



UNIVERSIDAD DE SAN ANDRÉS – ÁREA DE DERECHO

APUNTES y LEGISLACIÓN RELATIVA A LAS URBANIZACIONES ESPECIALES,
EN EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Régimen administrativo de aprobación para las urbanizaciones especiales, en Clubes de Campo y Barrios Cerrados subdivididos por el Régimen de Propiedad Horizontal y de Tierra, en la provincia de Buenos Aires

DISERTANTE:
AGRIMENSOR PEDRO A. MARINO

TEMA:

- ✍ SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES- LEY 8912
- ✍ SUBDIVISIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL- LEY 13512
- ✍ ESQUEMA DE TRAMITES EN GENERAL
- ✍ COMENTARIOS SOBRE DISTINTAS NORMAS LEGALES QUE HACEN A LA CONCRECIÓN DE LAS SUBDIVISIONES
- ✍ APÉNDICE CON LAS NORMATIVAS DE DISTINTO PESO JURÍDICO QUE HACEN AL TEMA DESARROLLADO

PEDRO A. MARINO
Agrimensor
Alberdi 1409 - Olivos - Tel./Fax 4790-6511 (rot.)
e-mail: estudiomarino@estudiomarino.com
www.estudiomarino.com



INTRODUCCIÓN

Los emprendimientos urbanísticos privados, se realizaron con el transcurrir del tiempo, en nuestro país y en la provincia de Buenos Aires en particular, bajo distintas normas y procedimientos técnicos. En la actualidad y como consecuencia de la desconcentración habitacional hacia la periferia de la capital federal, se han generado urbanizaciones cerradas, con características de clubes de campo o bien de barrios cerrados.-

En los últimos años se han dictado una serie de normas que los regulan, tanto en el aspecto municipal como provincial.-

El objetivo de la presente publicación, preparada para el programa de “Derecho y Urbanizaciones Especiales” organizado por la Universidad de San Andrés, es llevar al conocimiento de emprendedores, comercializadores y profesionales intervinientes en la mutidisciplina que hace posible concretar un emprendimiento de este tipo, normas técnicas básicas, que entiendo pueden ser el punto de partida para una comprensión general de la temática.-

Agrimensor Pedro A. Marino

Lo expuesto en el presente escrito es parte de la publicación “Emprendimientos Interurbanos, Barrios Cerrados y Clubes de Campo”, de autoría del suscrito y la propiedad intelectual se encuentra registrada en la Dirección Nacional del Derecho de Autor bajo el nº 938606.



LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA EN LA CREACIÓN DE CENTROS URBANOS

La subdivisión de la tierra originando parcelas de características urbanas residenciales, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, se realizaba en un principio mediante la creación de manzanas que contienen los lotes. Las manzanas (fracciones de aproximadamente 100 m x 100 m) estaban rodeadas por calles que pertenecían al dominio público del estado y normalmente estaban libradas al uso público.-

De esta forma se subdividían las grandes fracciones originando barrios a los cuales a medida que transcurría el tiempo se le adicionaban servicios tales como pavimento, agua corriente, cloacas iluminación pública y se fueron transformando en lo que en la actualidad podrían ser, por nombrar algunas del Conurbano Bonaerense, por ejemplo Martínez, Munro, Wilde, Villa Ballester, etc.-

Estas subdivisiones de la tierra donde se originaban urbanizaciones se regían por la Ley 3487 (LEY DE CREACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EJIDOS) del año 1913, donde se establecía en líneas generales que se debería asegurar la existencia de agua potable, que el predio no fuese inundable y asegurar el tratamiento y desagüe de los líquidos cloacales, y a su vez debería tener la aceptación municipal.-

Conforme a este esquema de subdivisión de la tierra y dentro de las urbanizaciones privadas se originaron dos tipos diferenciados:

URBANIZACIONES

ABIERTAS

En estas, las calles que rodeaban a los macizos que contenían los lotes, pertenecían, por supuesto al dominio público (única posibilidad para la época), y a su vez se encontraban libradas al uso público.-

CERRADAS

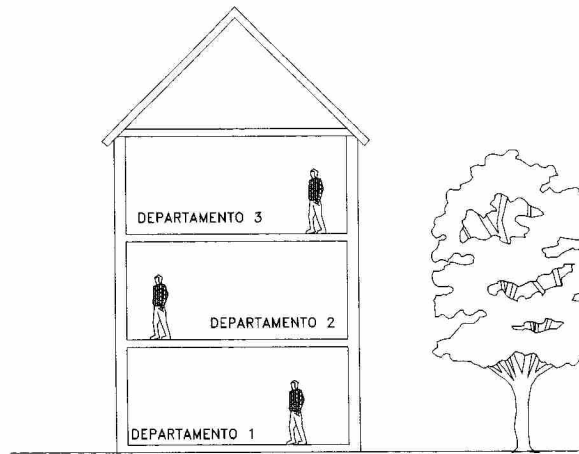
En estas, las calles si bien pertenecía al dominio público, no estaban libradas al uso público, y este tipo de emprendimiento se dio en primera instancia en los “Clubes de Campo”, que se encontraban enclavados en zonas rurales.-

TÍPICA MANZANA EN PARCELAMIENTO URBANO



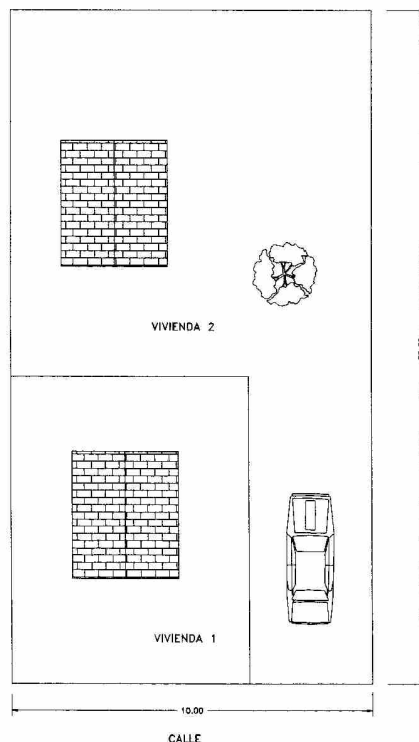
Como podemos apreciar, en las urbanizaciones cerradas, los titulares de las parcelas integrantes del mismo, no encontraban solución para tener el dominio, en carácter de privado, de las vías de circulación internas al complejo urbanístico, hasta que a fines de la década del 40 (13/10/48) se dicta la Ley Nacional nº 13512, de Propiedad Horizontal, y no, precisamente, para resolver el problema de librar o no las calles al uso público o bien que éstas pertenecieran al dominio privado, en las urbanizaciones cerradas, sino para resolver el problema de la indivisión físicamente forzosa de la tierra donde se encontraban construidas más de una unidad de vivienda, tal el caso que se grafica a continuación:

PROPIEDAD HORIZONTAL: Se divide el edificio, siendo el predio sobre el cual se asienta el mismo, de indivisión forzosa



INDIVISION FISICAMENTE FORZOSA DE LA TIERRA
NECESIDAD ABSOLUTA DE APLICACION LEY 13512
PARA DIVISION DEL CONDOMINIO

Aplicando a Ley 13512 de Propiedad Horizontal se dividen también edificios, cuyo enclave en el predio sobre el que se asentaban, no tenían la característica del esquema anterior, sino que la indivisión de la tierra se transformaba, como consecuencia de las medidas mínimas de las parcelas establecida por las reglamentaciones vigentes, originándose subdivisiones bajo este régimen, de las siguientes características:



INDIVISION LEGALMENTE FORZOSA DE LA TIERRA
DE APLICACION LEY 13512 COMO PALIATIVO
PARA DIVISION DEL CONDOMINIO

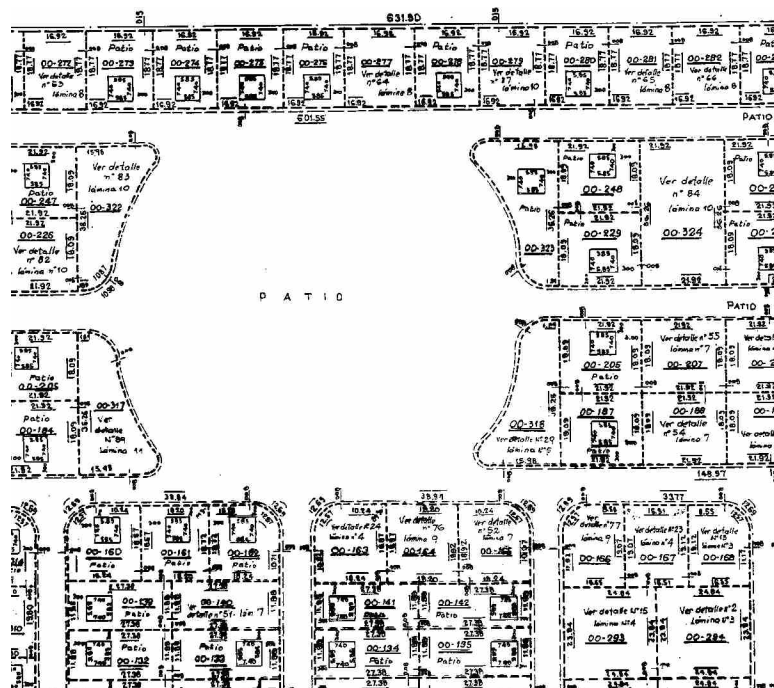
Como podemos apreciar en este ejemplo, cada una de las viviendas esta emplazada en una porción de terreno independiente, pero se transforma en común por la aplicación del régimen de la Ley 13512, situación esta que trajo no pocos conflictos, por cuanto resultaba difícil de comprender para los titulares de dominio de las distintas unidades

funcionales, esa dependencia biunívoca por el imperio de la ley que habían utilizado para resolver el condominio.-

Anteriormente al dictado de la Ley 8912, mediante la aplicación de la Disposición 195/64 de la dirección de Geodesia de la provincia de Buenos Aires, se resolvía la subdivisión de estos casos mediante el régimen de tierras.-

También es utilizada la Ley de Propiedad Horizontal mediante su decreto reglamentario 2489/63, en la provincia de Buenos Aires, para subdividir los Clubes de Campo, de tal forma que las calles de circulación interna no solamente no son libradas al uso publico, sino que tampoco se transfieren al dominio publico, circunstancia esta que sí ocurría en la subdivisión bajo el régimen de tierras.-

De esta forma se originan unidades funcionales, cada una de las cuales posteriormente una vez construida conformará una unidad de vivienda y tanto los espacios circulatorios interiores al complejo como los comunes de esparcimiento, pasan a ser patios dentro del régimen de la ley 13512, tal el siguiente esquema de un plano de subdivisión:



En estos casos de división bajo el régimen de la Ley 13512, donde las unidades funcionales se encontraban “a construir”, se podían constituir o bien transmitir derechos reales en función del cumplimiento del Art. 6° del Decreto 248989/63, el cual dice:

“Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1° del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:



- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, solados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozaran de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas*, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección**, dictará una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.”

*Actualmente Dirección Provincial de Catastro Territorial.-

** Actualmente la certificación puede ser extendida por un profesional en ejercicio independiente de la agrimensura.-

El concepto fundamental a tener en cuenta para asegurar el cumplimiento de este Artículo del Decreto 2489/63, es que deben estar construidas todas las partes comunes del edificio de tal forma que el adquirente de una unidad en estas condiciones pueda construir la unidad funcional, por sí, sin tener que realizar ninguna obra de infraestructura común. Por ejemplo y en forma exagerada, sería imposible transmitir el derecho real de propiedad de una unidad funcional ubicada en la planta cuarto piso cuando no se encuentra construido aún el tercero.-

En lo referente a urbanizaciones cerradas tipo club de campo o barrios cerrados, normalmente se encuentran encuadradas en el inc. a) del Art. 6º, donde simplemente deben estar concluidas las obras comunes comprometidas por el emprendedor de la urbanización, por cuanto las unidades funcionales proyectadas, gozan de independencia constructiva, pero que hoy en día de acuerdo a la disposición 6010/02, se deben



encuadrar dentro del inc. b) por razones de las obras de infraestructura características de estos tipos de emprendimientos.-

Bajo este régimen de subdivisión se originaron urbanizaciones cerradas algunas de las cuales eran clubes de campo y posteriormente se realizaron otros emprendimientos de pequeñas extensiones, por ejemplo 4 a 10 hectáreas se denominaban barrios cerrados y se encontraban generalmente ubicadas en zonas urbanizadas o bien periféricas a estas.-

Por lo tanto podemos a este momento establecer la siguiente clasificación:

URBANIZACIONES CERRADAS

CLUBES CAMPO

Se encuentran emplazadas en zonas rurales, deben tener una superficie superior a las 10 Has., tiene que tener una superficie equivalente a entre el 30% y 40%, al margen de las vías de circulación interna, destinadas al esparcimiento deportivo.-

BARRIOS CERRADOS

Se encuentran emplazados normalmente en zonas urbanas o periféricas a esta, no cuentan con grandes espacios destinados a esparcimiento, la densidad habitacional es superior a la observada en el Club de Campo.- Se deben ceder las reservas correspondiente a espacios verdes públicos y equipamiento comunitario, conforme a los términos de la Ley 8912.-

Tal lo expuesto estas urbanizaciones se dividían bajo el régimen de la Ley 13512 (también se podía someter el edificio a construir al régimen de la Ley 17924, de Pre-Horizontalidad, aunque esta se utilizaba en pocas oportunidades para emprendimientos de este tipo) y no tenían reglamentaciones específicas para su emprendimiento y desarrollo hasta el 24 de octubre del año 1977 cuando se dicta la Ley de uso del suelo n° 8912, para la provincia de Buenos Aires, donde se reglamenta, entre otros aspectos del ordenamiento urbano, las bases para la ejecución de urbanizaciones denominadas Clubes de Campo, no así para los barrios cerrados, reglamentación que se dará diez años después.



“Clubes de campo”

Art. 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán emplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Art. 65. La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.
2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

El régimen de subdivisión para estas urbanizaciones cerradas fue el de Propiedad Horizontal, Ley 13512, hasta mediados de la década del 80 (24/12/86) cuando se dicta el Decreto Provincial n° 9404, Reglamentario de la Ley 8912, el cual, al margen de establecer una exhaustiva reglamentación para el emplazamiento de Clubes de Campo, crea una nueva figura dentro del régimen de subdivisión, el que permite mediante el derecho real de servidumbre, originar parcelas que tienen salida, por medio de vías de circulación que son de uso exclusivo para los titulares de las parcelas que integran el Club de Campo o quien ellos autoricen. -

En el Art. 1° el Decreto 9404/86, dice:



“ARTICULO 1º. Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decreto-Ley nº 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 presentación de los servicios generales.

b.- Sus estatutos deberán incluir provisiones 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, 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 adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

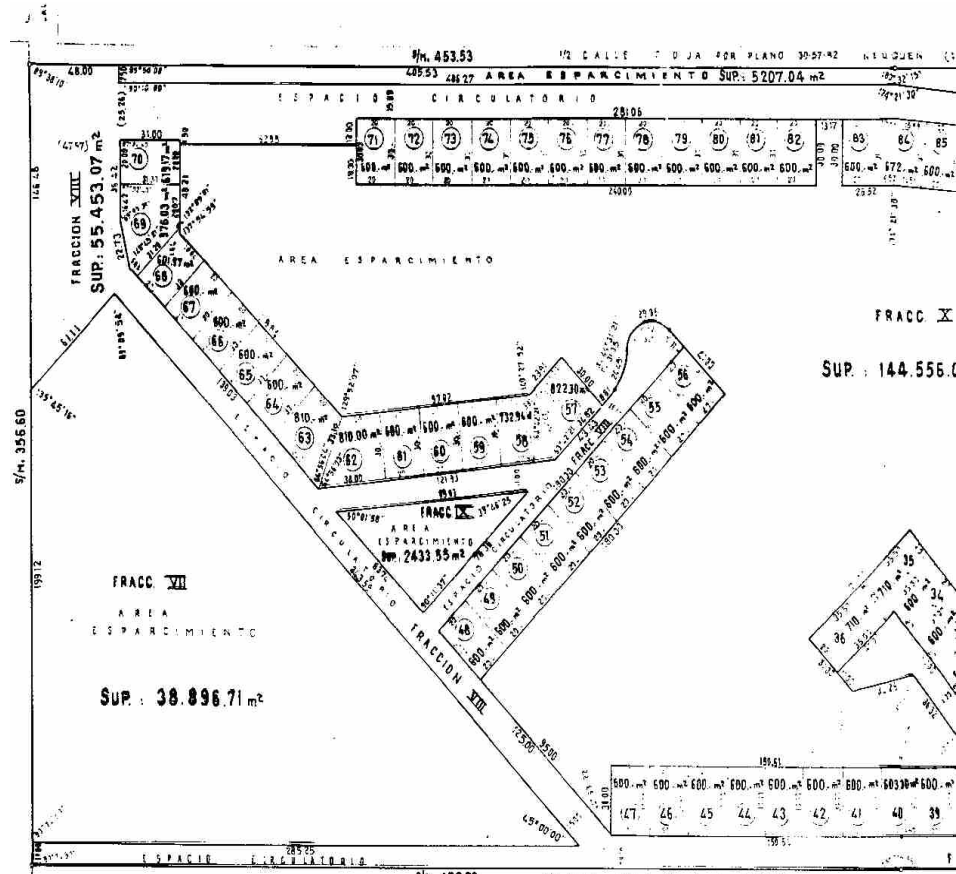
c.- A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el Art. 64º, inciso b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá 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 alude los precedentes incisos 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. Así mismo 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 incisos a) y b).”

