PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD URBANA ESPECIAL

Capítulo I Régimen de Propiedad

CONCEPTO

Artículo 1: El derecho real de propiedad urbana especial, constituido conforme a esta ley, confiere a su titular las facultades de usar, gozar y disponer de un inmueble propio y de las partes o cosas comunes que le son accesorias con las modalidades y limitaciones que surgen de los artículos que siguen y las que se establezcan en los reglamentos referidos en esta ley, sancionados por el Complejo Urbanístico Especial o dictados por autoridad competente.

DESCRIPCIÓN

Artículo 2: Esta ley será aplicable a aquellas urbanizaciones ubicadas en zonas urbanas, suburbanas o rurales en las que:

- a) una parte esté conformada por parcelas, que en esta ley se denominan unidades particulares, que podrán o no contar con construcciones en ellas, serán destinadas a vivienda (sin perjuicio de la aplicación, como y cuando correspondiere, de las disposiciones del art. 53), serán funcionalmente independientes entre sí y tendrán salida indirecta a la vía pública, pudiendo, además, tener salida directa a cursos de agua navegables;
- b) la parte restante se destine a espacios comunes, circulatorios y/o de servicio, pudiendo determinarse áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales o culturales;
- c) la propiedad sea exclusiva sobre las unidades particulares y común a título de condominio de indivisión forzosa perpetua sobre los sectores, espacios y bienes comunes, estructurada en forma tal que ambos sectores constituyan un todo jurídica y funcionalmente inescindible.

Los límites perimetrales de tales urbanizaciones y el control de acceso a las mismas podrán materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales establezcan en función de aspectos urbanísticos, paisajísticos, de seguridad y demás a su cargo.

CONSTITUCIÓN

Artículo 3: Para afectar un inmueble al régimen de esta ley el o los titulares de dominio deberán formalizar por escritura pública su voluntad de afectación y el texto del Reglamento Urbanístico, conforme a plano de mensura y subdivisión aprobado y previo

cumplimiento de las reglamentaciones locales inherentes a la urbanización especial, e inscribir esos instrumentos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la demarcación territorial en que se ubique el bien. El Reglamento Urbanístico se considerará parte integrante de cada uno de los títulos que se otorguen sobre las unidades particulares que compongan el Complejo Urbanístico, y se presumirá conocido por todo propietario de unidad particular sin admitirse prueba en contrario. La posterior transferencia o constitución de derechos reales sobre unidades particulares se hará con cumplimiento de las formas y los recaudos previstos en el Código Civil.

OBJETO

Artículo 4: La unidad particular consiste en una parcela o área de terreno delimitada, con las características previstas en el artículo 2° inc. a), generando con carácter de accesoria e inescindible la copropiedad de indivisión forzosa y perpetua sobre las superficies, partes, cosas y lugares comunes del inmueble, y sobre todas aquellas que determine el Reglamento Urbanístico o que hagan al mantenimiento, seguridad y funcionamiento de las mismas.

EXTENSIÓN DEL DERECHO

Artículo 5: Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad particular y copropietario sobre aquellas partes del terreno y cosas destinadas al aprovechamiento común definidas en los artículos anteriores. A estos fines serán consideradas como:

- a) necesariamente comunes, pudiendose variar su destino solo con acuerdo de los copropietarios expresado en la forma y mediante las mayorías indicadas en el artículo 35:
 - i. las vías de acceso y comunicación sean principales o secundarias,
 - ii. el cerramiento perimetral,
 - iii. los locales, instalaciones y tendidos de redes aéreas o subterráneas de servicios comunes, sean estos servicios prestados por el complejo o por terceros,
 - iv. las áreas e instalaciones deportivas, recreativas y serviciales.

- b) necesariamente propias: el terreno de las unidades particulares, sus construcciones y las cosas comprendidas en ellos, sin perjuicio de las restricciones y limitaciones que se impongan al dominio a fin de asegurar la convivencia y la prestación de los servicios comunes.

ATRIBUCIÓN DE COMUNIDAD

Artículo 6: Serán considerados comunes los bienes cuyo carácter de tales esté determinado por la ley, y los que por su función o por el destino asignado en el Reglamento Urbanístico importaren un aprovechamiento común.

Capítulo II Del Complejo Urbanístico

CONCEPTO

Artículo 7: El Complejo Urbanístico está integrado por los propietarios de las unidades particulares, y será considerado persona jurídica de carácter privado sin finalidades de lucro de conformidad con el inciso 2° de la segunda parte del artículo 33 del Código Civil. Tendrá la denominación que establezca su Reglamento, su domicilio en el inmueble y se expresará a través de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración.

PATRIMONIO

Artículo 8: El patrimonio del Complejo Urbanístico estará compuesto por:

- a) fondos de reserva y otras recaudaciones,
- b) créditos contra propietarios o terceros,
- c) unidades particulares que adquiera o se adjudiquen al Complejo,
- d) los muebles y útiles que se afecten a la actividad propia del Complejo Urbanístico
- e) en general cualquier otro fondo o reserva que los propietarios decidan constituir dentro de los fines que justifican su existencia y funcionamiento

El Reglamento Urbanístico deberá prever y reglar los casos, condiciones, destinos y demás circunstancias inherentes a la adquisición o adjudicación de unidades particulares por el propio Complejo.

