en este supuesto nacerán cuando se tramite el dominio de las distintas parcelas residenciales y se reconozca la servidumbre ya constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad (tenemos que tener en cuenta que el Código Civil prevé la servidumbre condicional y la servidumbre para inmueble futuro o efectos futuros).

b. Se constituye la servidumbre cuando se subdivide todo el predio en dos fracciones, la fracción de las futuras áreas de esparcimiento e infraestructura comunes y la fracción sobre las futuras parcelas residenciales.

3) La servidumbre de uso según el Decreto 9404. Se hace en cada oportunidad en que se transmite el dominio de una parcela. El hecho de que los participantes tengan acciones o derechos de la entidad jurídica que consideran indisolubles con las parcelas es una formalidad voluntaria que no surge de la ley.

En el plano debe haber una nota en la que se considerarán las restricciones de transmisión al dominio de áreas comunes y calles de circulación a favor de la entidad administradora, y la obligatoriedad de constituir la servidumbre real a beneficio de las parcelas residenciales y cargas sobre las áreas comunes. También los planos dicen que se debe anotar en el Registro de la Propiedad la afectación a club de campo o barrio cerrado; en ese tema, la interpretación del Registro de la Propiedad se volvió muy ortodoxa.

Con fines recaudatorios –y según mi opinión, con fundamento jurídico equivocado–, en los últimos años, el Registro de la Propiedad obliga a constituir la servidumbre y a que los

titulares de los fundos dominantes la acepten. Es cierto que la servidumbre es entre dos o más inmuebles, pero se constituye sobre algunos inmuebles y los demás son beneficiarios. El Código Civil prevé que el fundo dominante sea beneficiario y la ley registral no requiere la registración de la aceptación del beneficio. Inclusive, en los formularios no estaba prevista tal situación, que comenzó a estar prevista hace solo algunos años, por decisión de un funcionario ocasional del Registro de la Propiedad.

El Código Civil prevé que no es necesario aceptar las servidumbres que se constituyen por título (artículo 2993). El único documento válido e importante que permite el acto notarial como antecedente es el plano de subdivisión registrado. Esto, sin perjuicio de cumplir con las normativas administrativas de cancelar deudas por impuestos y tasas. Actualmente, para conseguir el trámite final de registración de los planos, se requiere cancelar deudas de rentas que puedan existir con motivo de construcciones efectuadas en el complejo.

No se dividen las partidas ni las deudas. Sin embargo, el artículo 150 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, versión del año 2007 aún vigente, prevé esta situación y la solución adecuada. Aunque no está suficientemente resuelto por ARBA, ya que esta norma del año 2007 no ha sido reglamentada. Según lo conversado con el agrimensor, parece que están trabajando en este momento en reglamentarla. Pero, mientras tanto, podrían embargar, ejecutar, exigir los pagos y crear toda una serie de dificultades.

Los emprendimientos organizados en propiedad horizontal conforme al Decreto 2489/63 inscriben al reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad, haciendo constar unidades construidas, en construcción o proyectadas. En realidad, la Ley 13.512 fue prevista para edificios totalmente construidos y no a realizarse. Una vez que las unidades que figuraban en construcción o proyectadas finalicen su edificación, además de incorporarlas catastralmente y municipalmente, deben registrarse en el Registro de la Propiedad Inmueble. Conforme la aplicación y el régimen de la Ley 13.512, hay que modificar el reglamento de copropiedad y administración, con el consentimiento del total de los copropietarios por ser condóminos del terreno general sobre el que se construyen las nuevas unidades. Se trata de dar el alta a unidades ya construidas y dar de baja a las que figuraban por construir.

El necesario consentimiento unánime del consorcio constituyó un problema. Se procuró resolverlo mediante poderes especiales que se otorgarían en cada acto de transmisión de dominio de unidad y, además, se consignaría el necesario otorgamiento de los poderes en el reglamento de copropiedad y administración, que tenían que ser ratificados por los consorcistas y titulares de otros derechos reales. Se pusieron reparos e inconvenientes al otorgamiento de los poderes en las formas especificadas; algún funcionario del Registro de la Propiedad comenzó a interpretar que, así las cosas, los poderes podían ser observables. Para salvar la situación, se sancionó en la provincia de Buenos Aires el Decreto 947/2004 que autoriza la actuación individual, sin necesidad del consentimiento unánime, para registrar el alta de las unidades construidas en el Registro de la Propiedad, sin importar la estructura de la Ley 13.512. Ahora, sólo se debe anotar administrativamente en el Registro de la Propiedad la novedad de la obra construida y, por supuesto, un catastro teniendo en cuenta los aforos tributarios de rentas. Más que resolver el problema jurídico del consentimiento unánime, el objetivo que tuvo el decreto fue por sobre todo de interés recaudatorio.