Esto posibilitó que los Clubes de Campo pudieran subdividirse mediante la aplicación de la Ley 8912 llamada “de uso del suelo”, o sea que se originaban parcelas y no unidades funcionales.-

Los planos de subdivisión esquemáticamente y a título de ejemplo se grafican del siguiente modo:



Como se puede observar las vías de circulación internas al complejo como así también los espacios destinados a esparcimiento, están conformando parcelas.-

Mediante la legislación vigente hasta este punto de las reglamentaciones, los Clubes de Campo podían ser subdivididos mediante el régimen de tierras (9404) o bien de el de Propiedad Horizontal, mientras que los barrios cerrados solamente podían hacerlo mediante el régimen de la Ley 13512.-

BARRIOS CERRADOS

Hasta este punto, observamos que existía una reglamentación específica para el emplazamiento de clubes de campo, pero no así para barrios cerrados, los que se originaban mediante la aprobación por parte del municipio de un plano de obra donde se proyectaban viviendas mínimas, de proyecto repetitivo, que el único objeto que cumplían era poder obtener la subdivisión bajo el régimen de la Ley 13512 en carácter de proyecto y una vez terminadas las obras comunes comprometidas con el municipio se procedía a solicitar el cumplimiento del Art. 6º del decreto 2489/63. La única forma de subdividir dichos emprendimiento era mediante el régimen de la Ley 13512. -

Mientras estos emprendimientos se ubicaran en zonas extra urbana y no tuvieran grandes dimensiones no ofrecían mayores dificultades para su aprobación, pero no contaban con una reglamentación básica Provincial general que impidiera, aunque fuera en casos



excepcionales un uso indiscriminado del suelo con fines especulativos en su aprovechamiento, en detrimento de la calidad de vida de los adquirentes de predios dentro del emprendimiento.-

Este hueco en la legislación de fondo, duró hasta que, en cumplimiento de lo establecido en los Art. 26° y 27° del Dto. 2815/96, la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, dicta la Resolución n° 74 el 26 de marzo de 1997. -

Dicha resolución tuvo vigencia, muy poco tiempo, hasta el dictado del Decreto Provincial n° 2568, de fecha 7 de agosto de 1997 que establece la competencia en el tema, del Ministerio de Gobierno y Justicia a través la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales.-

Este Decreto Provincial a su vez determina que “los municipios no otorgarán aprobación de planos de obra referidos a barrios cerrados, sin contar con la previa intervención de la Subsecretaria mencionada”. -

Evidentemente nos encontramos a esa fecha con la primer norma de fondo que tiende a regular el emplazamiento y desarrollo de barrios cerrados.-

Posteriormente y como resultado del Decreto 2568, se dicta el Decreto Provincial n° 27, con fecha 7 de enero del año 1998 que reglamenta en sus aspectos normativos de fondo el emprendimiento de barrios cerrados.-

Evidentemente estas dos normas la resolución 74 y el decreto provincial 27 son las primeras normas que en la provincia de Buenos Aires regulan los barrios cerrados, que conforme al estado actual se subdividen siguiendo las normas de la Ley 8912, dejando las reservas de espacios verdes y para uso comunitario, como así también respetando las dimensiones mínimas de las parcelas y las obras de infraestructura mínimas obligatorias, con la única diferencia respecto las urbanizaciones abiertas es que los espacios circulatorios interiores al barrio, pertenecen al dominio privado de los titulares de las parcelas del mismo y el régimen de subdivisión a adoptarse puede ser el de propiedad horizontal o bien el de tierras mediante la aplicación del los requisitos legales establecido en el Art. 1° del Decreto 9404. -

En líneas generales, podemos observar, como pautas fundamentales del Decreto 27:

1. En primera instancia define al Barrio cerrado.-
2. Establece los lugares donde podrá localizarse (según zonificaciones municipales conforme a la adaptación que tengan según la ley 8912). -
3. Da a los municipios preponderancia respecto del tratamiento de los mismos, especialmente en el impacto urbanístico, reservando a la autoridad de aplicación Provincial la convalidación final.-
4. En cuanto a la prefactibilidad y factibilidad se remite a lo exigido en el Decreto 9404/86. -



5. En cuanto a la subdivisión da la posibilidad de adaptarse al Decreto 9404/86 o bien, por supuesto, el régimen de la Ley 13512. -
6. Para las reservas destinadas a espacios verdes y comunitarios, que se deberán ceder, se remite a lo pautado en la Ley 8912. -
7. Presta especial atención a las vías de circulación tanto externas para el ingreso a la urbanización, como así también a las posibles afectaciones futuras en cuanto a la trama circulatoria de vías troncales.-
8. Permite la ejecución del emprendimiento urbanístico por etapas.-
9. Habilita la aprobación de los planos de subdivisión al obtenerse la convalidación técnica final (factibilidad) del emprendimiento.-
10. Deja bajo responsabilidad exclusiva y solidaria, del adquirente y del proponente del emprendimiento, respecto de cualquier obra que pueda ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Factibilidad.-

POR QUE UN BARRIO CERRADO y NO UN CLUB DE CAMPO, O VICEVERSA

Un Club de Campo es una de las variantes de urbanizaciones cerradas y la otra es el Barrio Cerrado. La primera de ellas fue reglamentada, aunque su existencia databa de más de 30 años antes, en la Ley 8912 a fines de la década del '70 y el Barrio Cerrado, si bien también sus construcciones datan desde hace más treinta años aproximadamente, se encuentran reglamentados desde hace muy poco tiempo mediante el decreto provincial 27/98. –

Lo descripto no implica que dichos emprendimientos se realizaran sin ningún tipo de norma, pero si se adaptaban o asimilaban normas vigentes de la época, que, en líneas generales, no eran las más adecuadas, por no ser las específicas, para el desarrollo de dichos emprendimientos, ni tampoco se realizaban los exhaustivos estudios de correlación urbanística e impacto ambiental que es necesario ahora, para conseguir la autorización a comenzar con estos tipos de urbanizaciones.-

Las primitivas urbanizaciones cerradas se encontraban emplazadas en las afueras de la ciudad y si bien tenían lugares de estar o confiterías eran para uso de aquellos que practicaban el o los deportes, que fue el motivo principal de su realización, pero no tenían el carácter de públicos. Podría asimilarse a lo que hoy es un club social y/o deportivo.-

No se gestaron como emprendimientos inmobiliarios sino como clubes para la práctica de diversos deportes, entre ellos y como principal actividad el golf, implantándose sobre grandes extensiones de terreno.-



Con el transcurrir del tiempo se fue poblando a su alrededor y estos grandes espacios quedaron enclavados en el centro de zonas ya urbanizadas, generalmente residenciales y de alto valor económico.

Dado este fenómeno, estos se trasladaron a lugares donde la tierra tenía menor valor, y en los lugares donde estaban enclavados, se realizaron loteos que posteriormente se convirtieron en barrios abiertos.-

Cuando se ejecutaba el emprendimiento para realizar la práctica deportiva, algunos de sus socios decidían hacerse una vivienda dentro del mismo predio que ocupaba la cancha de golf, para lo cual generaron lotes, o sea estaban comenzando a gestar los clubes de campo.-

Así se fueron desarrollando estos emprendimientos, que empezaban ya a tener un carácter de negocio inmobiliario que con el transcurrir del tiempo se acrecentaba.-

Cuando los clubes se reglamentan en la Provincia de Buenos Aires, en su aspecto edilicio, se les requiere tener un mínimo de espacio verde recreativo destinado a la práctica deportiva, poniendo especial énfasis en que se trataba de viviendas de uso transitorio.-

Hace aproximadamente diez años era normal que los propietarios de una parcela en un Club de Campo tuvieran una vivienda en la ciudad y utilizaran el predio del Club de Campo para su esparcimiento los fines de semana o en temporada de vacaciones.-

Pero de un tiempo a esta parte cada vez fueron más los que destinaron dicha vivienda del Club de Campo a vivienda permanente.-

En este punto nos encontramos ya en el comienzo de los barrios cerrados o sea que la situación socioeconómica de la población fue generando un uso distinto a los clubes de campo y se empezaban a originar emprendimientos urbanísticos para ser utilizados como vivienda permanente.

Ante este caso y debido a la misma situación socioeconómica, fue que se generaron o transformaron, los emprendimientos, del esquema de Club de Campo al esquema de Barrios Cerrados.-

Esto trajo como consecuencia que se disminuyeran los espacios verdes y también la instalación de deportes costosos.-

La primera solución que se encontró, para su ejecución, fue la de aprobar un conjunto de viviendas repetitivas en carácter de proyecto, que cumplieran con los indicadores urbanísticos municipales y luego se sometían al régimen de la ley 13512. -

Esto trajo aparejado originar parcelas de menor valor y expensas o gastos comunes también más bajos, pero siempre existe un pero, primó también un poco el carácter especulativo en cuanto al uso del suelo en detrimento de calidad del conjunto urbanístico.-



Actualmente y ya reglamentado la creación de Barrios Cerrados, nos encontramos con que, para erigir uno de ellos es necesario cumplir con ciertas normas que garantizan la potabilidad del emprendimiento para su uso futuro adecuando a un régimen de vida digno.-

Las diferencias fundamentales son:

En el Club de Campo:

Espacio destinado al esparcimiento y practica deportiva entre el 30% y 40% de la superficie total del emprendimiento (en este porcentaje no se encuentran incluidas las calles o vías de circulación del emprendimiento). -

Instalaciones deportivas costosas (Golf, Polo Tenis, Equitación, Natación etc.....)

El "Club House" es de dimensiones considerables para albergar a los habitantes del complejo urbanístico, como así también a los eventuales usuarios que practican deportes.-

Los gastos de mantenimiento de los espacios comunes son honerosos

En el Barrio Cerrado:

Se debe dejar un espacio publico (que se pierde de la fracción de terreno destinada al emprendimiento) conforme a lo establecido en el Art. de la Ley 8912 que el mínimo es de: 4.5 m² por habitante (conforme a la densidad –Hab/ha-). -

No existe requerimiento mínimo de espacio para el esparcimiento ni tiene porqué ser deportivo específico (puede ser aeróbico, bicisenda o bien esparcimiento simple, etc.). -

Los gastos de mantenimiento de espacios comunes se reducen, la densidad ocupacional es mayor por consiguiente los gastos comunes, también se reducen notablemente respecto de un Club de Campo.

Visto los orígenes y las diferencia, al momento de efectuar la elección, lo que estamos optando es por un régimen de vida y también en algunas oportunidades se encuentra limitada la elección por el factor de posibilidad o disponibilidad económica, pero en líneas generales es que, debemos analizar, si queremos habitar en una urbanización con club incorporado o queremos habitar en una urbanización tal cualquier barrio, con la única diferencia que es cerrado, por razones de privacidad o seguridad y el club, si es que lo queremos, lo tendremos por separado.-

Las dos opciones son validas es cuestión de gustos y/o de posibilidad económica.-

ELIGIENDO EL PREDIO DONDE EMPLAZAR UN EMPRENDIMIENTO URBANÍSTICO INTERURBANO CERRADO YA SEA BARRIO CERRADO O CLUB DE CAMPO.

Cuando se decide realizar un emprendimiento urbanístico, cualquiera sea su dimensión, se tiene en cuenta primera instancia la localización comercial del mismo con relación al dinero que se posee para realizarlo y simultáneamente se debe observa su localización urbanística, conforme a los paramentos que rigen el uso del suelo para la zona.-



Cuando el predio se encuentra ubicado en una zona comercialmente no apta, evidentemente se desiste de la operación, pero cuando el predio es comercialmente apto o bien muy apto, pero su localización urbanística no es la adecuada para la ejecución del emprendimiento, es el momento de ponderar la posibilidad de promover, ante el municipio local, un cambio de zonificación que permita la ejecución de la urbanización.-
QUE SE DEBE REALIZAR CUANDO UN PREDIO NO SE ENCUENTRA EN ZONA APTA PARA UN EMPRENDIMIENTO

La propuesta para el cambio de zonificación urbanística, se realiza ante el municipio local y su materialización es mediante una Ordenanza, la que posteriormente debe ser convalidada ante el Ejecutivo Provincial, conforme al Art. 83 de la Ley 8912.-

Art. 83. Los planes de ordenamiento, así como sus distintas etapas de realización entrarán en vigencia luego de su aprobación por decreto del Poder Ejecutivo.-

Para el establecimiento de un complejo urbanístico "Club de campo" el predio debe estar enclavado en zona rural y no debe constar con otro emprendimiento a menos de siete Km. (Art. 69 Ley 8912)

En este punto de la reglamentación a veces he oído opinar que esto se encuentra derogado por el decreto 9404, bueno no es así y menos podría ser que un decreto reglamentario derogue lo que establece la Ley, pero si en este decreto reglamentario se estableció que cuando se encuentre zonificada el área rural como apta club de campo no rige la norma de los 7 km.

Art. 69. No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 km.) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

"ARTICULO 4°. La exigencia del Art. 69° del Decreto-Ley n° 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo....."

Para el establecimiento de un complejo urbanístico "barrio cerrado" se puede emplazar en cualquier área, a condición de que ese área se encuentre zonificada de tal forma que tenga parámetros urbanísticos establecidos: FOS, FOT, densidad, dimensión mínima de lote y **el uso sea compatible.-**

"Art. 2°.- Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos en que corresponda, el municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados."

Supuesto el caso que el área y su zonificación no fuesen compatibles con el uso que pensamos dar, se deberá promover, como ya vimos, el dictado de una ordenanza que adecue la zonificación del predio.-



Cuando estamos pensando esto, también tenemos en cuenta a que segmento social va a estar dirigido el emprendimiento urbanístico y es en este punto, cuando debemos tener en cuenta, al margen de elementos como expensas y contribución a la cosa común, dimensiones de las parcelas, tipo de housing, espacios verdes y instalaciones comunes, régimen de convivencia y.....por consiguiente, es muy importante ya definir el régimen de subdivisión que será la base jurídica de ese régimen de convivencia.-

A este efecto debemos ya establecer si es conveniente que el futuro social del emprendimiento se rijan bajo las pautas de un consejo de administración y su relación con el reglamento de copropiedad y administración del edificio o bajo la de un régimen de sociedad conforme a los estatutos que la rigen.-

En este punto es cuando al redactar ya los compromisos de venta se deberán tener en cuenta distintos aspectos técnicos-jurídicos, que la comunión multidisciplinaria entre el Escribano, Abogado, Contador, Arquitecto, urbanista y agrimensor logran plasmar teniendo en cuenta ya no solamente la etapa de construcción del emprendimiento, sino también su futuro, cuando ya se encuentre el complejo urbanístico funcionando a pleno.-

Intervienen, entre otros, ya enumerados, el importante aspecto impositivo, tanto en la valuación fiscal, contribución inmobiliaria, impuestos de sellos, como así también el la contribución para el mantenimiento de las cosas comunes, tal es así que depende del régimen de subdivisión que elijamos, donde los montos de la contribución al mantenimiento de las cosas comunes o bien el de las expensas, serán posiblemente muy parecidos sino iguales, pero la forma de percibirlos y su ejecución en el caso de incumplimiento es muy distinto .-

También es distinta la forma de regular el uso de las cosas comunes, por cuanto en el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, estos espacios conforma un área común de indivisión forzosas y bajo el régimen de tierra es una parcela mas del emprendimiento.-

ELIGIENDO EL REGIMEN DE SUBDIVISION

Cuando realizamos un complejo urbanístico de edificios torre, no nos cabe ninguna duda el régimen adecuado y único para su subdivisión es del régimen de la Ley 13512, propiedad horizontal, mediante el cual se determinan las superficies de dominio propio y común.-

Pero cuando realizamos una urbanización de las denominadas cerradas, tanto bajo la figura de Club de campo o de Barrio Cerrado, donde conforme a la normativa vigente en la Provincia de Buenos Aires, podemos originar unidades funcionales o parcelas, dependiendo si optamos por el régimen de la Ley 13512 , propiedad horizontal o por el establecido mediante el decreto 9404 reglamentario de la Ley 8912, de uso del suelo.-