CAPACIDAD

Artículo 9: El Complejo Urbanístico tiene capacidad para adquirir bienes y contraer obligaciones relativos a su objeto, y para intervenir en todas las acciones legales, judiciales o extrajudiciales en las que el mismo pueda ser parte como actor, demandado o en cualquier otro carácter, incluso para querellar criminalmente. Los Complejos Urbanísticos podrán establecer entre sí o con terceros servidumbres u otros derechos reales tendientes a un mejor aprovechamiento de sus instalaciones, y formar parte de asociaciones o federaciones que los nucléen.

REPRESENTACIÓN LEGAL

Artículo 10: La representación legal del Complejo Urbanístico será ejercida por el Presidente del Consejo de Administración, o quien lo reemplace. Sin perjuicio de ello para ejercer actos procesales podrá delegarse la representación en los casos, personas y con cumplimiento de las formalidades que establezcan las disposiciones de fondo o procesales que fueren de aplicación.

EXTINCIÓN.

Artículo 11: La personalidad del Complejo Urbanístico se extingue por la desafectación del inmueble del régimen del nuevo derecho real mediando acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública, o por resolución judicial, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Capítulo III De los Propietarios

EJERCICIO DEL DERECHO

Artículo 12: El derecho real que corresponde a cada propietario sobre su unidad particular deberá ejercerse dentro del marco de los límites y restricciones establecidos en la presente ley, en el derecho aplicable en general y los derivados del Reglamento Urbanístico en miras a la seguridad del Complejo Urbanístico, al aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, al mantenimiento de una buena y normal convivencia y a la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos. Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios de las unidades particulares y por los representantes del Complejo Urbanístico deberán ser hechos en función del sentido comunitario que corresponde a los fines, esencia y fundamentos del régimen que establece esta ley.

PROPORCIONALIDAD

Artículo 13: El derecho de copropiedad de cada titular sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de terreno de su unidad particular, sin consideración a las construcciones o edificaciones existentes en ella o que se erijan, amplíen o reduzcan con posterioridad, salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico.

INESCINDIBILIDAD

Artículo 14: Los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes serán inseparables de la propiedad de su respectiva unidad particular y no serán susceptibles de abandono ni renuncia.

ADQUISICIÓN Y PÉRDIDA DEL DERECHO

Artículo 15: La adquisición, transmisión y pérdida del derecho real de propiedad urbana especial y la constitución y extinción de otros derechos reales o personales sobre las unidades particulares se efectuará de conformidad con lo dispuesto especialmente por esta ley y subsidiariamente por lo genéricamente establecido en el Código Civil y demás normas que fueren de aplicación.

PUBLICIDAD

Artículo 16: Toda restricción o limitación que se establezca sobre la propiedad, uso, goce o disposición de las unidades particulares deberá constar en forma clara y precisa en el Reglamento Urbanístico y ser transcripta en todas y cada una de las escrituras relacionadas con dichas unidades particulares. No obstante, la omisión de transcripción no enervará la oponibilidad entre propietarios, órganos del Complejo y frente a terceros de tales restricciones o limitaciones, habida cuenta de lo establecido en el artículo 3° de esta ley.

UNIFICACIÓN DE UNIDADES PARTICULARES

Artículo 17: Los propietarios de unidades particulares contiguas podrán unificarlas así como volverlas a su desunificación, siempre que no perjudiquen la seguridad del Complejo y no signifiquen modificación de las bases de cálculo en función de las cuales se prorratean las expensas comunes y otras contribuciones, salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico, que podrá pautar para el caso las consecuencias en cuanto a construcciones, quorums, votaciones, y en general para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones de los propietarios involucrados.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 18: Los propietarios están obligados a:

- a) cumplir las disposiciones del Reglamento Urbanístico, el Reglamento de Construcciones y demás Reglamentos Internos que el Complejo Urbanístico dicte en su consecuencia, los que serán obligatorios y oponibles a todos los propietarios mediando, protocolización, otorgamiento por escritura pública, publicación o inscripción en los registros de autoridad de contralor;
- b) conservar en buen estado sus unidades particulares;
- c) pagar las expensas comunes y otras contribuciones en la proporción que les corresponda;
- d) pagar las expensas extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea;
- e) contribuir a la integración de los fondos de reserva;
- f) permitir el acceso a sus unidades particulares para realizar reparaciones o instalaciones atinentes al Complejo Residencial;
- g) no destinar sus unidades particulares a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el Reglamento Urbanístico;

- h) no ejercer actividades que comprometan la seguridad del complejo, ni que perjudiquen el derecho de los demás propietarios a su aprovechamiento normal.

RESPONSABILIDAD

Artículo 19: Los propietarios responderán subsidiaria y mancomunadamente por las deudas del Complejo Urbanístico en la medida de sus porcentuales. La sentencia que se pronuncie contra el Complejo, en autoridad de cosa juzgada, será ejecutable contra cada uno de los propietarios en esa medida, siempre y cuando la existencia del juicio hubiera sido puesta en conocimiento de los propietarios de unidades particulares antes de ser abierto el juicio a prueba, a cuyo efecto los jueces a petición de parte deberán arbitrar medidas idóneas a tal fin según las circunstancias.

DERECHO DE PREFERENCIA

Artículo 20: El Reglamento Urbanístico podrá prever limitaciones pero no impedir la transmisión y consiguiente adquisición de las unidades particulares en caso de enajenación voluntaria o forzosa de unidades particulares por actos entre vivos a título gratuito u oneroso. Podrá establecer y reglamentar un derecho de preferencia para su adquisición por el Complejo Urbanístico o por los demás propietarios. Toda limitación a la libre disponibilidad deberá establecerse con claridad en cláusula especial en el Reglamento, y transcribirse en las escrituras, bajo pena de nulidad, y su interpretación será restrictiva. Las transmisiones hechas en violación a las limitaciones regularmente implementadas serán inoponibles al Complejo y a los demás propietarios.