### **Agrimensor Marino**

Voy a hablar de la parte técnica agrimensural y el estado actual de la reglamentación. Veremos en algunos planos la diferencia entre los dos esquemas de subdivisión, *por tierra* (Ley 8912) o *propiedad horizontal* (Ley 13.502). Quiero aclarar una cuestión respecto la denominación habitual de estas subdivisiones; muchos llaman *geodesia* a la subdivisión por tierra (Ley 8912). No está mal, pero Geodesia es el organismo que lo aprueba y, eventualmente, algún día podría dejar de serlo y llamarse *catastro*.

Vamos a hacer un poquito de historia. He visto planos que en la década del 40 intentaban una suerte de creación de lotes con calles en condominio para salidas de esos lotes, fueron precursores de la reglamentación actual. Uno de los casos es el Hindú Club, que dejó previstas calles para uso interno, porque en el momento en que se subdividió no había otra posibilidad que ceder las calles al dominio público, aún cuando no se librasen al uso público. Hay muchos clubes de campo que aún hoy

siguen funcionando como emprendimientos cerrados, con calles que pertenecen al dominio público.

A partir del Decreto 2489/63, en la provincia de Buenos Aires se puede constituir o transmitir derechos reales sobre unidades funcionales que no se encuentran construidas. Con la aplicación de este decreto se crearon emprendimientos cerrados, sin que exista ni la ley de clubes de campo ni la de barrios cerrados.

En un predio se proyectaban construcciones mínimas, de 20 o 25 m<sup>2</sup> –un ambiente, baño y cocina– y eso daba origen, mediante la aplicación del artículo 6 del Decreto 2489/63, a la constitución o transmisión de derechos reales sobre unidades que no estaban construidas. Para obtener tales beneficios, la condición es no enajenar una unidad funcional a construir o en construcción si el que la adquiere no puede terminarla a su costa o tiene que hacer algún servicio común. Eso implica que no podría enajenar el 4º piso si no tengo hecho el 3º. Puedo enajenar un departamento cuando no está terminado, pero tiene que estar hecha toda la parte en común: palieres, ascensores, instalación eléctrica hasta el departamento, instalación de gas, cloacas y aguas.

Esto se aplica cuando la reglamentación de la subdivisión de la tierra no me permite determinadas medidas. Por ejemplo, en un predio hay una casa adelante y otra atrás, totalmente independientes. La casa de atrás es a construirse, y se entra por un pasillo. El artículo 6 dice que, para enajenarla, tienen que estar conectados todos los servicios, porque ambas los toman de la calle. Esas dos unidades funcionales que se originaron a través de un proyecto de construcción pueden ser transmitidas aunque no estén hechas, porque el que las compra está en condiciones de terminar a su costa y sin depender de nada común. Este criterio aparece cuando la indivisión de la tierra es forzosa por una reglamentación, y no porque no se pueda dividir físicamente, y posteriormente se aplicó a los clubes de campo.

Aclaremos que en el año 1964 había una disposición, la 195, que permitía originar parcelas con medidas muy inferiores a las actuales. Con la Ley 8912 terminan todas esas posibilidades y empieza ya a aplicarse la Ley de Propiedad Horizontal, con el esquema del artículo 6 para originar parcelas o porciones de tierra que se dividen en propiedad horizontal y se transmite el dominio. Luego se construyen las unidades. No pienso discutir constitucionalidad o no constitucionalidad, lo que les explico es cómo se hace.

El Decreto 2489/63 prevé que, una vez terminada la construcción de las unidades planteadas como proyectos a construir, se debe modificar el reglamento de copropiedad y administración del edificio, previa modificación del plano de subdivisión bajo el régimen de la Ley 13.512. En la propiedad horizontal, se ratifica el reglamento, y el plano sigue vigente pero con modificaciones. Esta cuestión se modifica con el Decreto 947, para que no sea tan engorrosa. El 947 se aplica a los barrios cerrados, clubes de campo y/o cualquier otra subdivisión que se asemeje. En caso que no fuese un barrio cerrado o club de campo, se forma un expediente y se pide autorización a Catastro, que en la provincia de Buenos Aires, en la actualidad, es ARBA.