He oído en reiteradas oportunidades, cuando ya se esta por concluir con la convalidación del emprendimiento, **"que régimen de subdivisión utilizaremospropiedad horizontal o tierra (llamado comúnmente geodesia)"**bueno, ya es un



poco tarde, y es tan grave haber dilatado esa determinación como comenzar con la ejecución de las vías de circulación internas del emprendimiento si haber realizado el estudio hidráulico o bien realizar el proyecto definitivo del emprendimiento sin haber realizado la mensura el predio, dado que, a ese momento ya se encuentran formalizados algunos compromisos de venta y por consiguiente suscritos documentos respecto del funcionamiento del emprendimiento, que condicionaran o por lo menos no permitirán elegir el régimen de subdivisión más conveniente para la adecuación de la urbanización al tipo de desarrollo y su régimen de convivencia.-

RÉGIMEN de SUBDIVISIÓN

En lo referente a los distintos sistemas legales para la subdivisión de las urbanizaciones cerradas, ya sean barrios cerrados o clubes de campo, Decreto 9404 reglamentario de la Ley Provincial 8912 o bien el Decreto 2489/63 reglamentario de la Ley Nacional 13512,

Podemos establecer la siguiente comparación, de carácter primario, entre los dos regímenes de subdivisión:

CUADRO Comparativo – SUBDIVISIÓN LEY 13512 ó LEY 8912

Ley 13512 – Propiedad Horizontal - DECRETO 2489/63

1. Se originan unidades funcionales
2. Las vías de circulación internas y los espacios destinados al esparcimiento son superficies comunes.-
3. Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia como edilicias se rigen por el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.-
4. Cuando se construyen las unidades funcionales se debe modificar el plano de subdivisión y el reglamento de copropiedad a los efectos de ratificar el régimen de la Ley 13512. -
5. Para la administración se rige el consorcio conforme a lo establecido en la Ley 13512. -
6. Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada unidad funcional que surge de la subdivisión, es necesario haber cumplimentado que surge de la inspección, conforme a lo establecido en el Art. 6º del decreto 2489/63. -

Ley 8912 - DECRETO 9404/86

1. Se originan parcelas
2. Las vías de circulación internas de la urbanización conforman parcelas independientes al igual que las superficies destinadas a esparcimiento.-



3. Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia dentro del complejo se encuentran dentro de los estatutos de una sociedad.-
4. Cuando se construyen las viviendas en las parcelas resultantes de la subdivisión no afectan al régimen de subdivisión.-
5. Para la administración se rigen conforme a las normas establecidas en los estatutos de la sociedad administradora.-
6. Para poder transmitir el derecho real de propiedad de cada parcela que surge de la subdivisión, es necesario se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica creada según se consigna en el artículo 1º del decreto 9404/86

Físicamente, observado en el terreno, no tienen ninguna diferencia, se ven casas, cada una ubicada en su porción de terreno, pero en el aspecto jurídico, como ya vimos, anteriormente, si la tienen y bastante.-

Cualquiera fuese el régimen de subdivisión que se adopte para las urbanizaciones cerradas, se deben cumplimentar requisitos establecidos por normas que consisten en líneas generales en obtener autorizaciones para su emplazamiento, tanto ante la municipalidad local como así también ante las autoridades provinciales.-

Las referidas autorizaciones se denominan convalidación técnica preliminar y convalidación técnica definitiva (o bien prefactibilidad y factibilidad respectivamente). – Habiendo comentado la posibilidad de utilizar los regímenes, el de la Ley de Propiedad Horizontal y de Tierra, es dable aclarar que nada impide utilizar el régimen de prehorizontalidad (Ley 19724) a este tipo de emprendimiento cuando no se encuentran concluidos y que eventualmente a medida que se terminen las obras comunes y sea posible encuadrarlos en el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, coexistir los dos regimenes pre y horizontalidad hasta el encuadre final en la Ley 13512.-

GUÍA DE TRAMITE PARA LA APROBACIÓN DE UN EMPRENDIMIENTO URBANÍSTICO CERRADO

Comienza el desarrollo de un emprendimiento urbanístico, mediante la localización comercial del mismo, esto implica la elección de un lugar, que una vez concluido el mismo se obtengan beneficios económicos en su comercialización.-



Ya concluida esta primera etapa es necesario estudiar su localización urbanística, o sea, si es posible en ese lugar concretar el emprendimiento pensado para lo cual debemos observar:

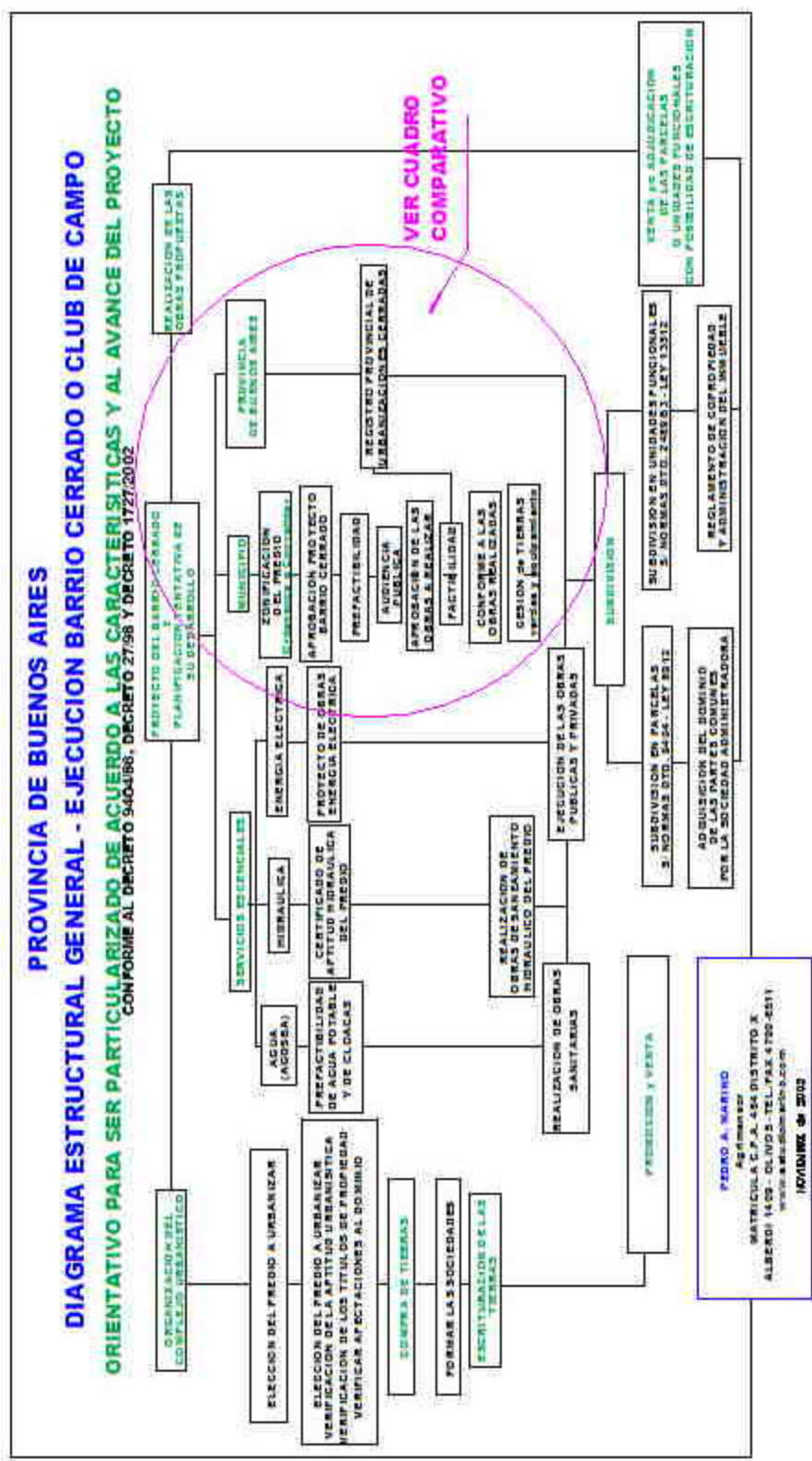
- ? Si la zonificación urbanística del mismo es adecuada para su ejecución.
- ? Si el predio es hidráulicamente apto.
- ? Si no se encuentra afectado por una calle pública aunque esta no este librada al uso publico.
- ? Si es posible dotar al futuro emprendimiento de agua potable y que posibilidad existe de desagitar los líquidos cloacales y en que forma y hasta que nivel son exigidas estas obras de infraestructura.-
- ? Y en líneas generales analizar todos los elementos que hacer al costo de las obras de infraestructura necesarias para su concreción.-

DIAGRAMA 1

GENERAL, SINTETICO Y ESQUEMATICO

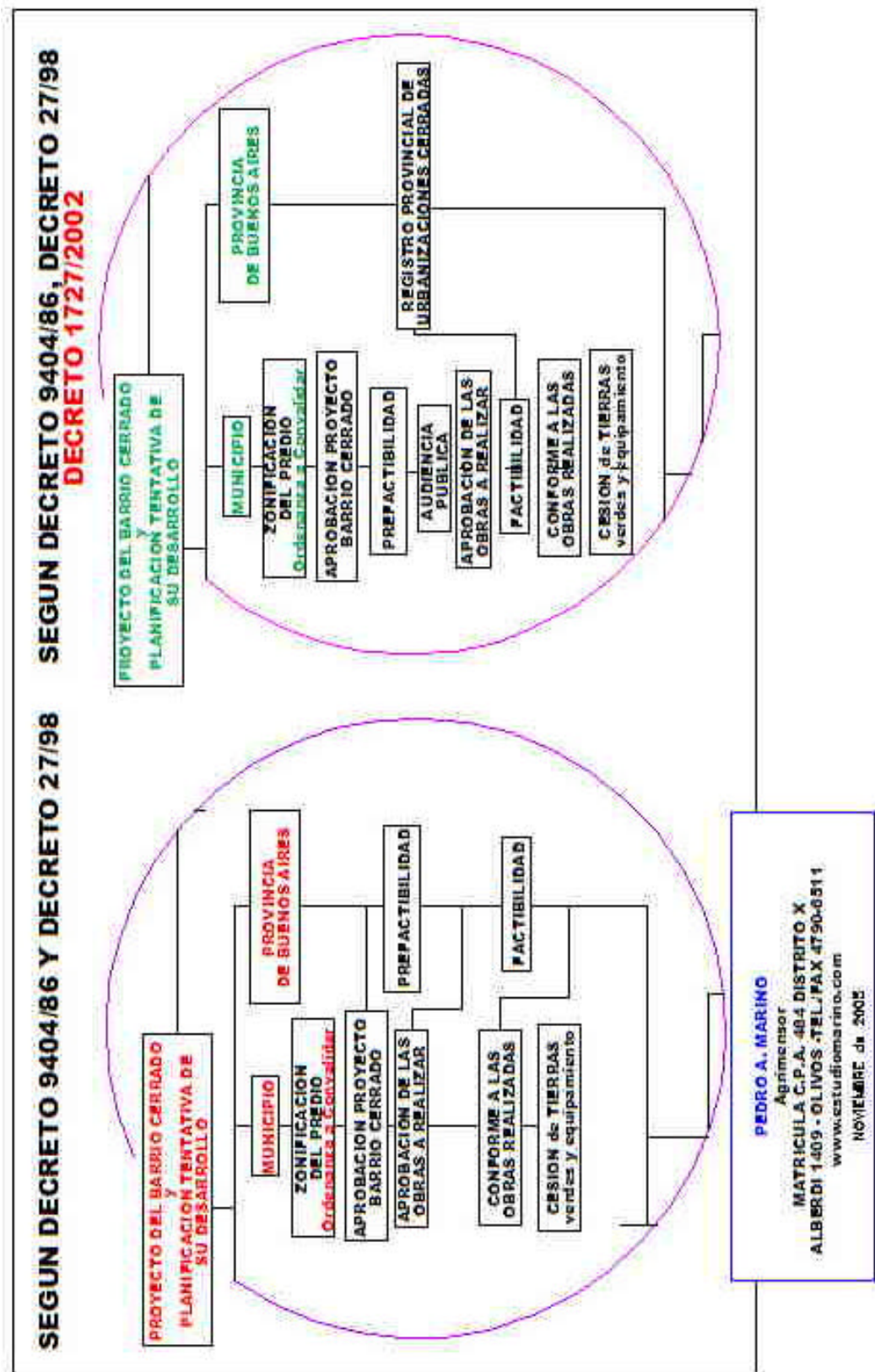


DIAGRAMA 3, A LA VIGENCIA DEL DECRETO 1727/02



N del A: Las transcripciones de las normas legales, leyes, decretos, disposiciones, etc. insertos en esta publicación tienen carácter orientativo para consulta previa, debiéndose ratificar mediante la lectura de sus originales aparecidos en los boletines oficiales. El autor deslinda toda responsabilidad respecto de cualquier error involuntario que apareciera en las mismas.

DIAGRAMA 4, COMPARATIVO DE LOS DOS REGIMENES COEXISTENTES



N del A: Las transcripciones de las normas legales, leyes, decretos, disposiciones, etc. insertos en esta publicación tienen carácter orientativo para consulta previa, debiéndose ratificar mediante la lectura de sus originales aparecidos en los boletines oficiales. El autor deslinda toda responsabilidad respecto de cualquier error involuntario que apareciera en las mismas.



ENTRE COEFICIENTES FISCALES – PORCENTUALES DE DOMINIO y PROPORCIONALIDAD PARA LA CONTRIBUCIÓN A LAS COSAS COMUNES ó EXPENSAS

En el momento de los estudios previos de la ejecución de un emprendimiento urbanístico cerrado, se deberá analizar la determinación de los porcentuales de dominio y los de contribución para el mantenimiento y ejecución de las cosas comunes.-

En este punto debemos tener en cuenta y diferenciar distintas relaciones que tienen el pago del impuesto inmobiliario, la proporcionalidad de dominio sobre las cosas comunes y la relación para el pago de la contribución para la ejecución o mantenimiento de las cosas comunes y dentro de esta última las posibles subrelaciones concatenadas con las distintas partes del complejo.-

Cuando se efectúa la subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal, el agrimensor calcula los coeficientes fiscales, que tienen directa relación con la valuación fiscal y sirven exclusivamente para el cálculo del impuesto inmobiliario y eventualmente para el cálculo del pago al municipio de la contribución para alumbrado, barrido y limpieza, esto en el caso que el municipio local establezca en sus normas fiscales el uso de la valuación provincial para el cobro de sus tributos.-

Es de tener en cuenta que la valuación de los espacios comunes, se encuentra incluida en el valor de la unidad funcional, a diferencia del régimen de tierra donde los espacios comunes y vías de circulación son parcelas independientes, pero que hoy día no tributan el impuesto inmobiliario sino que se carga este a las parcelas residenciales, muy similar al régimen de propiedad horizontal.-

Este coeficiente fiscal puede tener un poco o nada que ver con el porcentual de dominio, bajo el mismo régimen de subdivisión y por supuesto que sería una mera casualidad que se adecue para el pago de las expensas, dado que el coeficiente fiscal deberá calcularse conforme a los distintos periodos que atravesará el emprendimiento hasta llegar a completar su total desarrollo, mientras que el porcentual de dominio, normalmente se calcula con la proyección del emprendimiento concluido, a los efectos que en las distintas modificaciones del reglamento de copropiedad y administración que se realicen, no sea necesario modificar estos, con lo cual se encuentra el emprendimiento perfectamente encuadrado dentro de las posibilidades de adaptarse al nuevo Decreto 947/2004.-

Ahora bien si la subdivisión es por tierra, por consiguiente se originan parcelas, estas tendrán su valuación independiente conforme a el valor que otorgue la Dirección Provincial de Catastro y los espacios comunes, a diferencia del régimen de propiedad horizontal, serán también parcelas con su valuación independiente que se adicionará a cada parcela en forma proporcional y como ya dijimos, estas parcelas (espacios circulatorios y parcelas de uso común), no tributan impuesto inmobiliario y por consiguiente con estos valores de las parcelas exclusivas, se podrá obtener una relación de proporcionalidad para ser aplicada al porcentual de dominio sobre las parcelas comunes y vías de circulación, observando y teniendo en cuenta que tendrá relación con el valor fiscal que puede no coincidir con el valor real de la cosa y que según se resuelva, el agrimensor calculará los coeficientes conforme a las pautas que se lleguen al respecto.