Capítulo IV Del Uso y Goce de los Espacios Comunes Destinados a Deportes, Recreación y Servicios

CONCEPTO

Artículo 21: Cuando existieren espacios o instalaciones comunes destinadas a actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales o serviciales, el Reglamento Urbanístico deberá regular las modalidades, circunstancias y personas que podrán usar y gozar de esos espacios e instalaciones.

PROPIETARIOS

Artículo 22: Todos los propietarios de unidades particulares tendrán derecho al uso y goce de esos espacios e instalaciones en igualdad de condiciones. Ese derecho no podrá limitarse, restringirse ni renunciarse en ningún caso, pero:

- a) se pierde respecto del propietario y de todos los usuarios a que se refiere el artículo 25 por la extinción de la propiedad sobre la unidad particular;
- b) se pierde para el sancionado con cesantía, y
- c) se interrumpe para el propietario y/o para quienes resultaren destinatarios de ella por todo el tiempo que se prolongue la sanción de suspensión.

USO Y GOCE EN CASOS ESPECIALES

Artículo 23: El Reglamento Urbanístico establecerá la o las personas, y bajo que circunstancias y limitaciones, ejercerán el uso y goce de los espacios y cosas comunes cuando la propiedad de una unidad particular corresponda a más de una persona física o a una persona jurídica.

RESTRICCIONES

Artículo 24: El Reglamento Urbanístico podrá establecer condiciones y pautas

para el ejercicio del derecho de uso y goce de esos espacios e instalaciones por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de unidades particulares cedan temporariamente, total o parcialmente, por cualquier título, personal o real, el uso o goce de su unidad particular.

FAMILIARES - INVITADOS

Artículo 25: El Reglamento Urbanístico deberá prever la extensión del uso y goce de los espacios, instalaciones y servicios comunes a aquellas personas que integren el grupo familiar del propietario de la unidad particular, cuya conformación también deberá ser determinada. Podrá también prever un régimen de invitados, así como la posibilidad de admisión de usuarios no propietarios, con derecho a uso pleno, parcial o limitado, permanente, transitorio o periódico de espacios, instalaciones y/o servicios comunes destinados a deportes, recreación y servicios, con las características y bajo las condiciones que reglamentariamente el Complejo Urbanístico establezca. Salvo disposición distinta del Reglamento los derechos al uso y goce de cosas, espacios, instalaciones y/o servicios comunes como integrantes del grupo familiar de un propietario, como invitado o bajo cualquier modalidad de usuario no propietario serán considerados personales y no susceptibles de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa.

CONTRIBUCIONES - ARANCELES

Artículo 26: Los propietarios, familiares e invitados podrán quedar obligados al pago de contribuciones y/o aranceles por el uso de los espacios e instalaciones comunes, las que serán fijadas por la Asamblea y se liquidarán dentro de las expensas comunes a cargo del titular de la unidad particular.

Capítulo V

De las expensas comunes y otras contribuciones

EXPENSAS COMUNES

Artículo 27: Cada propietario estará obligado a contribuir, conforme a las bases que se establezcan en el Reglamento Urbanístico o en su defecto de acuerdo al porcentual de su unidad, al pago de las expensas de funcionamiento, administración, mantenimiento, reparación y/o reposición de los bienes comunes. Estarán obligados en la misma forma al pago de las primas de seguro, reservas y otras contribuciones en los casos que corresponda.

OBLIGATORIEDAD DEL PAGO

Artículo 28: En ningún caso el propietario podrá eximirse del pago de las expensas que le correspondan, aún cuando no use o goce de los bienes y servicios comunes, transfiera por cualquier título su unidad particular, el uso o goce de ella o alegue abandono de la misma, ni podrá demorar su pago invocando compensación con créditos eventuales contra el Complejo Urbanístico, ni incumplimiento de deberes del mismo, quedando a salvo las acciones que le competieren.

OBLIGACIÓN REAL - PRIVILEGIOS

Artículo 29: La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas, primas de seguro, reservas y otras contribuciones, sigue siempre a la propiedad de sus respectivas unidades particulares en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun respecto de las devengadas antes de su adquisición. El crédito respectivo goza de los privilegios previstos en el artículo 3.901 del Código Civil aún en el

caso de concurso o quiebra del propietario, y en el artículo 241 inc. 1° de la ley 24.522 en cuanto correspondiere.

CERTIFICADO DE DEUDA

Artículo 30: El certificado de deuda expedido por el órgano o persona del Complejo habilitado para ese fin por el Reglamento Urbanístico y con los recaudos y previo cumplimiento de las formalidades que en él se establezcan será título ejecutivo para el cobro de las expensas impagas por los copropietarios.

Capítulo VI Del Reglamento Urbanístico

CONTENIDO

Artículo 31: El Reglamento Urbanístico deberá disponer como mínimo sobre las siguientes materias:

- a) Determinación de las áreas del complejo destinadas a unidades particulares;
- b) Enumeración de los bienes y espacios comunes y determinación de los sectores destinados a servicios comunes, a deporte y/o recreación si los hubiere;
- c) Determinación del porcentual que corresponde a cada unidad particular con relación al conjunto, porcentuales especiales o sistema para la determinación de las expensas comunes y otras contribuciones si no fueren establecidas conforme a los porcentuales de las unidades particulares;
- d) Forma y tiempo de convocatoria a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para adoptar resoluciones; cómputo de los votos;
- e) Facultades y obligaciones del Consejo de Administración, y elección y cesación de sus miembros. Determinación de los integrantes del primer Consejo de Administración;
- f) Facultades y obligaciones del Consejo de Disciplina, y elección y cesación de sus miembros;
- g) Pautas generales para el uso y goce de los bienes comunes y aquellos destinados a deportes y recreación, que aseguren la normal convivencia de todos los integrantes del Complejo Urbanístico;
- h) Pautas generales para el uso, goce y disposición de otros bienes del Complejo Urbanístico;
- i) Régimen, causales y consecuencias de la aplicación de sanciones, que podrán consistir en apercibimiento, pecuniarias, suspensión, cesantía o expulsión.