La definición de club de campo aparece en la Ley 8912 de uso del suelo. Esta ley, que fue una bisagra, se dicta a finales de la década del 70 y regula el uso del suelo en la provincia de Buenos Aires. Se terminaron los loteos en los que se abrían calles y se tenía un poco de cuidado en los tres parámetros básicos. En toda subdivisión del suelo se exige: que el predio tenga agua potable, agua corriente por planta depuradora de agua o corriente provista por un ente; que tenga la posibilidad de evacuar líquidos cloacales; y escurrido pluvial para que el predio no se inunde. A partir de la Ley 8912 quedan derogadas todas las medidas mínimas que existían hasta el momento.

En una oportunidad, cuando yo era director del Catastro de Vicente López, un agrimensor presentó para visación un plano de subdivisión que en un predio originaba tres parcelas, cada una con una unidad de vivienda y un kiosco que tenía 7 m<sup>2</sup>, que también originaba una parcela, todas estas propiedades estaban rodeadas de paredes de treinta. Según la ley anterior, esto podía ser aprobado pero, con la Ley 8912, no.

También se regulan como clubes de campo los emprendimientos que se venían haciendo cerrados por aplicación del Decreto 2489/63. Pero, no se encontraban reglamentados los barrios cerrados, y se siguieron aprobando planos mediante el uso intensivo del suelo con unidades de vivienda *a construir*. En esos casos, se subdivide bajo el régimen de propiedad horizontal, pero entonces se estaría tergiversando un poco la reglamentación de la Ley 8912. Así, se empiezan a hacer barrios cerrados sin tener en cuenta las reglamentaciones urbanísticas, salvo las exigencias municipales, que a veces no eran del todo adecuadas. La Ley 8912 estableció factores de ocupación del suelo. Las municipa-

lidades tuvieron la obligación de modificar sus planeamientos e inscribirlos en la provincia, y aún hoy es así.

¿Qué diferencia hay entre la subdivisión por régimen de propiedad horizontal de un complejo cerrado o por régimen de tierra? Esto está referido a emprendimientos cerrados; en el primer régimen se originan unidades funcionales y en el segundo, parcelas. En el primer caso, las vías de circulación internas y los espacios de esparcimiento son superficies comunes; en cambio, en la Ley 8912 de uso de suelo, reglamentada por el decreto 9404, las vías de circulación internas de urbanización conforman parcelas independientes, igual que las superficies destinadas a esparcimiento; de modo que las parcelas de esparcimiento y las parcelas de uso residencial son independientes.

¿Cómo se rige la vida social dentro de los emprendimientos? Si el complejo es cerrado, por propiedad horizontal, con régimen de copropiedad. En los regímenes de división por tierra, mediante los estatutos sociales de la sociedad que administra y ofrece las servidumbres dentro del complejo. Respecto de la Ley 8912, el Decreto 9404 permitió dividir por tierra y tener el mismo efecto. Las vías de circulación pertenecen a los habitantes del complejo y no se ceden al dominio público. Lo que se buscaba era no estar en el régimen de propiedad horizontal.

Hay una especial diferencia entre los dos regímenes: en el de propiedad horizontal se perciben expensas para la contribución a la cosa común. En el régimen de sociedad por división por tierra, se percibe la contribución a la cosa común regida por la Ley de Sociedades; por consiguiente, si alguno no paga, es más difícil cobrarlo.

Se hablaba de los clubes de campo, pero quedaban pendientes los barrios cerrados, cuya aprobación era a través de un plano de construcción en la municipalidad y sin cumplir las normas de medidas mínimas de lote. La Ley 8912, para clubes de campo, daba medidas mínimas: el 30 % o 40 % de la superficie total del club de campo debía ser destinada a esparcimiento. En cambio, en los barrios cerrados se podía construir sin dejar nada de superficie de esparcimiento y sin dejar reserva fiscal, lo cual se debe cumplir cuando se subdivide y se originan las parcelas y las calles públicas. Cuando se hace un club de campo no se cede reserva fiscal.

Con la reglamentación de los barrios cerrados, el decreto 27 del año 1998, la medida de los lotes que se originen tienen que ser las reglamentarias, como en cualquier loteo. Tienen que

dejar las reservas fiscales y no tienen obligatoriedad de dejar superficies destinadas a esparcimiento. El club de campo está restringido a 350 unidades, el barrio privado no tiene restricción.