Por consiguiente, se deberá hacer un exhaustivo estudio de estas pautas que serán incluidas en los documentos que se suscriban en los compromisos de venta y que por supuesto dependen del régimen de subdivisión que se elija y como vimos, éste depende del tipo y forma de urbanización, por lo tanto es aconsejable no pensar en el régimen de subdivisión en el momento que se este a punto de materializarla, mediante la ejecución y aprobación de los planos correspondientes, sino que la consulta y estudio de este ítem, al comienzo del emprendimiento, dará como resultado que no nos encontremos con la sorpresa de la imposibilidad de ejecutar el régimen más adecuado, por haber transitado caminos técnicos legales, que condicionarán nuestra decisión.-



ACTUAL ESTADO PARA LA APROBACIÓN DE EMPRENDIMIENTOS URBANÍSTICOS CERRADOS – DESCENTRALIZACIÓN A LOS MUNICIPIOS

Como ya vimos, para poder realizar las obras debemos contar con la pre y factibilidad del emprendimiento y realizadas las obras comunes, estamos en condiciones de realizar la subdivisión, sin ningún tipo de interdicciones, para concretar las escrituras translativas de dominio.

Respecto de la pre y factibilidad, hoy día y por imperio del decreto 1727/02 se encuentran descentralizadas a los municipios las actuaciones necesarias a los efectos de obtener la pre y factibilidad.-

Los municipio descentralizados a la fecha son: Tigre, Lujan, E. de la Cruz, B. Blanca, Campana, San Fernando, Canuelas, Berazategui, Pilar, Zarate, Gral. Pueyrredon, Mercedes, parte de General Rodríguez, F. Varela y Brandsen, encontrándose en tramite de descentralización: San Nicolás y Moreno.-

Este decreto establece aparte ciertas normas relacionadas con la comercialización de los emprendimientos como así también de las condiciones que deben cumplir los municipios para obtener la descentralización al respecto.

Crea el registro de emprendimientos, donde es necesario registrar los mismos una vez que el municipio otorga la factibilidad y algo muy importante y basado en la Ley de defensa del consumidor es que establece la obligatoriedad de contar la inscripción de dicho registro para poder comercializar las unidades que surjan del proyecto.-

Otro punto a destacar es que para otorgar la factibilidad el municipio debe llamar a audiencia publica, estableciendo las normas para este llamado.-

Dentro del esquema de descentralización a los municipios no se encuentran incluidas ciertas aprobaciones necesarias tales como hidráulica, recurso de aguas subterráneas, línea de ribera y la aprobación de los planos de mensura, cualquiera fuese el régimen a utilizarse, actividades estas que permanecen en el ámbito de la provincia de Buenos Aires.

En el apéndice con las normas legales se encuentra este decreto con las correlaciones a las normas mencionadas en el mismo.

MODIFICACIÓN DEL DECRETO 2489/63

Como ya vimos, el decreto 2489/63, reglamentario de la Ley 13512 en la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 6º, permite la inscripción de documentos que autoricen la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales en el Registro de la Propiedad Inmueble, de Unidades funcionales, cuyo estado constructivo sea “a construir” o “en construcción”. Para éste trámite, la DPCT (Dirección Provincial de Catastro Territorial de la Pcia. De Buenos Aires) expide la correspondiente autorización, mediante disposición al respecto, donde deja constancia que la unidad funcional se encuentra alcanzada por los beneficios de este artículo, y así se continua el trámite, hasta llegar a, previa inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, realizar la escritura de transmisión o constitución de derechos reales, para lo cual, esta misma Dirección, mediante la expedición del certificado catastral, que surge de la Constitución de Estado Parcelario, conforme a los términos de la Ley 10707, deja constancia de esta disposición además del agregado de la constancia de hecho, si correspondiere, conforme a la disposición 824/91, de la DPCT.

Una vez que el estado constructivo de la UF se modifica, debe ratificarse el régimen de subdivisión mediante la modificación del plano de subdivisión y del correspondiente reglamento de copropiedad y administración del edificio, para dar por construida la o las unidades funcionales que se hubiesen concluido.

Esta acción, que, generalmente, debido a la no obligatoriedad de hacerlo, ó distintos motivos, ya sea tiempos de demora, falta de acuerdo entre propietarios de distintas



unidades para realizar la modificación en forma colectiva, razones económicas, etc., y, salvo casos excepcionales, el titular de la unidad, no encomendaba tal tarea.

Ante la necesidad de agilizar la tramitación para cambiar el estado constructivo de las U.F., en mayo del año 2004 se sanciona, en la Provincia de Buenos Aires, el Dto.947, el cual incorpora al Art.6° del Dto.2489/63, los Art.6° BIS y 6° TER, y a su vez modifica el Art.13° del mencionado Decreto y su posterior reglamentación, para la modificación del estado constructivo en el plano de subdivisión, mediante la Disposición 349/05, de la Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Esta nueva legislación está dirigida a las urbanizaciones que se encuadran como Club de Campo o Barrio Cerrado, subdivididas bajo la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de ser aplicado a otros inmuebles, subdivididos por el mismo régimen, siempre que su situación pueda enmarcarse legalmente dentro de los alcances del mencionado Decreto.

Con esta nueva norma legal, no solamente se logra reducir tiempos y costos en la tarea agrimensural, sino que también, para los casos donde se encuentren las previsiones en el Reglamento de Copropiedad, se puede actualizar el estado constructivo ante el Registro de la Propiedad, en forma autónoma, mediante la inscripción de la escritura de obra nueva o bien en oportunidad de autorizar actos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales.-

REGISTRO DE LAS SUBDIVISIONES UNA VEZ APROBADAS

Cuando se concluye con la aprobación de los planos de subdivisión, bajo cualquiera de los dos regímenes mencionados, es necesario solicitar ante la Dirección Provincial de Catastro la nueva valuación de la tierra libre de mejoras (disp. 6011/02) y previo cálculo de coeficientes fiscales y valor de cada unidad funcional, para el régimen de la Ley 13512 y valuación de cada una de las parcelas bajo el régimen de la Ley 8912, confeccionando las cédulas catastrales de cada unidad o parcela resultante de la subdivisión, conforme a los términos de la Ley n° 10707, de Catastro territorial para la provincia de Buenos Aires, y realizar el registro correspondiente, la DPCT comunica dicho acto al Registro de la Propiedad, quedando en ese momento en condiciones de ser transmitido el dominio de las unidades resultante de la subdivisión, donde en el caso de propiedad horizontal, previamente se deberá confeccionar el reglamento de copropiedad y administración del edificio y en de tierras, se deberá transmitir el dominio de las parcelas comunes y de los espacios circulatorios a la sociedad administradora del emprendimiento.-

INTERDICCIÓN DE VENTA

Supuesto el caso que las obras comunes no se encuentren concluidas y, se desea aprobar la subdivisión del emprendimiento, a los efectos de concluirse el trámite administrativo, único estado en que no tendrán influencia los posibles cambios urbanísticos o de otras características, se deberá dejar constancia en restricciones de la interdicción de venta hasta tanto se concluyan las obras comunes.

El plano así, se registra, pero una vez concluidas las obras comunes, ya sea en su totalidad o en parte, se deberá proceder a levantar la interdicción total o parcial.-

Olivos, noviembre de 2005



APÉNDICE DE NORMAS LEGALES MENCIONADAS

LEY 8912 - CAPITULO CORRESPONDIENTE A CLUBES DE CAMPO

CAPITULO V

Clubes de campo

Art. 64. Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Art. 65. La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.
2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1 Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- a) La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.
- c) La densidad neta no supere 12 unidades de vivienda por hectárea.



2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos:

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con un capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación : La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50)metro; con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores de predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

Art.66. Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Esparc- mínima De viviendas total de Club.	Cantidad	Densidad	Superficie	Superficie	Área
	Máxima	bruta	total mínima	mínima de	miento
		máxima	ha.	Unidades	sobre el
		(Viviend./Hab.)		funcionales	la sup. del
				(lotes/m2)	
	80	8	10	600	40
	225	7,5	30	600	30
	350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.



- b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).
- c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.
- d) Red de circulación interna : Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salidas once (11) metros. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.
- e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.
- f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de esta. En los casos que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.
- g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Art.67. En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

Art. 68. La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

Art. 69. No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 km.) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

ARTICULO DE LA LEY 8912, CORRESPONDIENTE A CESIONES DE ESPACIOS VERDES, MUY IMPORTANTE PARA LA APLICACIÓN EN BARRIOS CERRADOS

Art. 56. Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de población	Área verde	Reserva uso público
Hasta 60.000 hab.	6m2./hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2./hab.



Más de 60.000 hab. (será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial).

En ampliaciones de áreas urbanas

<i>de Hasta 2.000 hab.</i>	<i>3,5 m2./hab.</i>	<i>1 m2./hab.</i>
<i>de 2.001 a 3.000 hab.</i>	<i>4 m2./hab.</i>	<i>1 m2./hab.</i>
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2./hab.	1 m2./hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2./hab.	1,5 m2./hab.
más de 5.000 hab.	6 m2./hab.	2 m2./hab.

DECRETO 9404/86

LA PLATA, 24 de diciembre de 1986

Visto el expediente n° 2400-1537/86, del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, en el cual se da cuenta del estudio realizado por la Comisión Especial constituida de conformidad con lo dispuesto con la Resolución Ministerial n° 601/86, modificada por su similar n° 648/86, obrantes en fotocopias a fojas 1/5 y 6, respectivamente; y

CONSIDERANDO:

Que la experiencia obtenida con la aplicación del Decreto - Ley n° 8912/77 en lo referente a los clubes de campo aconsejan reglamentar las normas incluidas en su Capítulo V del título III, ' a fin de complementar o clarificar las disposiciones vigentes;

Que la reglamentación que se dicte debe atender a los efectos singulares de los clubes de campo y condensar en un solo texto normativo, las diversas disposiciones relacionadas con los recaudos convalidatorios de tales emprendimientos;

Que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse de acuerdo a un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con Independencia Jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes, que integran los titulares de las parcelas residenciales;

Que esas características exigen una regulación diferenciada de la correspondiente a las urbanizaciones ordinarias, tal como resulta del decreto - Ley n° 8912/77;

Que esas normas específicas denotan, como surge con evidencia de la reglamentación propuesta, la confluencia del derecho público y el derecho privado en la aportación de instituciones jurídicas destinadas a resolver los requerimientos de este tipo de complejos;

Que por lo tanto la Provincia atiende así una realidad urbanística diferenciada acorde con las evoluciones de las normas sobre uso del suelo en otros países;



Que la mayoría de los complejos creados desde la sanción del Decreto –Ley n° 8912/77, han adoptado como régimen el de la propiedad horizontal. La inexistencia de otro instituto jurídico apropiado que permitiera resolver la necesidad de un complejo de acceso restringido, áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, y la posibilidad de mantener calles o espacios circulatorios en el dominio privado, llevó a los promotores de estos complejos a incluirlos en el régimen de la ley n° 13.512;

Que es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen es inapropiado para su aplicación por su mismo texto y modalidades regulatorias;

Que ello a exigido atender la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes, para regular su constitución adoptando soluciones alternativas en el campo competencial del Poder Ejecutivo Provincial,

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 22) y la vista del señor Fiscal de Estado (f s 23) , corresponde dictar el pertinente acto administrativo,

POR ELLO:

***EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA :***

ARTICULO 1º. Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decreto-Ley n° 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, 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 adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c.- A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64º, inciso b) del Decreto-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 incisos 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. Así mismo 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 incisos a) y b).

ARTICULO 2º. Las previsiones del inciso 2.2.1 del art. 65 del Decreto-Ley n° 8912/77 en cuanto al acceso principal, no serán de aplicación cuando se proponga una alternativa válida que satisfaga los requerimientos por el enunciado, con aprobación de la comuna.

ARTICULO 3º. Las previsiones del artículo 67º del Decreto-Ley n° 8912/77 serán también aplicables a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma.

El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justifico su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del capítulo V, título III del Decreto-Ley citado.

ARTICULO 4º. La exigencia del Art. 69º del Decreto-Ley n° 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Así mismo se admitirá la localización del club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lago, laguna, río, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas o médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.), que justifiquen la localización propuesta. Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 5º. La factibilidad de un club de campo se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) y la convalidación técnica final (factibilidad). A dichos fines deberá presentarse ante la Dirección de Ordenamiento Urbano, organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, la documentación pertinente.

ARTICULO 6º. Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Aprobación de la localización por parte del municipio.
- b) Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- c) Cuando el suelo este constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- d) Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en la relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias.
- e) Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste:
 - e-1) Localización del arrea común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y vías de circulación interna, como así también las medias callen perimetrales a ceder y a la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
 - e-2) Balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, de esparcimiento común y circulatorio).



- e-3) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresadas en unidades de viviendas por hectáreas.
 - e-4) Numero de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - e-5) Ubicación tentativa de las ubicaciones previstas para el área común de esparcimiento.
 - f) Memoria técnica en la que se especifique:
 - f-1) Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.
 - f-2) Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De adoptarse el régimen establecido en el artículo 1º, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.
 - f-3) Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - f-4) Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidades de vivienda por hectárea.
 - f-5) Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
 - f-6) Forma que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacas indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
 - f-7) Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
 - f-8) Sistema a adoptar para la recolección de residuos.
 - f-9) Indicación del compromiso de forestación de las medias calles a ceder.
 - f-10) Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.
- El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

ARTICULO 7º. Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyectos de obra de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- c) Proyecto de sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (sí correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obra de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipo de viviendas (si correspondiese) aprobado por la comuna.
- g) Compromiso de la forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación a la cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de vivienda, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) Plano de proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balances de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), numero de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el art. 1º, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
- j) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- k) De optarse por el régimen reglamentado en el art. 1º, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración o titular de los bienes comunes y el inicio



del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiere.

l) De optarse por el régimen de la Ley n° 13.512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y a la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.

m) Certificado de cumplimiento de normas profesionales otorgado por las entidades pertinentes.

ARTICULO 8°. Al acordarse la convalidación técnica final se dispondrá la anotación de una restricción especial en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con relación a las inscripciones de dominio referidas a los inmuebles que conformaran el club de campo como afectación a los mismos al régimen del Decreto-Ley 8912/77 y esta reglamentación.

Dicha afectación que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el artículo 1°. La restricción se extinguirá sin necesidad de petición expresa, al efectuarse la registración aludida.

ARTICULO 9°. La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parqueización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

ARTICULO 10°. El presente Decreto será aplicable a los proyectos de trámite, salvo cuando se hubiese otorgado la convalidación técnica final con anterioridad a su vigencia.

ARTICULO 11°. Deróganse la reglamentación del artículo 69° del Decreto-Ley 8912/77 incluido en el artículo 1° del Decreto n° 1.549/83, las Resoluciones n° 6/78 y 89/81 de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Disposición n° 1066/84 de la Dirección de Ordenamiento Urbano dependiente del citado departamento de Estado

ARTICULO 12°. El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 13°. Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al ministerio de Obras y Servicios Públicos para su conocimiento y fines pertinentes.

DEPARTAMENTO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

DECRETO 27

La Plata, 7 de Enero de 1998.

Visto las necesidades manifiestas y requerimientos formulados por diversos municipios de la Provincia, especialmente del Conurbano Bonaerense y cercanos a éste y;

CONSIDERANDO



Que el Art. 70 del Decreto Ley 8.912/77 establece que la responsabilidad primaria del Ordenamiento Territorial recae en nivel municipal;

Que en el art. 3° del Decreto Ley 8.912/77 se establecen los principios rectores en materia de Ordenamiento Territorial por los que la Provincia está obligado a velar;

Que la dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencia y efectos positivos en materia de empleo;

Que asimismo, el fenómeno urbanístico resultante de estos emprendimientos recepciona una demanda acorde a nuevas realidades socioculturales;

Que los emprendimientos en cuestión están dirigidos a sectores sociales con diferentes niveles de ingreso;

Que el fenómeno social resultante de este tipo de urbanizaciones ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente;

Que no obstante la iniciativa ya plasmada por algunos municipios de normar mediante ordenanzas de excepción u ordenatorias de carácter general no puede quedar circunscripta al ámbito municipal sino que requiere de precisiones provinciales que enmarquen el accionar municipal dentro de los lineamientos del Decreto Ley 8.912/77 en lo que hace al Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo como imperativo del presente y preservación para el futuro;

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fs. 16/16 vta.) ha intervenido la Contaduría General de la Provincial (fs. 27/28) y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado (fs. 30/30 vta.);

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS ARIES

DECRETA

Art. 1°.- Se entiende por Barrio Cerrado (B.C.) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Art. 2°.- Podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria o rural). En los casos en que corresponda, el municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados.

Art. 3°.- La implementación de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial:

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en los que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas.
- c) La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico ambientales.
- d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las



calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los Arts. 50 y 51 del Decreto Ley 8.912/77, Art. 1º del Decreto Ley 9.533/80 y Art. 27 del Decreto Ley 6.769/58.

e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.

f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal, deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.

g) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.

h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado o pavimentación.

i) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.

j) En las Áreas complementarias y Rural deberán localizarse en Zona Residencial Extraurbana (ZRE) y/o club de Campo.

k) Los emplazamientos de Barrios Cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.