Capítulo VII Asambleas

ASAMBLEAS

Artículo 32: La Asamblea es la reunión de los propietarios y resuelve sobre:

- a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por esta ley o el Reglamento Urbanístico;
- b) Designación de los integrantes del Consejo de Administración, sus cargos, y remoción;
- c) Designación de los integrantes del Consejo de Disciplina, sus cargos y remoción;
- d) Aprobar cuentas, balances generales y la gestión de los miembros del Consejo de Administración;
- e) Aprobación y modificación de los Reglamentos de Construcciones, Interno y de

Procedimientos del Consejo de Disciplina, si no hubieren sido otorgados junto con el Reglamento Urbanístico, y sus modificaciones así como las del Reglamento Urbanístico si hubieren sido otorgados simultáneamente con aquel.

- f) Aprobación del presupuesto anual de erogaciones para el funcionamiento del complejo y la estimación del valor de las expensas comunes correspondientes;
- g) Las apelaciones contra sanciones dispuestas por el Consejo de Disciplina;
- h) Cualquier otra cuestión de interés común que implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario.

CONVOCATORIA - QUÓRUM

Artículo 33: Las Asambleas deben ser convocadas por medios que aseguren su publicidad y difusión entre todos los propietarios, a quienes se notificará individualmente en el domicilio que hayan informado al Complejo Urbanístico, sin que la falta de notificación personal por motivo no imputable al Consejo de Administración invalide la celebración de la Asamblea si la convocatoria hubiese sido debidamente publicitada conforme al Reglamento Urbanístico. Las publicaciones y notificaciones contendrán transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa no pudiendo resolverse sobre otros puntos, bajo sanción de nulidad. Si la asamblea se celebrare con la presencia de la totalidad de los propietarios podrá decidir por unanimidad la incorporación de nuevos temas al "Orden del Día".

MAYORÍAS

Artículo 34: Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos presentes, salvo que la ley o el Reglamento Urbanístico establezcan mayorías especiales. Los propietarios podrán hacerse representar por apoderados generales o especiales. Es suficiente carta poder con firma certificada por escribano, banco ó autoridad judicial. Ninguna persona podrá representar a más de cinco propietarios, y no podrán ser representantes los miembros del Consejo de Administración y del Consejo de Disciplina, los integrantes de cualquier órgano de vigilancia o contralor establecido por el Reglamento Urbanístico, ni los gerentes y empleados del mismo.

MAYORÍAS ESPECIALES

Artículo 35: Salvo que el Reglamento Urbanístico establezca otros recaudos y/o porcentajes mayores, se requerirá acuerdo unánime de todos los propietarios del Complejo para desafectar el inmueble del presente régimen, según lo previsto en el artículo 11; de cuatro quintos (4/5) para modificar el destino de los bienes y servicios comunes previstos en el artículo 5° inc. a), siempre sin cambiar su calidad de comunes; y mayoría absoluta para aprobar las materias indicadas en el punto "e" del artículo 32. En estos casos el computo de votos se hará sobre la totalidad de los copropietarios que integran el Complejo Urbanístico.

VOTOS - CÓMPUTOS

Artículo 36: Los votos se computan en la forma que prevea el Reglamento Urbanístico y en su defecto se presume que a cada unidad particular le corresponde un voto. Si una unidad particular pertenece a más de un propietario, se unificará la representación.

Capítulo VIII Consejo de Administración.

ADMINISTRACIÓN

Artículo 37: La administración del Complejo Urbanístico estará a cargo de un Consejo de Administración, integrado por propietarios de unidades particulares, y/o por las personas y en la forma que prevea el Reglamento Urbanístico.

INTEGRACIÓN Y DURACIÓN DE LOS MANDATOS.

Artículo 38: Si el Reglamento Urbanístico estableciera un Consejo de Administración, deberá fijar el número de sus integrantes titulares y suplentes y precisar el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegibles una sola vez y ulteriormente elegibles luego de transcurrido, por lo menos, un período completo del término establecido para duración de los mandatos intermedios.

FUNCIONAMIENTO

Artículo 39: En el caso del artículo anterior el Reglamento Urbanístico deberá disponer sobre el funcionamiento del Consejo de Administración. El quórum no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de sus integrantes. Deberá reunirse por lo menos una vez al mes, salvo que se prevea en el Reglamento Urbanístico mayor número de reuniones y sin perjuicio de las que se soliciten en forma extraordinaria por alguno de sus integrantes.

DELEGACIÓN - COMISIONES - GERENCIA

Artículo 40: El Consejo de Administración podrá constituir Comisiones, y designar a sus miembros para colaborar en temas o actividades específicas de las tareas y responsabilidades a su cargo. También podrá designar uno o más gerentes y/o intendentes en quienes delegar funciones ejecutivas de la administración; esta designación podrá recaer en personas no propietarias y será revocable libremente.

ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Artículo 41: Corresponde en su caso al Consejo de Administración:

- a) Convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y el acta de la misma;
- b) Conocer en todo lo referente a los aspectos funcionales, jurídicos y económicos del complejo;
- c) Ejercer la conducción de la administración del complejo;
- d) Ejecutar las decisiones de la Asamblea;
- e) Atender a la conservación de los bienes comunes y a la seguridad del complejo;
- f) Practicar la cuenta de gastos y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlos. Liquidar las expensas comunes y otras contribuciones;
- g) Formular el presupuesto anual;
- h) Confeccionar rendiciones de cuentas, balances e inventarios;
- i) Nombrar y despedir al personal del complejo y cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación vigente;
- j) Mantener asegurados los bienes del complejo contra incendio y otros riesgos;
- k) Conservar los títulos originales y documentación del Complejo Urbanístico, y llevar en legal forma los libros de actas y de administración, y los que determine la autoridad local;
- l) Expedir informes de deuda y de créditos por todo concepto y de la existencia de reclamos judiciales o administrativos, todo ello en el término de cinco (5) días cuando fuere a pedido de parte, y certificados de deuda a los fines dispuestos en el artículo 30° si el Reglamento Urbanístico así lo estableciera o si no contuviera previsión sobre el particular;
- m) Colaborar con el Consejo de Disciplina, instar la intervención del mismo sea por sí o por denuncias, notificar sus resoluciones y hacer cumplir las sanciones que este imponga.

OTROS ASUNTOS DE INTERES COMUN

Artículo 42: Cualquier asunto de interés común que no se encuentre comprendido dentro de las atribuciones conferidas a la Asamblea y que no implique modificación o limitación a los derechos de todos o de algún propietario, será resuelto por el Consejo de Administración.

Capítulo IX Consejo de Disciplina

FACULTAD SANCIONATORIA

Artículo 43: El poder disciplinario que por esta ley se reconoce al Complejo Urbanístico será ejercido privativamente por el Consejo de Disciplina. Aplicará las sanciones que específicamente se determinan en esta ley y en el Reglamento Urbanístico.

INTEGRACIÓN Y DURACIÓN DE LOS MANDATOS

Artículo 44: El Reglamento Urbanístico deberá fijar el número de integrantes titulares y suplentes del Consejo de Disciplina y precisará el término por el que serán elegidos, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo establecerse que sean o no reelegibles indefinidamente.

ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Artículo 45: Corresponde al Consejo de Disciplina:

- a) Proponer su Reglamento de Procedimientos, si no estuviera establecido en el Reglamento Urbanístico. En este caso tanto su creación como sus posteriores modificaciones deberán someterse a aprobación de la Asamblea. Los Reglamentos podrán prever un sistema de resolución de disputas, de mediación o de conciliación.
- b) Asegurar el derecho de defensa de los imputados por la comisión de alguna falta;
- c) Realizar todas las citaciones, gestiones y diligencias necesarias y convenientes y requerir toda la información que estime necesaria para determinar la exactitud y veracidad de los hechos investigados;
- d) Aplicar sanciones.

SANCIONES

Artículo 46: Las sanciones a ser aplicadas en el Complejo Urbanístico por el Consejo de Disciplina, según lo que se establezca en el Reglamento Urbanístico podrán ser las de apercibimiento, pecuniarias, suspensión, cesantía y expulsión.

SUSPENSIÓN - CESANTÍA

Artículo 47: Salvo disposición distinta del Reglamento Urbanístico:

- a) Las sanciones pecuniarias podrán ser aplicadas respecto de inconductas de menor magnitud según lo que al efecto prevea el Reglamento Urbanístico y en ningún caso podrán exceder montos moderados compatibles con las obligaciones corrientes de los propietarios como tales. Se impondrán igualmente a todos los propietarios en caso de infracciones iguales.-
- b) La sanción de suspensión podrá aplicarse a propietarios, miembros de su grupo familiar, invitados ó usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación temporaria, por todo el tiempo por el que sea impuesta, para hacer uso total o parcial según lo establezcan los Reglamentos o el Consejo de Disciplina de cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°, sin perjuicio de la continuidad de la obligación de pagar las expensas y demás contribuciones.

- c) La sanción de cesantía podrá aplicarse a familiares miembros del grupo de un propietario, a invitados ó a usuarios no propietarios, e importará la inhabilitación permanente para hacer uso de todos y cualesquiera cosas y espacios o servicios comunes de los definidos en el artículo 21°.

EXPULSIÓN

Artículo 48: La sanción de expulsión sólo podrá imponerla el Consejo de Disciplina por unanimidad y mediante voto fundado respecto de propietarios de unidades particulares, en razón de actos de inconducta que por su gravedad y reiteración hagan insostenible la continuidad de su participación en el Complejo Residencial. Implicará automáticamente la cesantía inexcusable de todos los miembros de su grupo familiar e invitados. El expulsado continuará obligado a pagar las expensas y demás contribuciones que puedan corresponder, y a cumplir con las obligaciones establecidas en el Reglamento Urbanístico y demás reglamento vigentes en el Complejo en tanto no se extinga su derecho de dominio sobre la unidad particular.

RECURSOS- ACCIONES JUDICIALES.-

Artículo 49: El propietario expulsado podrá apelar la sanción dentro de los treinta días de ser notificado de la resolución pertinente del Consejo de Disciplina para ante la primera Asamblea que se realice, la que resolverá confirmandola, modificandola o dejandola sin efecto. El Reglamento Urbanístico podrá declarar inapelables las sanciones de apercibimiento, pecuniarias y suspensiones menores. Las sanciones de suspensión mayor, cesantía y expulsión serán siempre apelables , con efecto suspensivo, para ante la primera Asamblea que se realice. La resolución de la Asamblea pone fin al poder disciplinario del Complejo Urbanístico quedando habilitados para el Complejo y para los sancionados los procedimientos judiciales que resulten pertinentes.