El problema de la trama circulatoria se presenta en los emprendimientos de barrios cerrados que se dan en zonas extraurbanas o urbanas; no así los que están en zona rural. Este punto tiene mucha fuerza para que se pueda aprobar un barrio cerrado. En cierto modo tienen razón. En Olivos estaba el Olivos Golf, que ocupaba desde la Av. Maipú, casi hasta la Panamericana, y de Pelliza hasta Ugarte. ¿Se imaginan si hubieran hecho ahí un barrio cerrado? Hoy no se podría circular. Las previsiones en las vías de circulación son muy importantes cuando se ejecutan clubes de campo y, especialmente, barrios cerrados.

La aprobación de los barrios cerrados y clubes de campo en la provincia de Buenos Aires se descentralizó a algunos municipios que tenían la infraestructura necesaria de planeamiento para aprobarlo; pero se puso una condición: tienen que dar audiencia pública previamente a otorgar la factibilidad. El peso de la audiencia pública está en la trama circulatoria.

Los emprendimientos tienen que tener toda una calle perimetral cedida, de tal manera que se garantice que por lo menos se pueda circular entre los emprendimientos. La Ley 8912 previó que los clubes de campo se iban a instalar a 7 kilómetros de distancia uno de otro. El Decreto 9404 establece que, cuando está zonificado, se pueden hacer uno al lado del otro; no está mal, porque se conforman conjuntos ubicados en zonas extraurbanas. En una zona urbana es muy difícil que se consiga la aprobación de un emprendimiento que tenga 25 hectáreas, porque tarde o temprano va a ser necesario abrir calles.

El club de campo tiene que tener más de 10 hectáreas y tiene un límite de 350 unidades. El barrio cerrado no tiene superficie mínima y se pueden hacer más lotes, siempre y cuando le den las condiciones de factibilidad y prefactibilidad. ¿Qué es la prefactibilidad y la factibilidad? Por ejemplo, y transformando la pregunta a un caso urbano, si quiero hacer una torre de 22 pisos, voy a la municipalidad y pido autorización, se presenta un esquema y lo autorizan. Esa es la prefactibilidad. Cuando se presentan todos los planos, estructura, plantas, electricidad, ascensores, etc. y se aprueba hacer el edificio, eso es la factibilidad. Para hacer un emprendimiento cerrado se necesitan ambas. Primero, autorización municipal y provincial, porque tengo que asegurar la provisión de agua y cloacas e inundabilidad, más todos los



servicios que fuesen requeridos; luego se presentan los planos de todo eso para comenzar el emprendimiento.

Para hacer 400 lotes, hay que ir a la figura jurídica de barrio cerrado; si no, no se puede hacer esa cantidad. Pero hay que tener en cuenta que, en ese caso, hay que dejar reservas fiscales de por lo menos 4 metros cuadrados y medio por cada habitante, conforme a la densidad bruta para la zona. Así, si ubico 10 parcelas por hectárea, a 4 habitantes, son 40 habitantes por hectárea, que realmente ocuparán el suelo. No obstante, puede pasarme que el municipio diga que va a otorgarme 200 habitantes por hectárea; de ese modo, me quedan muchos habitantes que no voy a utilizar pero pago los 4 metros y medio por habitante de reserva fiscal.

Los emprendimientos cerrados son negocios inmobiliarios que tienen que dar resultados económicos. Primero, está la localización comercial; después, la localización urbanística. Si lo puedo hacer, se comienza el proyecto que es una multidisciplina, ya que no se puede arrancar solo con el arquitecto ya que, si bien cumple un función muy importante, existen otros aspectos donde intervienen otras disciplinas. La calidad profesional en una disciplina es que el profesional se imagina el final de la cosa. Un abogado que redacta una carta documento está pensando en la Corte; el agrimensor que mide está pensando en la ejecución de la cosa; el arquitecto que hace la obra está pensando en cada detalle. En estos emprendimientos, hace falta que estén todos en el equipo para que el resultado final sea exitoso. No se puede intentar redactar un boleto de compraventa sin que el ingeniero hidráulico opine sobre qué problemas puede haber. Ayer se habló de la defensa al consumidor, también se debe tener en cuenta. Hay un decreto que dice que todos los emprendimientos, pertenezcan a municipios descentralizados o no, se deben inscribir en un registro para poder comercializar las unidades resultantes mediante boletos de compraventa.