En el caso que correspondiera se sancionará una Ordenanza garantizándose el cumplimiento del Decreto Ley 8.912/77 y del Decreto Ley 9.533/80

Art. 4º- El cumplimiento de los requisitos señalados en el Art. 3º deberá ser formalizado a través de un Estudio Urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los Organismos Municipales y Provinciales, en función de las características del emprendimiento y sometido a aprobación ante la secretaría de Asuntos Municipales e Instituciones del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 5º-La propuesta de Barrios Cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de 4 has. para el Área Urbana o 16 has. para las Áreas Complementarias o Rural, será acompañada de un Estudio Urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económica financiera.

Art.6º-Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido en el Art. 56 del Decreto Ley 8.912/77, en lo referido a la cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado donde el Municipio determine.

Art.7º- La circulación perimetral del Barrio Cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio. La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: calle de penetración y retorno: once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros, trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión.



Art. 8.- Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) así como Convalidación Técnica final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los Arts. 6º y 7º, respectivamente, del decreto 9.404/86.

Art. 9º.-La Convalidación Técnica Fina (Factibilidad) habilitará la aprobación de los planos de subdivisión. Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio.

Art. 10º.- Los Barrios Cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el Art. 52 del Decreto Ley 8.912/77 u optar en lo pertinente por el régimen Jurídico establecido por el Decreto 9.404/86.

Art. 11º.- La propuesta de Barrio Cerrado que constituya una ampliación de la existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los Arts. 3 y 8 del presente.

Art. 12º.- La propuesta de Barrio Cerrado que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento ha ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo prescripto en el Art. 3º del presente con referencia al conjunto u al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la C. T. P. (Prefactibilidad). Ello habilitará a que el trámite de la primera etapa ha ejecutarse prosiga hasta la obtención de la C. T. F. (Factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

Art. 13º.- La falta de cumplimiento de lo establecido en la presente normativa hará pasible a los responsables de las sanciones previstas en los Arts. 94 al 97 del Decreto 8.912/77.

Art. 14º.- La Secretaría General de la Gobernación coordinará la actividad de los Organismos, Reparticiones y/o Dependencias Provinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que a la aprobación de las propuestas de establecimiento de Barrios Cerrados de refiere.

Art. 15º.- Las disposiciones de este decreto resultan de aplicación prevalente a cualquier otra normativa que se oponga a la presente.

Art. 16º.- El presente Decreto será refrendado por el Sr. Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

Art. 17º.- Regístrese, notificase al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al “Boletín Oficial” y remítase al Ministerio de Gobierno y Justicia, a sus efectos.

DUHALDE
J.M. Díaz Bancalari

Extraído del Boletín Oficial del día 02 de Febrero de 1998.



DECRETO 1727/02 (DESCENTRALIZACIÓN) CON AGREGADO DE LEGISLACIÓN REFERIDA

DECRETO 1.727

La Plata, 18 de julio de 2002

VISTO:

Lo dispuesto por los artículos 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73 y 83 del decreto - ley 8912/77, por el decreto 9404/86 y por el decreto 27/98, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70 del decreto ley 8912/77, atribuye la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial a los Municipios. (**Art. 70. La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.-**)

Que por su parte, el artículo 73, del citado cuerpo normativo, establece las dependencias que actuarán tanto en la jurisdicción municipal como provincial en el proceso de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los cambios en las dependencias y denominaciones ocurridas en el ámbito de la administración pública de la Provincia de Buenos Aires. (**Art. 73. Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la secretaria de Asuntos Municipales.**)

Que el artículo 83 establece que las ordenanzas municipales, correspondientes a las distintas etapas del ordenamiento urbano, podrán sancionarse, previa convalidación por el Poder Ejecutivo Provincial, acto que se dicta previo dictamen de los organismos competentes, respecto a la adecuación de las mismas a distintos parámetros relacionados con la planificación urbanística; (**Art. 83. Los planes de ordenamiento, así como sus distintas etapas de realización entrarán en vigencia luego de su aprobación por decreto del Poder Ejecutivo.**)

Que receptando las tendencias que se perfilaron en las últimas décadas, el derecho público provincial ha reconocido y regulado a los emprendimientos diseñados como urbanizaciones privadas;

Que en tal sentido, los artículos 64 a 69 del decreto ley 8912/77 regulan los aspectos esenciales de los denominados "Clubes de Campo", reglamentados por el decreto 9404/86;

Que asimismo, el decreto N° 27/98 del Poder Ejecutivo Provincial ha contemplado, dentro de su ámbito de competencia, el impulso que en los años precedentes, han tomado los emprendimientos urbanísticos especiales, conocidos como Barrios Cerrados.

Que en principio, la intervención de organismos provinciales prevista en el artículo 65 inciso 1) del decreto - ley 8912/77 tiene lugar al momento de la convalidación provincial de la designación y delimitación del área rural para la localización de los clubes de campo, sin perjuicio del correspondiente pronunciamiento al momento de la aprobación del proyecto hidráulico y de la subdivisión; (**Art. 65. La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:**

- 1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.)**

Que en lo referido a la aprobación de las urbanizaciones cerradas encuadradas en los decretos 9404/86 y 27/98 respectivamente, razones de oportunidad y conveniencia aconsejan que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 del decreto ley 8912/77, los Municipios, en ejercicio de su responsabilidad primaria de ordenamiento territorial, tengan a su cargo el procedimiento de aprobación que comprende dos etapas bien definidas: la prefactibilidad y la convalidación definitiva de tales emprendimientos; (**Art.**



70. La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.)

Que, la descentralización a los Municipios a que hace referencia el considerando precedente, no debe comprender la aprobación del proyecto hidráulico y la subdivisión del emprendimiento, funciones que deben quedar a cargo de las dependencias provinciales actualmente con competencia en la materia;

Que el decreto- ley 8912/77 a través del artículo 2º inciso f) establece como uno de los objetivos fundamentales del proceso de ordenamiento territorial, el asegurar la participación orgánica de la comunidad en el mismo por lo que se condiciona la municipalización objeto del presente, a la incorporación al ámbito municipal de un procedimiento de audiencias públicas; (**Art. 2º Son objetivos fundamentales del ordenamiento del territorial:**

f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.)

Que sin perjuicio de la transferencia propiciada por el presente, la necesidad de que el proceso de ordenamiento territorial se realice en concordancia con los objetivos y estrategias establecidas por el gobierno provincial- decreto ley 8912/77, artículo 3º inciso b)- torna necesario la creación de un Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, donde se inscriban aquellos emprendimientos que obtengan la convalidación definitiva. (**Art. 3º Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:**

b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.)

Que asimismo, la inscripción en el Registro, deviene condición indispensable para la comercialización de las unidades integrantes del emprendimiento, toda vez que de acuerdo al artículo 1º inciso c) de la Ley 24240..... (**Art. 1º — Objeto. La presente ley tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios. Se consideran consumidores o usuarios, las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social:**

c) La adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a persona indeterminadas.)

de defensa del Consumidor, se encuentran amparadas por la misma, las operaciones de “adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas”, constituyendo la creación del Registro, un instrumento apto para la tutela preventiva de los interesados en el acceso al emprendimiento;

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno a fojas 46, procede al dictado del presente;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES

DECRETA



Artículo 1º) El Programa de Descentralización Administrativa a Municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas, que comprende a los clubes de campo y a los barrios cerrados, se regirá por las disposiciones del presente decreto.

Artículo 2º) Los Municipios que se incorporen al presente régimen, deberán acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Su proceso de planeamiento urbano deberá contar como mínimo con la Zonificación según usos- artículo 75 inciso 2º del decreto ley 8921/77- convalidada de conformidad al artículo 83 del decreto ley 8912/77. *(Art. 75. el proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:*

1. *Delimitación preliminar de áreas.*
2. *Zonificación según usos.*
3. *Planes de ordenamiento municipal.*
4. *Planes particularizados.)*

(Art. 83. Los planes de ordenamiento, así como sus distintas etapas de realización entrarán en vigencia luego de su aprobación por decreto del Poder Ejecutivo.)

b) Deberá contar con una oficina de planeamiento que atienda los procesos de ordenamiento territorial y uso del suelo dotada de los recursos humanos y técnicos idóneos y suficientes para realizar las evaluaciones urbanísticas y un área destinada a efectuar las evaluaciones ambientales pertinentes.

c) Incorporar un procedimiento de audiencias públicas donde se asegure la participación y la opinión de la comunidad sobre los emprendimientos de urbanizaciones contempladas en el presente, como etapa previa al otorgamiento de la factibilidad.

Artículo 3º) La provincia transfiere las siguientes atribuciones a las Municipalidades que se incorporen al régimen mediante la suscripción del convenio respectivo

- a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad
- b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad

Artículo 4º) No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

- a) proyecto hidráulico
- b) subdivisión del suelo.

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen, que deberán expedirse dentro de los 20 días de recibidas las actuaciones.

Artículo 5º) El procedimiento de otorgamiento de las facultades transferidas se ajustará a lo previsto por el decreto 27/98 del Poder Ejecutivo Provincial - para Barrios Cerrados - y el decreto 9404/86 -para los Clubes de Campo.

Artículo 6º) Apruébase el Modelo de Convenio que se incorpora como Anexo I y forma parte del presente Decreto. El sistema creado por el presente decreto será aplicable también a los expedientes en trámite.

Artículo 7º) Créase en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. El Registro estará a cargo de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y tendrá por objeto la inscripción de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo con Convalidación Técnica Definitiva. La inscripción en el Registro, será requerida como condición previa indispensable para proceder a la comercialización de las unidades.

Artículo 8º) Facultase al Ministerio de Gobierno a:

- 1) Implementar las condiciones operativas de la transferencia.



- 2) Suscribir los convenios.
- 3) Ratificar los convenios una vez cumplimentados por el Municipio los requisitos necesarios.
- 4) Organizar y dictar la normativa pertinente para la apertura y funcionamiento del registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas.

Artículo 9º) Derógase el artículo 14 del decreto 27/98. (*Art. 14º.- La Secretaría General de la Gobernación coordinará la actividad de los Organismos, Reparticiones y/o Dependencias Provinciales que conforme al presente tengan intervención en lo que a la aprobación de las propuestas de establecimiento de Barrios Cerrados de refiere.*)

Artículo 10º) El presente decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

Artículo 11º) Regístrese, comuníquese, publíquese dese al “Boletín Oficial” y remítase al Ministerio de Gobierno a sus efectos.

DECRETO 1727

ANEXO 1

PROGRAMA DE DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA A MUNICIPIOS SOBRE GESTIÓN URBANIZACIONES CERRADAS.

Entre el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, en adelante la Provincia representada por el Señor Ministro de Gobierno..... y el Municipio de....., en adelante el Municipio, representada por el Señor Intendente.....celebran el siguiente Convenio:

Primero: La Provincia transfiere a la Municipalidad la gestión del procedimiento de aprobación de Urbanizaciones Cerradas, Clubes de Campo y Barrios Cerrados, de conformidad al régimen establecido por los decretos 9404/86 y N° 27/98 respectivamente del Poder Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires.

Segundo: La Provincia transfiere las siguientes atribuciones a la Municipalidad

- a) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Preliminar o prefactibilidad
- b) Otorgamiento de la Convalidación Técnica Definitiva o factibilidad.

Tercero: No se encuentran comprendidas en la transferencia las atribuciones relativas a la aprobación y fiscalización de:

- a) proyecto hidráulico
- b) subdivisión del suelo

En ambos casos, la competencia seguirá atribuida a las dependencias provinciales que actualmente la ejercen.

Cuarto: El procedimiento y condiciones para la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar y de la Convalidación Técnica Definitiva se regirá por lo dispuesto por el decreto 9404/86- para el caso de Clubes de Campo- y 27/98 para el caso de Barrios Cerrados.

Quinto: Previo al Otorgamiento de la factibilidad de un emprendimiento, la Municipalidad deberá convocar a una audiencia pública con el objeto de someterlo al conocimiento y consideración de la comunidad, de conformidad al Reglamento de Audiencias Públicas que se aprueba como Anexo A del presente convenio.

Sexto: A los efectos de otorgar la convalidación técnica definitiva o factibilidad, se deberá requerir el cumplimiento de las obligaciones fiscales provinciales y municipales.



Séptimo: El Municipio se compromete a :

1- Cumplimentar las condiciones del decreto del Programa de Descentralización Administrativa.

2- Someter el presente convenio a la aprobación del H. Concejo Deliberante conforme al artículo 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades. *(d) Sobre consorcios, cooperativas, convenios y acogimientos*

ARTICULO 41°: *Corresponde al Concejo autorizar consorcios, cooperativas, convenios y acogimientos a las leyes provinciales o nacionales.)*

3- Informar al Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas- Clubes de Campo y Barrios Cerrados- sobre la totalidad de urbanizaciones existentes en el Municipio dentro del plazo de 60 días de la puesta en vigencia.

Octavo: Serán considerados nulos los trámites ejecutados en violación a la normativa nacional, provincial o municipal, asumiendo el Municipio la responsabilidad exclusiva ante los terceros eventualmente afectados.

Noveno: En caso de incumplimiento, las partes podrán denunciar al presente convenio, comunicando la decisión con una antelación de 80 días. En tal caso los trámites pendientes se gestionarán por el régimen general.

Décimo: Una vez cumplidos los requisitos de la cláusula séptima, el presente convenio será ratificado por Resolución del Ministro de Gobierno, oportunidad en la que se fijará la fecha de la puesta en vigencia y se dispondrá la remisión al Municipio de las actuaciones que pudieran estar en trámite.

En prueba de conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

En la ciudad de La Plata, a los.....días del mes de.....del año.....

ANEXO A AL CONVENIO

REGLAMENTO DE AUDIENCIAS PUBLICAS PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS.

Primero: Se entiende por audiencia pública la instancia de participación en el proceso previo al dictado del acto administrativo que otorgue o deniegue la factibilidad de un emprendimiento urbano cerrado, con el objetivo de que la autoridad política y administrativa acceda a las distintas opiniones sobre el mismo.

Segundo: Las opiniones recogidas durante la Audiencia Publica son de carácter consultivo y no vinculante. En la motivación del acto que otorgue o deniegue la factibilidad, deberá constar de que manera se ha tomado en cuenta la opinión de los participantes en la Audiencia y según el caso, las razones por las cuales se las desestima.

Tercero: Cumplimentados los requisitos establecidos en el artículo 6° del decreto 9404/86, el departamento ejecutivo o la dependencia en la cual se delega la responsabilidad, convocara a la audiencia, con una antelación no menor a diez días. La convocatoria deberá contener:

- a)** El objeto de la audiencia, indicando las características básicas y ubicación del emprendimiento.
- b)** La fecha y el lugar de la Audiencia.



c) La dependencia donde se puede tomar vista del expediente, inscribirse para ser participante en la Audiencia y presentar documentación.

d) Funcionario responsable de la instrucción de la audiencia.

e) Los funcionarios municipales que deben estar presentes en la Audiencia.

Cuarto: La publicación debe iniciarse con una antelación no menor a 10 días respecto de la fecha fijada para su realización y será efectuada en:

a) En los dos diarios de mayor circulación en el partido durante un mínimo de 1(un) día.

b) En una emisora radial del partido durante un mínimo de dos días.

Los costos de la publicidad de la audiencia serán a cargo del emprendedor y deberá contener los requisitos establecidos en los incisos a) b) c) y d) del artículo tercero.

Quinto: Se considerará participante en la audiencia toda persona física o jurídica con domicilio en la jurisdicción territorial de la Municipalidad convocante. Debe invocar un derecho o un interés relacionado con la temática objeto de la audiencia o inscribirse ante la dependencia de implementación de la audiencia. Todo participante debe acreditar ser contribuyente de las tasas y contribuciones municipales e impuestos provinciales y estar al día con los mismos.

Sexto: Las personas jurídicas podrán participar por medio de sus representantes legales o de un apoderado, acreditada la representación en debida forma. Se admitirá un solo orador en su representación.

Séptimo: Los participantes podrán participar haciendo una presentación por escrito o bien en forma oral, de conformidad al orden establecido por el funcionario responsable de la tramitación de la audiencia y por el tiempo que el mismo estipule.

Octavo: Serán expositores los funcionarios municipales, concejales, así como expertos en cuestiones urbanísticas y legales que comuniquen a la dependencia de implementación su intención de participar a fin de posibilitar la confección completa del orden del día.

Noveno: Con anterioridad al inicio de la Audiencia, el organismo de implementación debe organizar el espacio físico, de forma tal que su distribución contemple la absoluta paridad de los participantes intervinientes. Asimismo, debe proveerse de lugares físicos apropiados para el público y para la prensa, permitiendo filmaciones, videograbaciones y otros medios de registro. Debe desarrollarse en sitios de fácil acceso, para posibilitar una amplia participación ciudadana.