Capitulo X De los Subcomplejos Residenciales

CONCEPTO

Artículo 50: En Complejos Urbanísticos cuyo diseño, estructura o naturaleza lo haga conveniente, el Reglamento Urbanístico puede prever la existencia de sectores con independencia económica, funcional y administrativa, en todo aquello que no grave sobre la infraestructura general. Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente, pudiendo designar su propia Administración, aplicándose en lo pertinente las disposiciones de esta ley. En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea del Complejo Urbanístico resuelve en definitiva. Frente a terceros responde únicamente el Complejo Urbanístico sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

Capitulo XI Disposiciones Procesales

PROCEDIMIENTOS

Artículo 51: En caso de violación por un propietario u ocupante a las prohibiciones establecidas en esta ley o en el Reglamento Urbanístico, Reglamento Interno o en cualquier otro vigente el Complejo Urbanístico o cualquier propietario afectado tendrá acción para hacer cesar la infracción, la que tramitará judicialmente mediante proceso sumarísimo.. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de

hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la unidad particular en beneficio del Complejo Urbanístico.

Capítulo XII Disposiciones Generales

APLICACIÓN DE ESTA LEY

Artículo 52: La presente ley es complementaria del Código Civil y de aplicación inmediata. Se aplicará por analogía a las situaciones de hecho comprendidas en la misma y a los casos que sean sometidos a los estrados judiciales con fundamento en tales situaciones, aún derivadas de relaciones jurídicas anteriores o preexistentes en tanto no mediare cosa juzgada a su respecto

COMPLEJOS ESPECIALES

Artículo 53: Las urbanizaciones que tengan por finalidad actividades industriales, comerciales y/u otras afines, podrán someter su organización jurídica y de funcionamiento al presente régimen de Propiedad Urbana Especial, no resultando de aplicación en estos casos las disposiciones que se opongan a la finalidad o funcionamiento de estos Complejos Especiales

DEROGACIÓN DE NORMAS

Artículo 54: A los efectos de la presente ley no serán de aplicación los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Capítulo XIII Disposiciones Transitorias

SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 55: Las urbanizaciones existentes al momento de la promulgación de la presente ley que reúnan las características de hecho previstas en el artículo 2º, o que se adecuen a él, podrán quedar incluidas dentro del régimen establecido en la misma cualquiera fuera su forma jurídica actual respetando los derechos adquiridos por los propietarios que integran dichas urbanizaciones.

Opcionalmente en las urbanizaciones especiales que estuvieren organizadas bajo el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y en que no estuviesen totalmente construidas las unidades que conforman el emprendimiento, podrán adaptarse al encuadre previsto en esta ley, mediante una resolución tomada en asamblea de consorcio, por una mayoría de copropietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del porcentual del dominio de los bienes comunes y/o a requerimiento del veinte por ciento (20%) de copropietarios aceptado por resolución judicial por vía del procedimiento sumarísimo

La reglamentación deberá prever los plazos, formalidades, exenciones y facilidades que fueren necesarias para que las urbanizaciones preexistentes que opten por el régimen de la presente ley puedan adecuar su status jurídico a la normativa de esta ley.

Artículo 56: Comuníquese al Poder Ejecutivo

Hilda B. Gonzalez de Duhalde
Diputada Nacional

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Teniendo en cuenta las inquietudes planteadas por la **Federación Argentina de Municipios - FAM** sobre la problemática que se viene produciendo hace ya más de 20 años con respecto a las llamadas "urbanizaciones especiales" (clubes de campo, barrios privados y emprendimientos afines) en lo referido a la inexistencia de una normativa específica que regule la creación, organización, funcionamiento y administración de estas entidades, se propone el presente proyecto de ley para dar una respuesta de fondo a los inconvenientes que se le plantean a infinidad de Municipios de todo el país con respecto a la aprobación, tratamiento y control de estos complejos inmobiliarios.

Ante la complejidad de esta problemática y la necesidad de dar respuesta a demandas concretas, las autoridades provinciales y municipales han generado disposiciones de orden local, que por su naturaleza no pueden modificar las instituciones civiles de la Nación, las que al intentar adecuar localmente la realidad normada a la realidad de hecho, por limitaciones jurisdiccionales no sólo no lo han logrado con eficiencia, sino que ofrecen además una diversidad de regulaciones que exceden en mucho las facultades reglamentarias de esos gobiernos locales respecto de las instituciones jurídicas nacionales. Por lo cual urge la imprescindible creación de una normativa de fondo a la cual crear o ajustar la consecuente regulación que corresponde a nivel Municipal en orden al ejercicio del poder de policía inherente a su competencia y jurisdicción.

Todo ello contribuye a que no se cuente con la transparencia de la técnica jurídica necesaria para asegurar y contemplar en derecho estas novedosas relaciones que, además de los propietarios, involucra a empresas de todo tipo, a los estamentos gubernamentales en orden a la correspondiente aprobación y control, así como también a la tranquilidad de las personas que se desempeñan en los más de 130.000 puestos de trabajo integrados en forma directa al sector, los que ya se han creado y se siguen creando al influjo del sostenido desarrollo de este fenómeno.