En la división en propiedad horizontal, en cada polígono hay un proyecto en construcción que da origen a la unidad funcional. Luego, previo cumplimiento con el artículo 6, se puede transmitir el dominio de cada unidad funcional originada.

En síntesis, en las subdivisiones de emprendimientos cerrados, barrios o clubes de campo, tenemos dos posibilidades: por tierra o por propiedad horizontal. En el primer caso, se cumple con las disposiciones de obras de infraestructura y se transmite el dominio de la unidad que va a ceder servidumbre.

En el caso de la propiedad horizontal, si se cumple con el artículo 6, se puede escriturar y luego se debe modificar el estado constructivo cuya explicación está en el Decreto 947; una vez aprobado el plano de subdivisión, se calculan los coeficientes fiscales en la Ley 13.512, la valuación de la tierra, la cédula de la unidad funcional, el registro del plano, se comunica al Registro de la Propiedad, y el notario puede pedir los certificados catastrales y de dominio, en los que va a constar que la subdivisión está aprobada y originada la unidad funcional, para que, luego del reglamento, quede consolidado el régimen. Luego, en el caso de la subdivisión por tierra, se podrán efectuar las escrituras traslativas de dominio según el plano de subdivisión, valuación de la tierra, cédula parcelaria, registro del plano, comunicación al registro de la propiedad y previa transmisión de dominio de las partes comunes y espacios circulatorios a la sociedad administradora.

El plano de subdivisión se puede aprobar aunque no estén realizadas las obras de infraestructura; se dejan interdictos todos los lotes y luego se levanta la interdicción cuando ya están hechas las obras. Es una forma de garantizar que no se modifique la norma y no sirva lo hecho de prefactibilidad y factibilidad, porque la aprobación del plano de subdivisión concluye el trámite administrativo y es inamovible.

Las carátulas se componen de titular de dominio, notas y posibles restricciones. La segunda tiene el plano de mensura de la parcela, que contiene todo el emprendimiento, y el resto es el plano con el origen de las unidades funcionales y las planillas de unidades funcionales. Luego, en las otras láminas se hacen detalles de las construcciones que ya existen o están en construcción, y se especifica el tipo de vivienda. Una de las desventajas de este régimen es que hay que pagar derechos por muchos metros cuadrados a construir que no se van a construir.

Todas las notas dan las características del plano, el destino de las unidades que se pretenden subdividir, el expediente de obra, qué unidades están construidas y cuáles en construcción o a construir y, de estas últimas, no se podrá constituir derechos reales si no están dados los beneficios del artículo 6.

En cuanto al régimen transitorio de los porcentuales entre lo que dura la construcción del edificio hasta el estado final, para la aplicación del Decreto 947, es necesario que no se modifique el polígono de proyección en planta baja de la unidad funcional, porque si se modifica el polígono, se deben modificar el plano

y el reglamento. Para que no suceda esto y se pueda modificar el estado constructivo, la unidad construida debe estar dentro del polígono que le dio origen, aunque se construya una planta alta. El problema es cuando alguien compra una unidad funcional y la mitad de al lado. Cuando se subdivide en propiedad horizontal para un complejo urbanístico cerrado, se deben establecer los coeficientes porcentuales de dominio de tal manera que no sufran modificaciones por el estado constructivo. Si esto es así, entonces se puede aplicar el Decreto 947 y aplicar la escritura de obra nueva –lo cual ya estaba en el 2489/63–, modificar el estado constructivo para dar por terminada la unidad funcional en forma independiente para cada una.

Hay tres tipos de coeficientes: 1) El porcentual de dominio sobre cosas comunes en la propiedad horizontal (deben nacer con el edificio y terminar con él, porque eso está en función de lo que la persona paga cuando compra una unidad); 2) El coeficiente fiscal, y 3) El pago de expensas. Si pensamos en un local céntrico, el valor de éste es mayor que el de un departamento de las mismas dimensiones en el segundo piso. Aunque tenga porcentual de dominio mayor, pagará menos de expensas porque hay muchas cosas que no usa. El pago de expensas tiene que ver con el uso; el porcentual de dominio con el valor de la propiedad; el porcentual fiscal es una forma de cálculo para percibir el impuesto provincial y, eventualmente, el municipal.