Décimo: El funcionario responsable de la audiencia tendrá el carácter de presidente de la misma y tendrá como cometido esencial diligenciar la misma desde el momento de su convocatoria hasta la finalización de la misma. A tal efecto, estará facultado para:

a) Realizar la presentación de los objetivos y reglas de funcionamiento de la audiencia.

b) Decidir sobre la procedencia de los expositores no registrados.

c) Decidir sobre la pertinencia de las preguntas formuladas.

d) Disponer la interrupción, suspensión, prórroga o postergación de la sesión, así como su reapertura o continuación, cuando lo estime conveniente, de oficio a pedido de algún participante.

e) Hacer desalojar la sala cuando resulte indispensable para el normal desarrollo de la audiencia.

Decimoprimer: Finalizada la Audiencia, el funcionario responsable deberá incorporar al expediente la versión desgravada y las notas tomadas de la Audiencia, dando cuenta de la fecha en que sesionó la audiencia, los funcionarios presentes, la cantidad de expositores y participantes.



**LEY ORGÁNICA DE LAS MUNICIPALIDADES
ARTICULO RELACIONADO CON LAS FACULTADES DEL CONCEJO
DELIBERANTE MUNICIPAL RESPECTO DE LA APERTURA y/o CIERRE DE VÍAS
PÚBLICAS DE CIRCULACIÓN**

a) Reglamentarios

Art. 27 - Corresponde a la función deliberativa municipal reglamentar: (Dto. Ley 9.117/78) :

1- La radicación, habilitación y funcionamiento de los establecimientos comerciales e industriales, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales.

2- El trazado, apertura, rectificación, construcción y conservación de calles, caminos, puentes, túneles, plazas y paseos públicos y las delineaciones y niveles en las situaciones no comprendidas en la competencia provincial.

3- La conservación de monumentos, paisajes y valores locales de interés tradicional, turístico e histórico.

4- La imposición de nombres a las calles y a los sitios públicos.

5- Las obligaciones de los vecinos respecto de los servicios de la Municipalidad y de los escribanos con relación al pago de los tributos municipales en ocasión de los actos notariales de transmisión o gravamen de bienes.

6- La instalación y funcionamiento de abastos, mataderos, mercados y demás lugares de acopio y concentración de productos y de animales, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales.

7- La protección y cuidado de los animales.

8- Las condiciones de higiene y salubridad que deben reunir los sitios públicos, los lugares de acceso público y los baldíos.

9- La instalación y funcionamiento de establecimientos sanitarios y asistenciales; de difusión cultural y de educación física; de servicios públicos y todo otro de interés general en el partido, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia.

10-La elaboración, transporte, expendio y consumo de materias o artículos alimenticios, exigiendo el cumplimiento de las condiciones higiénico -sanitarias, bromatológicas y de identificación comercial que establezcan las normas de aplicación, así como también el certificado de buena salud de las personas que intervengan en dichos procesos.

11-La inspección y contraste de pesas y medidas.



12-La inspección y reinspección veterinaria, así como el visado de certificados sanitarios de los animales faenados y de sus derivados.

13-El registro de expedición de documentación relativa a la existencia, transferencia y traslado de ganado.

14-La sanidad vegetal en las situaciones no comprendidas en la competencia nacional y provincial.

15-La publicidad en sitios públicos o de acceso público.

16-La habilitación y funcionamiento de los espectáculos públicos; como asimismo la prevención y prohibición del acceso para el público, por cualquier medio, a espectáculos, imágenes y objetos que afecten la moral pública, las buenas costumbres y los sentimientos de humanidad, particularmente cuando creen riesgos para la seguridad psíquica y física de los concurrentes o de los participantes.

17-La prevención y eliminación de las molestias que afecten la tranquilidad, el reposo y la comodidad de la población, en especial las de origen sonoro y lumínico, así como las trepidaciones, la contaminación ambiental y de los cursos de agua y aseguramiento de la conservación de los recursos naturales.

18-El tránsito de personas y de vehículos públicos y privados en las calles y caminos de jurisdicción municipal, atendiendo, en especial a los conceptos de educación, prevención ordenamiento y seguridad, así como, en particular, lo relativo a la circulación, estacionamiento, operaciones de cargas y descargas, señalización, remoción de obstáculos y condiciones de funcionamiento de los vehículos, por medio de normas concordantes con las establecidas por el Código de Tránsito de la Provincia.

19-La ubicación, habilitación y funcionamiento de guardacoches, playas de maniobras y de estacionamiento.

20-La expedición de licencias de conductor, en las condiciones establecidas por la legislación y reglamentación provincial.

21-El patentamiento de vehículos que circulen por la vía pública que no estén comprendidos en regímenes nacionales o provinciales.

22-El transporte en general y, en especial, los servicios públicos de transporte de pasajeros, en cuanto no sean materia de competencia nacional o provincial.

23-Los servicios de vehículos de alquiler y sus tarifas.

24-La construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificios públicos y privados, así como también sus partes accesorias.

25-Lo referente a las propiedades ribereñas y condominio de muros y cercos.

26-Los servicios fúnebres y casa de velatorios.

27-El funcionamiento de comisiones o sociedades de fomento.

28-y toda otra materia vinculada a los conceptos y estimaciones contenidas en el artículo 25.



RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY NACIONAL N° 13.512

Artículo 1°. Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Artículo 2° cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, indispensable para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, montacargas de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficios común.

Esta numeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Artículo 3° cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Artículo 4° cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.



Artículo 5° cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento: estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Artículo 6° queda prohibido a cada propietario y ocupante de los pisos o departamentos:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres a fines distintos a los previstos en el Reglamento de Copropiedad Administración;
- b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Artículo 7° El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Artículo 8° Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad, y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al Reglamento o a la Ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados.

Podrá también cualquiera de los propietarios, realizar las reparaciones indispensables y urgente sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la



medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

Artículo 9 Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de Copropiedad y Administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo.
- b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción: debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública:
- c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes:
- d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

Artículo 10. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el Reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponde, a fin de escucharlos.



Artículo 11. El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos.

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Artículo 12. En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

Artículo 13. Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Artículo 14. No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Artículo 15. En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o del uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Artículo 16. En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Artículo 17. La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil,



aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición: y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil.

Artículo 18. A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 “infine” y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta Ley.

Artículo 19. El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Artículo 20. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DECRETO N° 2.489/63

PROPIEDAD HORIZONTAL, INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CONSTITUCIÓN, TRANSFERENCIA, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN, NORMAS Y REQUISITOS

La Plata, 13 de marzo de 1963

Visto que los Decretos números 16.440 de fecha 11 de agosto del año del Libertador de San Martín 1950, el 5.700 de fecha 25 de abril de 1958 y el artículo 3° del 1.636, del 21 de febrero de 1961, en algunos casos, y de actualidad en otros, y

CONSIDERANDO;

Que la experiencia recogida durante 12 años de aplicación del Decreto mencionado en primer término ha demostrado la conveniencia de introducir modificaciones en el mismo que permitan soluciones a problemas de desarrollo de la figura jurídica de la Propiedad Horizontal adecuadas al momento económico que vive el país;

Que resulta de utilidad práctica aunar en un solo Decreto las prescripciones en vigencia y las alteraciones que se ejecuten por el presente.

Por ello, y atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno, el Comisionado Federal en la Provincia de Buenos Aires.

Decreta:

Artículo 1. La inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales, comprendidos en el régimen de la Ley 13.512, se regirá, sin perjuicio de las disposiciones de carácter general, por las que expresamente se establecen en la presente reglamentación.



Artículo 2. Los propietarios deberán obtener la aprobación de los planos que a continuación se indican:

- a) “Plano proyecto de obra”: En casos de edificios a construir o en construcción;
- b) “Plano final de obra”: Cuando se trate de edificios construidos;
- c) “Plano de mensura de división según el régimen de la Ley 13.512”: que delimite esquemáticamente a cada uno de los departamentos y locales que sean dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tala original del plano señalado en el inciso c) quedaran archivados en la Dirección de Rentas.

Artículo 3. Los planos indicados en el artículo anterior deberán ser realizados por profesionales autorizados por las leyes números 4.048 y 5.140. Los correspondientes a los incisos a) y b) serán aprobados por la Municipalidad respectiva y visados por a Dirección de Rentas y el referido en el inciso c) aprobados por esta última repartición.

Artículo 4. Previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Reglamento de Copropiedad t Administración, el funcionario autorizante del acto deberá solicitar la certificación correspondiente. La certificación catastral no será expedida por la dirección de Rentas si con anterioridad no hubieran sido aprobados los planos a los que se refiere el artículo 2°.

Artículo 5. Para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los actos mencionados en el art. 1° quienes acrediten ser titulares del dominio del inmueble, por intermedio del funcionario autorizante, deberán solicitar la formación de un legajo especial mediante la presentación del Reglamento de Copropiedad y Administración que prescriben los artículos 9° y 3° de la Ley Nacional N° 13.512 y 1 decreto Nacional Reglamentario N° 18.734, del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes basará en el plano mencionado en el inciso c) de artículo 2° del presente Decreto.

Artículo 6. Podrán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen los actos referidos en el Art. 1° del presente decreto si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen según los casos, las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva cuando el edificio en construcción tenga concluido los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldados, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio.

Las unidades de dominio exclusivo de un edificio a construir o en construcción, que no reúnan las condiciones citadas anteriormente, no gozaran de los beneficios del presente artículo.

En cada caso, la Dirección de Rentas, a solicitud del titular de dominio, y previa inspección, dictara una disposición declarando si las unidades de dominio exclusivo cumplen los requisitos exigidos por los incisos a) y b). La Dirección podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Los instrumentos que se pretenden inscribir, deberán ser acompañados de una constancia de hecho que indique si la unidad de dominio exclusivo es a construir o se encuentra en construcción, o está habitada. El instrumento deberá contener una relación de la constancia de hecho citada.

Artículo 7. A medida que se habiliten las unidades, previa ratificación del plano de división, cada propietario deberá solicitar al Registro de la Propiedad, con firma



certificada por autoridad competente, la actualización del Legajo Especial, pudiendo realizar este acto por escritura de abra nueva.

Si al ratificar el plano de división las medidas lineales y/o de superficie de las unidades de dominio exclusivo difieran de las tolerancias en vigencia, deberá procederse a modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración y las escrituras de adjudicación correspondientes.

Artículo 8. El Reglamento de Copropiedad y Administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que se contribuirán los copropietarios para finalizar las partes comunes, como asimismo la forma de ejercer el derecho de repetición por las cantidades invertidas en la realización de partes comunes útiles cuando hubieran sido pagadas por uno o varios de los copropietarios.

Artículo 9. La valuación fiscal de cada dominio exclusivo será determinado por la suma de los valores:

- a) El real de la unidad de dominio exclusivo.
- b) El de la parte proporcional sobre el valor de las partes de la comunidad.

En los casos de edificios a construir o en construcción la evaluación fiscal de cada unidad de dominio exclusivo, quedará determinada por el valor, proporcional del terreno más el que corresponda al de las partes comunes que se encuentren en condiciones de ser incorporados de acuerdo con la Ley N° 5.738.

Artículo 10. Las unidades funcionales llevarán una designación numérica que comencará con el número uno, será correlativa en todo el edificio y guardará un orden que esté en relación lógica con su distribución. Las unidades complementarias se designarán con letras mayúsculas, siguiendo el orden alfabético. Cada uno de los departamentos y locales, (unidades de dominio exclusivo) llevará la designación numérica que tenga la respectiva unidad funcional, y desde el punto de vista catastral constituirá una sub parcela cuya nomenclatura se obtendrá agregando a la de la parcela principal la designación numérica indicada arriba.

Artículo 11. A los efectos de la actualización, se confeccionará una cédula para cada una de las subparcelas, a las que mantendrá en dependencia con la cédula principal.

Artículo 12. Los jueces de Paz rubricarán los libros los libros de actas y administración a que se refiere el art. 5° del Decreto Nacional Reglamentario.

Artículo 13. Las Direcciones de Rentas y Registro de la Propiedad quedan facultadas para reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación requerida como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación registraron y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

Artículo 14. Deróganse los decretos números 16.440, del año del Libertador General San Martín 1950, el 5.700 del año 1958 y el artículo 3° del 1.636 del año 1961.

Artículo 15. Comuníquese, publíquese, dese al Registro Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.



DECRETO 947

La Plata, 18 de mayo de 2004.

VISTO el expediente 2335-617939/2003 mediante el cual se propicia la modificación parcial del Decreto 2489/63, en lo concerniente a Clubes de Campo y Barrios Cerrados, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 10.707 de Catastro Territorial determina que la Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo con competencia en la aprobación y control de las divisiones de dominio por el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal;

Que la mencionada ley se estructura en base a la coexistencia inescindible entre partes de un inmueble susceptibles de dominio independiente, con otras destinadas a uso común o necesario para su seguridad y funcionamiento;

Que el Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo define al Club de Campo como un complejo recreativo residencial en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación, encontrando en consecuencia estos particulares emprendimientos urbanísticos, en el régimen de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal adecuado para subdividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo los Barrios Cerrados, regulados por el Decreto 27/98, se han gestionado también a través del régimen de la Ley 13512;

Que el aludido decreto 2489/63 en su artículo 6º, posibilita la constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, dentro del marco de la Ley 13512 de Propiedad Horizontal, de unidades funcionales a construir o en construcción, condicionando su autorización a supuestos derivados de la configuración de las mismas o a la ejecución de sus partes comunes;

Que esta innovadora alternativa legal, fue la que posibilitó el extraordinario desarrollo que adquirieron los complejos residenciales-recreativos en la provincia, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión, por no estar enfocada específicamente esta norma hacia estos emprendimientos, pronto desbordó el marco legal previsto, provocando situaciones de marcada complejidad en la tramitación de la documentación necesaria, al requerirse la modificación del Plano de Subdivisión;

Que la particular estructura de los Clubes de Campo y de los Barrios Cerrados, ha determinado que el Reglamento de Copropiedad y Administración que se otorgue contenga, desde su origen, cláusulas relativas a la inevitable actualización o modificación de los proyectos de los edificios privativos, de su estado constructivo, así como las pertinentes previsiones sobre los porcentajes en el condominio de las partes comunes, lo que elimina la necesidad de su actualización;

Que la Ley 10707 de Catastro Territorial establece que la publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles, en ocasión de la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, se realizará a través del certificado catastral, documento que expresa los aspectos geométrico-legales y económicos del inmueble, y que es producto de una tarea de mensura equivalente, en cuanto a su jerarquía técnica, a la exigida en la confección de planos de mensura de subdivisión, por lo que en los casos en tratamiento pueden suplir el efecto de éstos, evitando la dificultad que implica realizar múltiples correcciones y actualizaciones en oportunidades de imposible determinación;

Que, en consecuencia, resulta a todas luces necesario adecuar las disposiciones del Decreto 2489/63 instrumentando, para estos emprendimientos, mecanismos que, garantizando todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía



para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que, en tal sentido, la aplicación a estos emprendimientos de lo que establecen las Disposiciones 6010 y 6011 del año 2002 dictadas por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, facilita el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre unidades no concluidas, dentro del marco normativo del Decreto 2489/63, y resguarda la determinación del impuesto inmobiliario sobre una valuación fiscal ajustada a tales unidades;

Que, asimismo, la incorporación del plano de obra del inmueble y la autorización necesaria para efectuar modificaciones a la documentación exigible para la concreción del trámite, garantizan la aceptación municipal del edificio y el cumplimiento del artículo 7° de la Ley 13512 en los casos que existan diferencias con el proyecto original;

Que en la elaboración del presente han intervenido las direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad;

Que ha tomado la intervención que le compete la asesoría General de gobierno a fs. 12 y 19, Contaduría General de la Provincia fs. 26 y ha tomado vista el señor Fiscal de Estado a fs.27;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

Artículo 1°: Incorpórase al Decreto 2489/63 como artículos 6° bis y 6° ter los siguientes:

“ART. 6° BIS: La modificación del estado constructivo de las unidades funcionales previstas en los emprendimientos urbanísticos, denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS (regulados por el Decreto-Ley 8912/77 y los Decretos 9404/86 y 27/98), cuya subdivisión se haya gestionado con arreglo a lo dispuesto por la Ley 13.512, estará sujeta al cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a) que la edificación de la respectiva unidad funcional esté construida de acuerdo al plano respectivo aprobado por la comuna local, lo que resultará del Certificado Catastral en el que se indicarán las superficies que lo componen;

b) que estén finalizadas las obras de infraestructura que involucran a la o a las unidades de que se trate, mediante la certificación municipal a la que se refiere el artículo 9° del Decreto 9404/86, con el alcance establecido en la Disposición 6010/02 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, lo que también deberá resultar del Certificado Catastral mencionado en el inciso anterior;

c) acreditar legitimación y facultades suficientes para solicitar la modificación del estado constructivo, así como la eventual modificación del proyecto que dio origen al régimen.