La aparición de los llamados "clubes de campo", "barrios cerrados" y en general como en este momento se los denomina, "**urbanizaciones especiales**" ha evolucionado en distintas etapas desde la aparición de los primeros emprendimientos con estas características que datan, por ejemplo en la Provincia de Buenos Aires desde la década del '30, pasando por aquellos creados a fines de la década de los '60, en la cual los countries son concebidos específicamente como tales, apareciendo a su vez organizaciones de este tipo en otras provincias como Neuquen, Río Negro, Salta, Córdoba, Tucumán, San Luis, Santa Fe, San Juan, Jujuy o Mendoza.

De tal modo hacia fines de los '80 se pueden contabilizar en todo el país alrededor de 140 instituciones de este tipo, que contenían alrededor de 12.000 casas y una infraestructura deportiva y de servicios que, en su conjunto, ocupaban alrededor de 7.000 hectáreas.

Al comienzo de los '90, con el anuncio y posterior construcción de la Red de Accesos a la Capital Federal se produce una novedad en la evolución del fenómeno pues las familias comienzan a utilizar la vivienda del club de campo como residencia permanente, mientras los nuevos propietarios ya lo hacen efectivamente con este criterio. Esta tendencia también da lugar a la aparición de un sucedáneo del country al cual se conoce como barrio cerrado.

La conjunción de estas variables produce una increíble aceleración cuantitativa de todo el proceso, y en la actualidad los "clubes de campo" y los "barrios privados" suman más de 600 entidades de este tipo en todo el país que ahora contienen y dan servicios a más de 50.000 casas y que ocupan una extensión de 36.000 hectáreas subdivididas en 100.000 lotes de terreno. Todos estos indicadores marcan la tendencia hacia la total expansión de este estilo de vida en todos los estadios de la pirámide socioeconómica y a lo largo y ancho de todo el territorio de nuestro país.

Este tipo de urbanizaciones conlleva una realidad fáctica sui generis: los derechos reales que pertenecen a los propietarios o miembros de esas comunidades son, en medida más o menos pronunciada, inseparablemente consustanciales a derechos y deberes personales que les vinculan con los demás propietarios o miembros de esas comunidades, en manera y medida diversa, por cierto, de la que contempla nuestro ordenamiento civil y se refleja en las restricciones al dominio, y en las facultades y deberes consiguientes al aprovechamiento de las cosas inmuebles tenidas a título individual o en condominio.

Surge evidente, a todas luces, la existencia de una nueva forma de ejercer derechos que, complejamente, origina relaciones reales y relaciones personales inseparables entre sí, de donde en general la propiedad inmueble naturalmente es consiguiente a la asunción de vinculaciones personales con los demás propietarios del mismo emprendimiento, y la condición de miembro de tales comunidades es necesariamente consiguiente a la propiedad inmobiliaria en la urbanización correspondiente.

Esta realidad fáctica no es seguida por una realidad normativa pensada para otro momento histórico y para otra circunstancia de desarrollo urbano.

El Código Civil y sus leyes complementarias dejan a éste respecto vacíos de consideración: inspirados en un modelo social y económico distinto a aquel al que responden esos emprendimientos habitacionales, y pese a las reformas que les fueran introducidas a través del tiempo, no satisfacen las necesidades normativas de ellos.

Nuestra intención entonces, es la de sancionar una ley nacional que no sólo contemple un enfoque jurisdiccional sobre la realidad de esta forma urbanística en pleno desarrollo en todo nuestro país, sino que además le otorgue un régimen jurídico de fondo que enmarque adecuadamente la situación jurídica de los actuales propietarios, de los futuros adquirentes, de los desarrolladores, de las autoridades provinciales y municipales y de todos aquellos que de una u otra forma participan en esta forma de aprovechamiento de la propiedad, independientemente del lugar donde el proyecto urbanístico se realice.

Hemos seguido los lineamientos básicos de las investigaciones, estudios y trabajos desarrollados originariamente por la *Federación Argentina de Clubes de Campo*, plasmados en sendos proyectos sucesivos: el de "*Propiedad Residencial*", presentado por los Senadores de la Rosa y O'Donnell en el año 1998 y el también denominado de "*Urbanizaciones Especiales*", propiciado por el diputado Allende Iriarte en el año 2000, respecto de los cuales se recibieron opiniones, observaciones, críticas y sugerencias formuladas por distintos especialistas en esta materia, así como también de entidades intermedias, entre otras el Consejo Federal del Notariado Argentino, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, el Colegio Notarial de Mendoza, la Federación Argentina de Agrimensores, la Cámara Argentina de Desarrolladores Urbanos, FIABCI- Argentina, la Cámara Inmobiliaria Argentina, Asociación de Empresarios de la Vivienda, la Cámara Argentina de Empresarios Urbanísticos y distintos Municipios de varias provincias, que se han pronunciado particularmente sobre estos proyectos. Actividad que culmina con la

realización del *Simposio'2001* realizado el 28/6/01 en el H. Senado de la Nación y convocado por los legisladores proponentes de los proyectos de ley mencionados precedentemente en el cual prácticamente se contó con la presencia de todos los especialistas y representantes de entidades de reconocido prestigio en el tema, durante el cual fue posible consensuar, sobre la base de la estructura general de los proyectos en análisis, tanto las cuestiones de fondo más discutidas como detalles necesarios para una mejor redacción del texto normativo, conclusiones que unidas a algunas observaciones e inquietudes propias se han incorporado en el presente proyecto.

Quedan, en consecuencia, receptadas precisiones técnicas sugeridas en las distintas opiniones institucionales antes mencionadas, principalmente con relación a normas de orden público que hacen al: *concepto, descripción, forma de constitución, objeto*, etc. del Complejo Urbanístico.