En estos casos dichas unidades funcionales adquirirán catastralmente el carácter de construidas.

Los titulares de las Unidades Funcionales “a construir o en construcción” podrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° del Decreto 2.489/63, solicitar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o en oportunidad de autorizar los actos a que se refiere el artículo 1° del mencionado decreto, debiendo transcribirse las constancias respectivas obrantes en el certificado catastral.

El organismo catastral dispondrá las medidas tendientes a publicitar la modificación del estado constructivo de las unidades.

ART. 6° TER: A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la Ley de



Propiedad Horizontal N° 13.512, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común.”

Artículo 2°: Modifícase el Art. 13 del Decreto 2489/63 el que quedará redactado en los siguientes términos:

“ART. 13: Las regulaciones precedentes podrán aplicarse a todas las unidades sometidas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 -se encuentren o no individualizadas en el presente- a cuyo efecto se faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a dictar las disposiciones complementarias que viabilicen el cumplimiento de los requisitos técnicos esenciales para transferir, constituir, modificar o extinguir derechos reales por el citado régimen.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.”

Artículo 3°: Las disposiciones de los Arts. 6° Bis y 6° Ter que por el presente se incorporan al Decreto 2489/63 se aplicarán a partir de los sesenta días de la publicación de este acto administrativo en el Boletín Oficial.

Artículo 4°: El presente Decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Economía.

Artículo 5°: Regístrese, notifíquese al Señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía. Cumplido archívese.

SOLA-R. Magnani-G. A. Otero

Publicado en el Boletín Oficial el martes 17 de agosto de 2004, página 5254.

DISPOSICIÓN 349/2005

La Plata, 09 de febrero de 2005

Visto la sanción del Decreto N° 947/04 y;

CONSIDERANDO:

Que el mencionado decreto incorpora los artículos 6° bis y 6° ter y modifica el artículo 13° del Decreto N° 2489/63, reglamentario de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal en la Provincia de Buenos Aires;

Que los artículos incorporados propician un camino alternativo para la operatoria destinada a actualizar el estado constructivo de las Unidades Funcionales afectadas al régimen como “en construcción” y/o “a construir”, pertenecientes a emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo y Barrios Cerrados;

Que esta alternativa no obsta mantener las previsiones de certeza en la determinación del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal – el edificio -, y los recaudos exigidos en la Ley 13.512 respecto de la conformidad que deben prestar los copropietarios en las eventuales modificaciones que se realicen;

Que en orden a ello deviene necesaria la actuación de la respectiva municipalidad, en lo concerniente a la intervención en los planos de obra de las Unidades Funcionales a modificar, en un todo de acuerdo con la normativa vigente para la aprobación de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal;



Que asimismo cabe señalar que las modificaciones que impliquen una alteración de la parcela que originó el régimen de Propiedad Horizontal requiere la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, para lo cual resulta ineludible la actualización del plano de subdivisión;

Que en este sentido es dable destacar que siendo el certificado catastral la copia autenticada de la cédula catastral (artículo 49 de la ley 10.707) y el documento por el cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble, dicha cédula debe contener todos los recaudos necesarios para garantizar la idoneidad del trámite en los aspectos prealudidos;

Que a tal efecto procede poner en vigencia un nuevo modelo de cédula catastral en el cual se incluye el espacio destinado al visado que debe realizar el Departamento Propiedad Horizontal;

Que por otra parte es de indicar que las construcciones que integran los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, en el contexto general en el que se desenvuelven, consisten en cuerpos aislados de edificación, que los exime de determinar el dominio dividido por planos horizontales cuando se trata de varias plantas, situación esta que permite considerar a la totalidad del edificio incluido en la planta baja;

Que asimismo resulta ineludible proceder a actualizar las planimetrías que originaron el régimen de la Propiedad Horizontal a los efectos de lograr una adecuada coherencia con la documentación catastral vinculada a esta particular constitución de estado parcelario;

Que en función de ello corresponde aprobar el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo;

Que el Decreto N° 947/04 faculta a la Dirección de Catastro Territorial establecer el contenido de la documentación requerida, como así también los requisitos para la aprobación, registración y tramitación de la misma

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE

ARTICULO 1°.- Detérminase que la modificación del estado constructivo de las Unidades Funcionales originadas por el régimen de la Ley 13.512, integrantes de urbanizaciones especiales designadas como Clubes de Campo y Barrios Cerrados, conforme lo previsto por el artículo 6° bis del Decreto N° 2489/63, incorporado por el Decreto N° 947/04, se efectuará mediante la expedición del certificado catastral, de conformidad con lo determinado en la Ley 10.707 y las prescripciones que por la presente se establecen.-

ARTICULO 2.- A los efectos establecidos en el artículo 1°, apruébase el modelo de “Cédula Catastral de Propiedad Horizontal – Decreto N° 947/04-” que, como Anexo I pasa a formar parte integrante de la presente.-

ARTICULO 3.- A los fines previstos en el artículo 1° los profesionales intervinientes en los actos de Constitución de Estado Parcelario deberán presentar, por ante el Departamento de Propiedad Horizontal, conjuntamente con el Legajo Parcelario, la siguiente documentación:

- a) Plano de obra intervenido por el respectivo municipio.-
- b) Certificación municipal de las obras de infraestructura, si correspondiere.-
- c) Actuación notarial de la que surja en forma fehaciente la facultad de los titulares de dominio para gestionar la actualización que se pretende realizar.-
- d) Plano original, en poliéster, de actualización de la edificación y estado constructivo los de la unidad funcional, con dos copias enteladas y cinco simples.-

ARTICULO 4.- A fines establecidos en el inciso d) del artículo 3° apruébase el modelo de plano de actualización de la edificación y estado constructivo de la unidad funcional que, como Anexo II pasa a formar parte integrante de la presente.-

ARTICULO 5.- El Departamento Propiedad Horizontal deberá:



- a) Verificar la coincidencia entre el polígono de planta baja correspondiente a la unidad funcional, vigente en el plano de subdivisión que le dio origen, y el polígono graficado en el plano y cédula catastral que se pretende registrar, procediendo a rechazar el trámite en caso de discrepancias.-
- b) Controlar la concordancia entre la edificación a registrar y la emergente del plano de obra municipal así como la calificación del edificio.-
- c) Verificar la presentación de la actuación notarial a que alude el inciso c) del artículo 3°.-
- d) Controlar el cumplimiento de la intervención municipal respecto de la certificación de obras de infraestructura.-
- e) Aprobar el plano a que alude el inciso d) del artículo 3°, el que integrará el legajo que dió origen a la subdivisión por el régimen de la Ley 13.512 e intervenir las copias del mismo como así también la cédula catastral.-

ARTICULO 6.- Efectuada la verificación y aprobación prevista en el artículo anterior el profesional actuante requerirá la intervención del respectivo Departamento Zona, el que procederá a registrar el estado parcelario, produciéndose por ese acto la actualización del estado constructivo.-

ARTICULO 7.- La actualización del estado constructivo “ en construcción” y/o “a construir” que no integren los supuestos contemplados en el artículo 1° estará supeditada a la verificación por parte del Departamento de Propiedad Horizontal del cumplimiento de los supuestos que fundamentaran la sanción del Decreto N° 947/04. En estos casos la petición de acogimiento, en la cual deberán constar los fundamentos de su formulación, tramitara por expediente administrativo.-

ARTICULO 8.- La presente Disposición comenzará a regir a partir de su registración.-

ARTICULO 9.- Regístrese, dese al Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.-

DISPOSICIÓN N°: 000349

DISPOSICIÓN 6.010/02 *Aplicación del Art. 6° del Decreto 2.489/63 a emprendimientos urbanísticos (Clubes de campo, etc.)*

LA PLATA, 24 de octubre de 2002.

Visto lo establecido en el artículo 6° del Decreto 2.489/63; y

CONSIDERANDO:

Que la aplicación del mencionado decreto posibilita la transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre unidades de uso exclusivo, en construcción o a construir, originadas por el régimen de la Ley 13.512;

Que el mencionado decreto determina dos instancias en su aplicación, en atención al grado de vinculación estructural presente en el edificio, exigiendo la materialización de los espacios comunes en los casos de dependencia estructural, y eximiendo de este requisito a las unidades funcionales que constituyan cuerpos independientes de edificación;

Que los Clubes de Campo, así como los Barrios Cerrados encuentran su fundamento jurídico en el Decreto Ley 8912/77, de Uso del Suelo, el que determina que estos particulares emprendimientos urbanísticos deben estructurarse de manera tal de conformar entre las unidades de uso exclusivo y las partes comunes una mutua e indisoluble relación, tanto en su aspecto funcional como jurídico;



Que en el marco legal precitado, el nacimiento de las unidades privativas está inescindiblemente vinculado a la existencia de las partes comunes, generándose una necesaria e ineludible vinculación funcional que exige la materialización de las obras de infraestructura comunes a los efectos de acceder a la excepción prevista en el artículo 6° del Decreto N° 2489/63;

Que el referido Decreto establece que el Organismo de Aplicación, en este caso la Dirección Provincial de Catastro Territorial, podrá imponer las restricciones circunstanciales que tengan relación con la técnica constructiva del conjunto del edificio.

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE

Artículo 1: Para autorizar la inscripción de los documentos a que alude el artículo 6° del Decreto 2489/63, cuando se trate de emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra o similares, se considerará la relación entre las unidades de dominio exclusivo como dependientes bajo el punto de vista estructural, correspondiéndoles en consecuencia la aplicación del inciso b) del referido artículo.

Artículo 2: La autorización a que alude el artículo 1° se otorgará previa certificación municipal que acredite la finalización de las obras de infraestructura que involucran a las unidades funcionales requeridas.

Artículo 3: Esta Disposición tendrá vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 4: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

DISPOSICIÓN N° 6010.

Disposición 6.011/02 (*Metodología Valuatoria para emprendimientos urbanísticos*)

LA PLATA, 24 de octubre de 2002

Visto que por el Decreto 996/01 se constituye la Comisión Mixta creada por el artículo 55 de la Ley 12.576 y;

CONSIDERANDO:

Que la citada Comisión se ha expedido elaborando la metodología de cálculo para la determinación del valor tierra libre de mejoras correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares;

Que la realización del método valuatorio se basó, entre otras consideraciones, en el análisis, identificación y comparación de una serie de variables (valor de mercado, características físico económicas del bien, de la zona y ubicación, servicios, incidencias de tipo social, paisajísticas, históricas etc.) que hacen determinable el valor de la cosa inmueble;

Que esta nueva metodología, como tal, supone la aplicación de técnicas específicas que garantizan los principios de equidad, objetividad y racionalidad en la distribución de las cargas públicas;

Que en este sentido la adopción de la mencionada metodología apunta a resolver conflictos provenientes de la utilización de criterios valuatorios no previstos para este



tipo de urbanizaciones especiales, que se tradujo en severos perjuicios, tanto para el Estado como para los administrados;

Que por otra parte es dable señalar que, dada la particular naturaleza de los inmuebles en consideración, resulta ineludible determinar la instancia en que procede efectuar el cambio de clasificación catastral;

Que el artículo 46° de la ley 10.707 faculta al Organismo Catastral a clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles cuyas superficies no se correspondan con las definidas en el artículo que le precede, en atención al uso potencial o racional de la tierra;

Que los cambios de uso en el suelo suelen ser procesos con un desarrollo temporal indeterminado, generalmente asociados a la capacidad financiera de las empresas patrocinantes, que deben afrontar la inversión que significa la materialización de obras de infraestructura urbana, así como a las condiciones de demanda del mercado inmobiliario;

Que por tal razón, no resulta razonable supeditar el cambio de clasificación catastral al cumplimiento de actos formales, tales como la aprobación de las planimetrías de subdivisión, si no a la fiscalización del avance de las obras, ya sea a través de inspecciones o mediante la certificación de la autoridad municipal competente;

Que asimismo es necesario tener en consideración el régimen jurídico de propiedad adoptado, ya que de su naturaleza devienen distintas instancias en el trámite administrativo que conlleva a la determinación de la valuación fiscal de los inmuebles;

Que la Dirección Provincial de Catastro Territorial está facultada a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley 10.707, así como a disponer sobre los requisitos de registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en ella.

Por ello;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL DISPONE

Artículo 1: Establécese a los efectos del cálculo del valor de la tierra libre de mejoras, correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, la metodología determinada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55° de la Ley 12.576, (*“ Ley 10707 de Catastro Territorial de la Pcia. De Bs. As.: **Artículo 55: Créase una Comisión Mixta con el objeto de analizar el proyecto de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre de mejoras de los denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra, Parques Industriales u otros emprendimientos residenciales o industriales de similares características.**”*) con las adecuaciones necesarias para facilitar su operatividad y que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Artículo 2: La aprobación y registración de los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, que afecten a inmuebles denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, regulados por los Decreto 8912/77 y 9404/86, se ajustará al siguiente procedimiento:

a. Para la aprobación de los planos de subdivisión se deberá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, el estado constructivo de las obras de infraestructura, así como las de equipamiento deportivo, social y cultural, en relación a las unidades que se originan por el plano (***Decreto 9404/86: ARTICULO 9°: La aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar, mediante certificación expedida por el municipio respectivo, la ejecución de las obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.***). La certificación parcial de estas obras implicará la imposibilidad de constituir derechos reales sobre las unidades que no se encuentren incluidas en la certificación, situación ésta que deberá constar en las notas del plano e inhibirá del otorgamiento de los beneficios del artículo 6° del Decreto 2489/63 a las unidades interdictas.



b. Obtenida la aprobación, parte interesada solicitará en el Departamento Valuaciones Urbanas el cambio de clasificación catastral y la asignación de los nuevos valores, mediante la presentación del respectivo plano.

c. La registración del legajo parcelario implicará la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las unidades funcionales que se encuentren comprendidas dentro de la certificación municipal a que alude el inciso a) y la asignación de una partida para las restantes subparcelas.

Con la presentación del legajo parcelario deberá acreditarse la inexistencia de deuda en concepto de impuesto inmobiliario -expedida por Autoridad competente- por la/s partida/s de origen, hasta la cuota que resulte exigible a la fecha de la registración del plano.

d. A medida que el Municipio certifique la finalización de obras correspondientes a nuevas unidades funcionales, el administrado deberá iniciar expediente adjuntando dicha certificación e inexistencia de deuda por impuesto inmobiliario, pudiendo también solicitar en el mismo trámite los beneficios del artículo 6° del Decreto 2489/63, respecto de estas unidades funcionales.

El Departamento Propiedad Horizontal dejará constancia de esta situación en la tela original del plano de subdivisión, a partir de lo cual quedará habilitada la posibilidad de dictar la disposición de acogimiento a los términos del artículo 6° del decreto 2489/63. Asimismo remitirá las actuaciones al Departamento Valuaciones Urbanas a fin de asignar los valores correspondientes.

Artículo 3: La valuación fiscal de los inmuebles objeto de la subdivisión –de acuerdo a la nueva clasificación catastral se determinará, previa inspección, aplicando la metodología prevista en el artículo 1°.

Las unidades funcionales sobre las que no se puedan transmitir, constituir o modificar derechos reales serán reunidas en una sola partida y su valuación fiscal será la correspondiente a la relación porcentual entre la superficie de dichas unidades, incluyendo la superficie común que las involucra, y la superficie total del inmueble, considerando como valor total de la parcela el anterior al cambio de clasificación.

Artículo 4: El cambio de clasificación solicitado, así como la determinación de las unidades de dominio exclusivo que cumplan con los requisitos de infraestructura oportunamente certificados originarán el dictado de las disposiciones pertinentes, limitando a dichas unidades el otorgamiento de las excepciones previstas en el art. 6° del Decreto 2.489/63.

Artículo 5: Los emprendimientos urbanísticos a que alude la presente disposición que no hubieran finalizado sus obras de infraestructura y que se encuentren clasificados como urbanos, podrán solicitar el acogimiento a los términos de la presente, acompañando la certificación del Municipio por medio de la cual se acredite el grado de materialización de las obras, en la medida que sobre las mismas no se hubieran constituido derechos reales, y acompañado constancia de inexistencia de deuda en concepto de impuesto inmobiliario.

Artículo 6: Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes el Organismo Catastral podrá determinar cambios de clasificación de rural o subrural a urbano, en atención a las obras de infraestructura urbana que se detecten en un todo de acuerdo con lo prescrito en el art. 46 de la Ley 10.707 y en esta disposición.

Artículo 7: El régimen establecido en la presente será aplicable sólo a los emprendimientos urbanísticos citados en el artículo 1° cuyos documentos cartográficos sean presentados, para su aprobación, con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Disposición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.

Artículo 8: Esta disposición tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 9: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.
DISPOSICIÓN N° 6011



BUENOS AIRES, 6 DE JULIO DE 1972

LEY 19.724 (PREHORIZONTALIDAD)

Afectación

Artículo 1. Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el Régimen de Propiedad Horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.

Constancias de la escritura

Artículo 2. En la escritura a que se refiere al artículo anterior se dejará constancia de:

- a) Estado de ocupación del inmueble;
- b) Inexistencia de deudas por impuestos, tasas o contribuciones de cualquier índole a la fecha de su otorgamiento;
- c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la enajenación, en un plazo cierto, de un número determinado de ellas, dicho plazo no podrá exceder de un (1) año ni el número de unidades ser superior al cincuenta (50) por ciento.
- d) Cumplimiento de los recaudos a que se refiere el artículo 3° de esta ley.

Escritura de afectación: recaudos

Artículo 3. Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquella:

- a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista;
- b) Plano de mensura debidamente aprobado;
- c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente;
- d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por un profesional con título habilitante;
- e) Proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración.

Asimismo se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, así como este y su propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca.

Anotación en el registro

Artículo 4. La escritura de afectación se anotará en el Registro de la Propiedad Inmueble, y éste hará constar esa circunstancia que expida.

Efectos

La anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley, salvo los casos de retracción o desafectación a que se refieren los artículos 6 y 7.

Enajenación del inmueble

La enajenación total o parcial del inmueble a terceros no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma prevista en el artículo 3.



Testimonio de la escritura de afectación

Artículo 5. El adquirente puede solicitar al escribano, a costa del propietario, copia simple autenticada de la escritura de afectación, con certificación de la existencia de los elementos mencionados en el artículo 3.

Retracción de la afectación

Artículo 6. La desafectación procederá en el supuesto previsto en el inciso c) del artículo 2, cuando no se hubiese cumplido la condición. En tal caso, el propietario podrá retractar la afectación mediante declaración que constará en escritura pública, otorgada dentro de los diez (10) días de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación, ante el mismo registro notarial, la que será anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A dicha escritura el escribano interviniente agregará certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que resulten que no existen contratos registrados, o de que su número no alcanza al mínimo previsto, también dejará constancia, en su caso, que han sido restituidas a los adquirentes las sumas entregadas como señas o anticipos, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales con descuento.

Desafectación

Artículo 7. El propietario también puede solicitar judicialmente la desafectación, si acredita sumariamente que:

- a) Transcurridos seis (6) meses de registrada la afectación no ha enajenado unidades.
- b) Transcurrido el lapso mencionado en el inciso anterior, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados.
- c) Transcurrido un (1) año de registrada la afectación, la obra no llegó a iniciarse o ha quedado paralizada sin posibilidad de reanudarla, siempre que medie justa causa.

En los supuestos incisos b) y c) deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubiese pagado por cualquier concepto, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento.

Publicidad de la afectación

Artículo 8. El propietario debe hacer constar la afectación del inmueble y su resignación, número del registro notarial y fecha en que se efectuó:

- a) En un cartel que debe tener permanentemente en el lugar de la obra, colocado en forma visible;
- b) En toda oferta o invitación que se haga a terceros para adquirir unidades de vivienda a subdividir por el Régimen de Propiedad Horizontal, por medio de ofrecimientos personales, publicaciones periodísticas, transmisiones radiotelefónicas, de televisión, proyecciones cinematográficas, colocación de afiches, letreros o carteles, programas, circulares, comunicaciones impresas o cualquier otro procedimiento de difusión.
- c) En los contratos que celebre a los fines de la enajenación o adjudicación de unidades.

Condiciones de publicidad de las ofertas

Artículo 9. Queda prohibido, en cualquier forma de oferta:

- a) Anunciar el precio de venta, o parte de él, en forma que induzca error, o no indicar el precio total si se menciona una parte;
- b) Anunciar en forma incompleta los planes de financiación y plazos de pago.
- c) Ofrecer formas de pago, condiciones o planes de financiación por terceros personas o instituciones de crédito que no hayan sido efectivamente convenidos o acordados.



Deber de exhibición

Artículo 10. El propietario debe tener a disposición de los adquirentes de unidades:

- a) Copias simples autenticadas por el escribano del Registro en que se otorgó la escritura de afectación, de los elementos enumerados en el artículo 3º y de las escrituras de hipoteca;
- b) Lista de las unidades que se hubieren enajenado, y constancia de su anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble;
- c) La información relativa al desarrollo material de la obra;
- d) La información relativa al pago de los servicios hipotecarios e impuestos que afecten el inmueble. El comprador tiene el derecho de exigir la exhibición de los comprobantes respectivos y en caso de no hallarse al ida aquellos servicios o impuestos puede retener las sumas que se adeuden y abonar directamente tales gravámenes, deduciéndolos de su deuda hacia el vendedor.

Deber de información

Artículo 11. Todas las personas que intervengan en operaciones comprendidas en la presente Ley, están obligadas respecto de terceros a precisar:

- a) Carácter en que actúen;
- b) Identidad del propietario del inmueble;
- c) La existencia de otro vinculado por el contrato a celebrarse, los poderes que invoque, y los instrumentos que lo acrediten.

Registro de contratos

Artículo 12. El propietario debe registrar los contratos celebrados por los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato.

Preferencia de los contratos registrados

Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenaste, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros.

La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado.

Especificaciones de los instrumentos

Artículo 13. Los contrato de enajenación o adjudicación de unidades deben contener:

- a) Los siguientes datos de las partes:
 - I .-**Cuando se tratare de personas de existencia visible, su nombre, su domicilio, estado civil, nacionalidad y número de documento de identidad.
 - II .-**Cuando se tratare de personas jurídicas, la razón social o denominación y el domicilio, acreditándose la existencia de la entidad, su inscripción en el Registro Público de Comercio cuando fuere exigible, y la representación de quienes comparecieren por ella.

En cualquiera de los dos casos cuando se invoque mandato o representación, debe dejarse constancias del documento que lo pruebe;

- b) Datos correspondientes al dominio de lo enajenado, con las constancias de su inscripción;
- c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente;



- d) La individualización y característica de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella;
- e) Forma de pago del precio y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito;
- f) Plazo, monto y condiciones de los gravámenes que el propietario hubiere constituido o se proponga constituir y que afecten al inmueble;
- g) El plazo y condiciones que se otorgará la posesión;
- h) En su caso, la condición prevista en el inciso c) del artículo 2.

Redacción de los contratos

Artículo 14. Los contratos serán redactados en forma clara y fácilmente legible.

Las cláusulas que establezcan limitaciones de responsabilidad, facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación intimación, o suspender su ejecución o la de la obra, o sanciones a cargo del otro contratante, caducidades, limitaciones a las facultades de exponer excepciones y cláusulas compromisorias o de prórroga de la jurisdicción judicial, así como los supuestos previstos en los incisos f) y h) del artículo 13, sólo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial, firmada por éste.

Precio reajutable

Artículo 15. Todo supuesto de precio sometido a reajuste deberá constar en el contrato como cláusula especial de la que resulte con toda claridad los criterios aplicables. Es nula toda cláusula que deje librado el reajuste del precio a la voluntad del propietario, vendedor, constructor o a terceros vinculados a ellos, aunque actúen en calidad de árbitros.

Responsabilidad

Artículo 16. Todos los intervinientes en los contratos a que se refiere esta Ley son solidaria e ilimitadamente responsables por la restitución de las señas o anticipos recibidos, sin perjuicio de su responsabilidad penal.

Cesión del contrato

Artículo 17. La transferencia de los derechos y obligaciones del adquirente de una unidad a favor de un tercero no libera al cedente respecto de sus obligaciones para con el propietario, mientras éste no de su conformidad y la transferencia haya sido anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La registración de las transferencias podrá ser requerida tanto por el propietario como por el cedente o cesionario.

Regirá, en lo pertinente, lo previsto en los párrafos 3º y 4º del artículo 12.

Rescisión o resolución

Artículo 18. La resolución o rescisión del contrato debe anotarse en Registro de Propiedad Inmueble. La omisión de dicho acto importa para el propietario la prohibición de disponer la unidad.

Hipoteca del inmueble afectado



Artículo 19. Para gravar con derecho real de hipoteca un inmueble afectado, el propietario debe suministrar al eventual acreedor hipotecario:

- a) El detalle de los saldos de precio de las unidades vendidas; si la obra se realiza por administración, el costo a cargo de los adquirentes de unidades y el estimativo de la parte que faltare realizar;
- b) Nómina de los adquirentes de cuyos contratos se encuentren anotados en el Registro de la Propiedad inmueble;
- c) Constancia de que los adquirentes están fehacientemente notificados del propósito de hipotecar el inmueble, del monto y demás modalidades de la obligación a garantizar.

Estos extremos deben constar en la escritura de constitución del derecho real de la hipoteca.

Constitución de hipoteca no prevista en los contratos

Artículo 20. La constitución del derecho real de la hipoteca no prevista en los contratos de adjudicación, no puede efectuarse sin media oposición de adquirentes cuyos contratos estén anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin perjuicio de ello el propietario podrá solicitar judicialmente autorización para constituir derecho real hipoteca a favor de personas determinada si acreditará justa causa. El juicio tramitará por vía sumarísima.

Ineficacia

Artículo 21. Los derechos reales constituidos por el propietario de un inmueble afectado en infracción lo dispuesto en esta Ley son ineficaces o inoponibles a los adquirentes.

Créditos hipotecarios: Derechos de los adquirentes

Artículo 22. Los adquirentes tienen derecho a que tanto el propietario como el acreedor hipotecario les proporcionen información detallada por escrito sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas .

Todo adquirente tiene derecho a abonar directamente al acreedor hipotecario la parte proporcional que correspondiere a su unidad en caso de falta de pago por el propietario; en tal supuesto quedará subrogado de pleno derecho en el lugar, grado y prelación que correspondía el acreedor hipotecario y hasta la concurrencia de la suma pagada, la que podrá compensar con la que debiere al propietario.

En caso de ejecución, la misma no comprenderá las unidades cuyos adquirentes hayan ejercitado el derecho que les otorga el párrafo anterior.

Cancelaciones parciales

Artículo 23. Al escriturarse cada unidad, el o los acreedores hipotecarios están obligados a otorgar cancelaciones parciales de las hipotecas globales que afecten al inmueble, por el monto que pudiera corresponder a cada unidad, previo pago de la parte proporcional de la hipoteca global que corresponda a dicha unidad, quedando esta liberada de ese gravamen.

A los efectos de la determinación de las partes proporcionales que correspondan, se tendrán en cuenta los porcentuales establecidos en el proyecto de subdivisión.

Ejecución

Artículo 24. En caso de ejecución del inmueble afectado se aplican las siguientes reglas.



- a) Cuando fuere por acreedores hipotecarios, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del bien si abonan al comprador en remate judicial, una vez aprobado éste, el precio obtenido, y todos los gastos que hubieran efectivamente abonado, con más un interés igual fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento;
- b) Si fuere por acreedores quirografarios y de no mediar concurso, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del inmueble si abonan el valor que corresponda al estado del bien. A estos efectos se practicará tasación especial por perito.

En ningún caso puede disponerse la venta judicial de inmuebles afectados sin previa notificación a los adquirentes con contratos debidamente registrados.

Administrador provisorio

Artículo 25. Termina la construcción y aunque no medie tradición, el propietario convocara a los adquirentes con contrato debidamente registrados a una asamblea dentro de los treinta (30) días de concluida aquella, a fin de designar administración provisorio, el que será elegido por simple mayoría. La mayoría se determinará según los porcentuales asignados a las respectivas unidades en el proyecto de subdivisión.

Expensas Comunes

Artículo 26. Las expensas comunes se distribuirán de acuerdo con los porcentuales establecidos en el proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración.

Intervención judicial

Artículo 27. A petición de los adquirentes de unidades que representen, por lo menos el quince (15) por ciento del valor total, conforme los porcentuales, el juez puede, si resultaren graves irregularidades, y previo trámite sumario, designar en la administración de la obra de un interventor, a fin de controlar y prevenir el menoscabo de los bienes. Esta resolución será apelable al solo efecto devolutivo.

Aplicación provisorio del Reglamento de Copropiedad

Artículo 28. Mientras no se constituya definitivamente el consorcio, se aplicarán en cuanto sean compatibles, las disposiciones del proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración previsto en el artículo 3, inciso e).

Obras de Administración

Artículo 29. Cuando la obra se realice por administración, siendo el costo a cargo de los adquirentes de las unidades, serán aplicables, además de las disposiciones generales de esta Ley, las contenidas en los artículos 15, último párrafo, 31 y 32.

Administrador: funciones

Deberá designarse administrador en la forma prevista en el artículo 25, quien tendrá obligaciones establecidas en el artículo 10 y deberá llevar la contabilidad de la obra. Si se hubieren enajenado unidades cuyos porcentuales representen el cincuenta (50) por ciento, el administrador podrá ser removido por mayoría estimada conforme a dichos porcentuales.



Obras por administracion: paralización

Artículo 31. Si la obra se paralizare durante mas de seis (6) con imposibilidad de continuarse, por causas imputables al propietario, no estando éste en quiebra o en concurso, los adquirentes pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio, asumiendo las obligaciones contraídas por el propietario a los fines de la ejecución de la obra. La adjudicación se sustanciara por la vía del proceso sumario.

Obras por administración: rescisión del contrato con el constructor

Artículo 31. Si por causa imputable al constructor la obra se paraliza, el administrador o número de adquirentes de unidades que representen el diez (10) por ciento del valor del inmueble pueden promover la rescisión del contrato con aquél. La decisión se tomara por mayoría absoluta de adquirentes, calculada sobre el valor total del inmueble, aplicándose al efecto lo dispuesto en el artículo 1204 del Código Civil.

Penalidades

Artículo 32. Será reprimido con prisión de un (1) mes a dos (2) años quien a sabiendas infrinja lo dispuesto en los artículos 1, 2, 3, 6 última parte, 8, incisos b) y c), 9, 11, 19.

Al que infrinja, a sabiendas o culposamente, lo dispuesto en los artículo 8, incisos a) y 25, se le impondrá multa de tres mil pesos (\$ 3.000) a diez mil pesos (\$10.000).

Se impondrá la misma pana a todo aquel que infrinja culpablemente lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 8.

Falsedad documental

Artículo 33. Será reprimido con las penas establecidas en el artículo 293 del Código Penal, el que insertare o hiciera insertar en algunos de los documentos mencionados en el artículo 1, 3, 5, y 19 de esta Ley declaraciones falsas o hiciere falsamente los mismos, en todo o en parte, o adulterare uno verdadero.

Disposiciones de aplicación transitoria

Artículo 34. Hasta tanto los Registros de la Propiedad Inmueble correspondientes a la jurisdicción de los inmuebles que quedan sometidos al régimen de la presente Ley estén en condiciones de efectuar la reiteración a que se refiere el artículo 12, lo que no podrá exceder del 1 de febrero de 1973, los contratos de adquisición que se celebren serán puestos en conocimiento del escribano a cargo del Registro Notarial interviniente. En caso del artículo 19, inciso b) debe suministrarse nómina de los adquirentes cuyos contratos se encuentren registrados en el protocolo.

En el caso del artículo 24, el privilegio que se confiere lo será respecto de los adquirentes cuyos contratos estuvieren registrados en el protocolo.

Si el propietario revoca la designación del escribano efectuada para el otorgamiento de la escritura de afectación, debe hacer constar la nueva designación juntamente con la originaria, en todos los elementos y actos detallados en el presente artículo y notificara fehacientemente a los adquirentes cuyos boletos hayan sido registrados.

Obligaciones del escribano

Artículo 35. En los casos de aplicación del artículo 34, el escribano esta obligado a:

- a) Dejar constancia en su protocolo de los contratos de adquisición. La misma surtirá los efectos que por esta Ley se atribuyen a la registraron de los contratos en los Registros de la Propiedad Inmueble.



- b) En el caso del artículo 6, último párrafo, el escribano interviniente dejara constancia fehacientemente de la inexistencia de contratos registrados o de que su número no alcanza al número previsto.
- c) En caso del artículo 10, inciso b) expedir detalle certificado de las unidades que se hubiesen enajenado y de su inscripción en el protocolo.

Penalidades

Será reprimido con prisión de un (1) mes a dos (2) años quien a sabiendas infrinja lo dispuesto en los incisos a) y b) de este artículo.

Ingreso de documentos a los Registros

Artículo 36. A partir de la fecha en que los Registros de la Propiedad Inmueble estén en condiciones de cumplir las funciones atribuidas por esta ley, los escribanos dentro de los plazos que se establezcan en las respectivas reglamentaciones.

Derogación

Artículo 37. Deróganse el decreto ley número 9032/63

Artículo 38. Comuníquese, publíquese, ése, a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Noviembre de 2005

PEDRO A. MARINO
Agrimensor - Mat 464 DX CPA
Alberdi 1409 - Olivos - Tel./Fax 4790-6511
e-mail: estudiomarinom@estudiomarinom.com