Se mantiene un criterio de flexibilidad en todo aquello que hace a las relaciones de derecho personal, dejando un amplio margen de libertad a este respecto, legislando en forma supletoria o complementaria de la voluntad de los interesados.

De este modo entendemos que se da un marco regulatorio y normativo a pautas de convivencias cuyo uso se encuentra ampliamente difundido en este tipo de entidades actualmente existentes en nuestro país, mecanismos que reconocen antecedentes en la legislación comparada y funcionan dentro de un marco de respeto a la ley y una permanente interpretación jurisdiccional.

Ya en orden a la técnica jurídica utilizada para estructurar el nuevo régimen normativo a crearse se adoptó como criterio general el de no alterar la armoniosa arquitectura del Código Civil. Por ello la ley no introduce modificaciones a su articulado, sino que se la concibe como complementaria, y se la declara aplicable analógicamente (y no supletoriamente) a las situaciones existentes, priorizando su aplicación como derecho específico (Arts. 12, 15 y 53)

Se prevé un distinto nivel de imperatividad para sus disposiciones, así:

- Respecto de las relaciones reales, surgidas de la propiedad inmobiliaria, se dan normas que no solo respetan la rigidez y orden público de ellas en el ordenamiento civil, sino que aun enfatizan y extienden las disposiciones relativas a las formalidades, publicidad (que se extiende de la registral a la instrumental) etc. (Arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12 y 16).
- Respecto de las relaciones personales, su mayor elasticidad induce una normativa que deja un amplio margen de libertad a la organización de regímenes adecuados a cada emprendimiento (Arts. 3, 21, 22, 23, 24 y 25), admitiendo delegación normativa en distintos niveles (Reglamento Urbanístico, otros Reglamentos, decisiones de Asambleas, decisiones de los órganos de conducción (ver Arts.31, 32, 41 y 42) sin dejar de establecer normas supletorias que actuarán en caso de omisión (Arts.27, 34 y 35) ni de fijar criterios estrictos e inderogables para situaciones que exigen presencia jurídica tuitiva dada la naturaleza de los posibles conflictos (Arts 5, 14, 16, 18, 22, 25, 45, 48 y 49).

En otro orden recogiendo las experiencias y jurisprudencia formada en torno a la ley 13.512, se establecen reglas sobre:

- Personalidad y capacidad limitada del Complejo Urbanístico, (Arts. 7, 8 y 9);
- Representación del mismo para toda actuación, (Art. 10);
- Liquidación y cobro de expensas y contribuciones dada su inexcusable atención para el normal funcionamiento del Complejo Residencial, (Arts. 27 a 30 y 32);

- Responsabilidad subsidiaria y mancomunada de los propietarios por deudas comunes, a condición de posibilitar su derecho de defensa en juicio (Art. 19).

El ejercicio del poder disciplinario es propio - y necesario - de las organizaciones de tipo asociativo donde objetivos comunes exigen conductas compatibles con los deberes asumidos al incorporarse. Jurisprudencia y doctrina uniformes establecen que la pertenencia al grupo conlleva ciertas restricciones a la libertad individual en aras a los fines comunes, y que la infracción a estos deberes puede ser sancionada aún con la expulsión del grupo a propuesta de éste, sanción que deberá ser tramitada en la forma legalmente establecida, procedimiento que resultará siempre susceptible de control judicial, debiéndose respetar el derecho de defensa, la razonabilidad de la decisión y no incurrir en discriminaciones.

A ese efecto se ha regulado minuciosamente el ejercicio de ese poder disciplinario para que con adecuado margen de regulación en los Reglamentos Urbanísticos se aseguren esos requisitos (Arts. 43/49). Se ha previsto el irrenunciable derecho a la instancia judicial ante los jueces competentes luego de agotada la jurisdicción disciplinaria interna, limitando las disposiciones proyectadas en tal sentido a las propias de un cuerpo legal civil para toda la Nación, sin alterar las jurisdicciones locales.

Por último, dado que preexisten urbanizaciones que de hecho revisten las características tenidas en cuenta por el proyecto, pero que por carencia de normativa específica al tiempo de su formación quedaron organizadas de diversa manera, en todos los casos inadecuada (formas societarias, propiedad horizontal, etc.), se prevé un mecanismo de adaptación por el que:

- Aquellas que por su configuración actual puedan convertirse en Complejos Urbanísticos como los descriptos en el proyecto, podrán hacerlo, debiendo reglamentariamente establecerse los recaudos y circunstancias que han de cumplirse para ello (Art. 55);
- En aquellas en que por su configuración actual ello no sea posible, teniendo en cuenta su realidad fáctica, se aplicaran prioritariamente por analogía las normas específicas surgentes del proyecto (Art. 52)

En otro orden también en el proyecto se contempla la posibilidad de aplicar este régimen normativo, con los ajustes que correspondieren, a los complejos inmobiliarios que se conocen como "parques industriales", "paseos de compra" y otros similares, procurando de este modo también dar respuesta a situaciones con una problemática semejante a las que aquí nos ocupa, y cuya inclusión en este sistema ha sido sugerida en las opiniones institucionales antes citadas.

En definitiva, este proyecto pretende llenar un inexplicable e injustificable vacío legal en nuestro ordenamiento jurídico y cuenta con el consenso de las instituciones representativas de los diferentes sectores involucrados en la problemática, de calificados juristas y de diversas asociaciones de profesionales, motivo por el cual solicito a mis compañeros legisladores que me acompañen con su voto.

Hilda B. Gonzalez de Duhalde
Diputada Nacional