

AUTOR
AGRIMENSOR PEDRO A. MARINO

EMPRENDIMIENTOS INTERURBANOS
BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CAMPO
EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Distintos tipos de emprendimientos urbanísticos privados, una poco de historia y normas técnicas básicas según legislación vigente en la materia. Apéndice con la transcripción de las leyes, decretos y normas utilizadas para la aprobación de los proyectos.-

PUBLICACION 1998
PROPIEDAD INTELECTUAL REGISTRADA EN LA DIRECCION NACIONAL DEL
DERECHO DE AUTOR N° 938606

INTRODUCCION

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 y especialmente en el que transcurre se han dictado una serie de normas que los regulan, tanto en el aspecto municipal como provincial.-

El objetivo de la presente publicación 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

URBANIZACIONES PRIVADAS

Se denominan así a contrario de las publicas, siendo las privadas, aquellas encaradas por un desarrollista, que ejecuta toda la obra de infraestructura para el funcionamiento de la urbanización, que incluye en el valor de la porción de tierra que vende una vez subdividida y donde el ente estatal correspondiente se limita a controlar el cumplimiento de lo comprometido en el proyecto.-

URBANIZACIONES

PUBLICAS

PRIVADAS

Son ejecutadas con la intervención directa de los organismos del estado, tanto sea nacional, provincial o municipal.-

Son ejecutadas por un desarrollista privado, tomando a su cuenta los gastos necesarios para dotar al emprendimiento de todas las obras comunes necesarias para el funcionamiento del mismo y posteriormente los habitantes de dicho complejo tendrán que contribuir al mantenimiento de los elementos comunes.-

LA SUBDIVISION DE LA TIERRA EN LA CREACION 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 publica 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 ya fuesen publicas o privadas se regían por la Ley 3487 (LEY DE CREACION DE NUEVOS CENTROS DE POBLACION Y AMPLIACION 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 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
PRIVADAS**

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

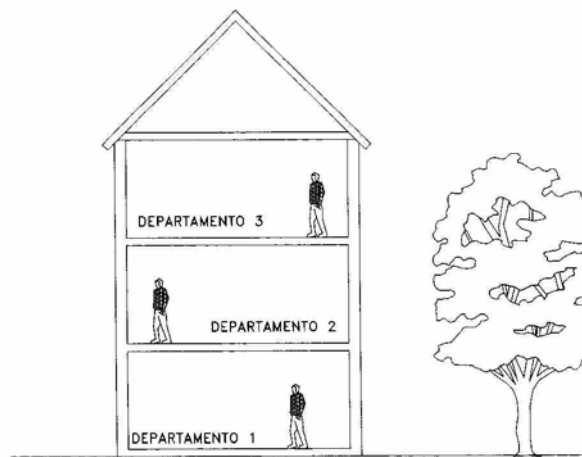
En estas, las calles si bien pertenecía al dominio público, no estaban libradas al uso público, y este tipo de emprendimiento se dio en primera instancia en los “Clubes de Campo”, que se encontraban enclavados en zonas rurales.-

TIPICA MANZANA EN PARCELAMIENTO URBANO



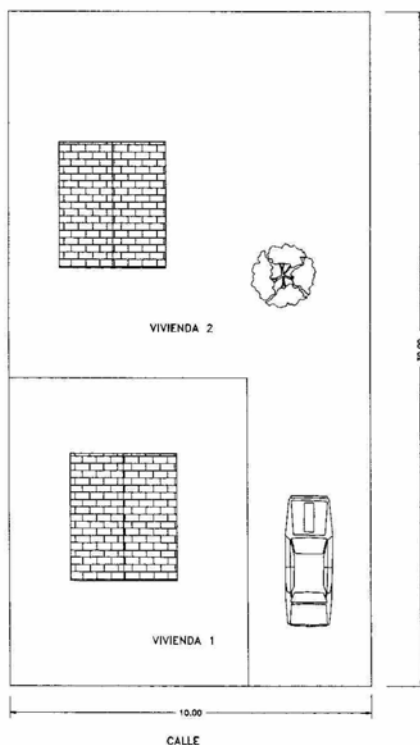
Como podemos apreciar, en las urbanizaciones cerradas, los titulares de las parcelas integrantes del mismo, no encontraban solución para tener el dominio, en carácter de privado, de las vías de circulación internas al complejo urbanístico, hasta que a fines de la década del 40 (13/10/48) se dicta la Ley Nacional n° 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 la 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

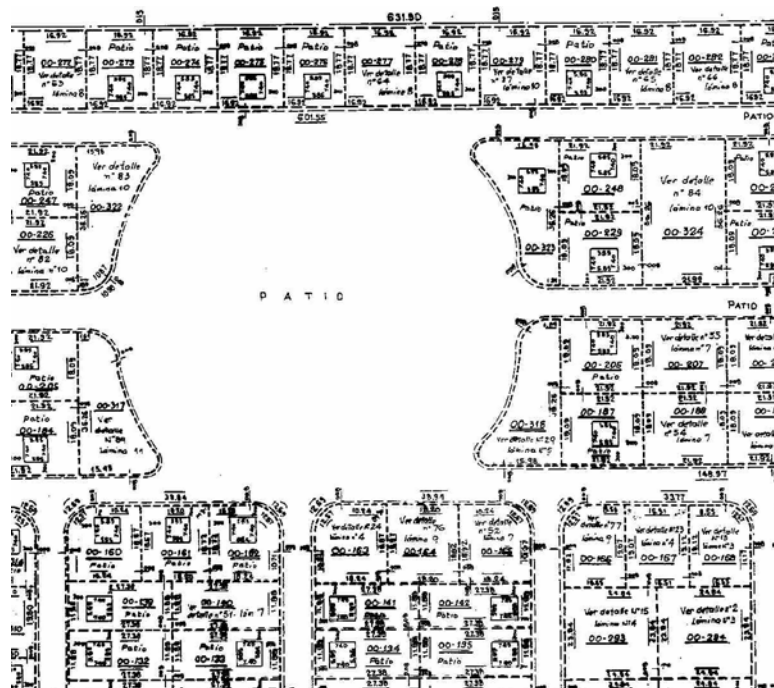
Como podemos apreciar en este ejemplo, cada una de las viviendas esta emplazada en una porción de terreno independiente, pero se transforma en común por la aplicación del régimen de la Ley 13512, situación esta que trajo no pocos conflictos, por cuanto resultaba difícil de comprender para los titulares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

dependencia biunivoca 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. 6º 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. 1º 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.-

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.-

“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 se encuentre equipada para la practica 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 parquizar 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 1°. 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 presentación 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.

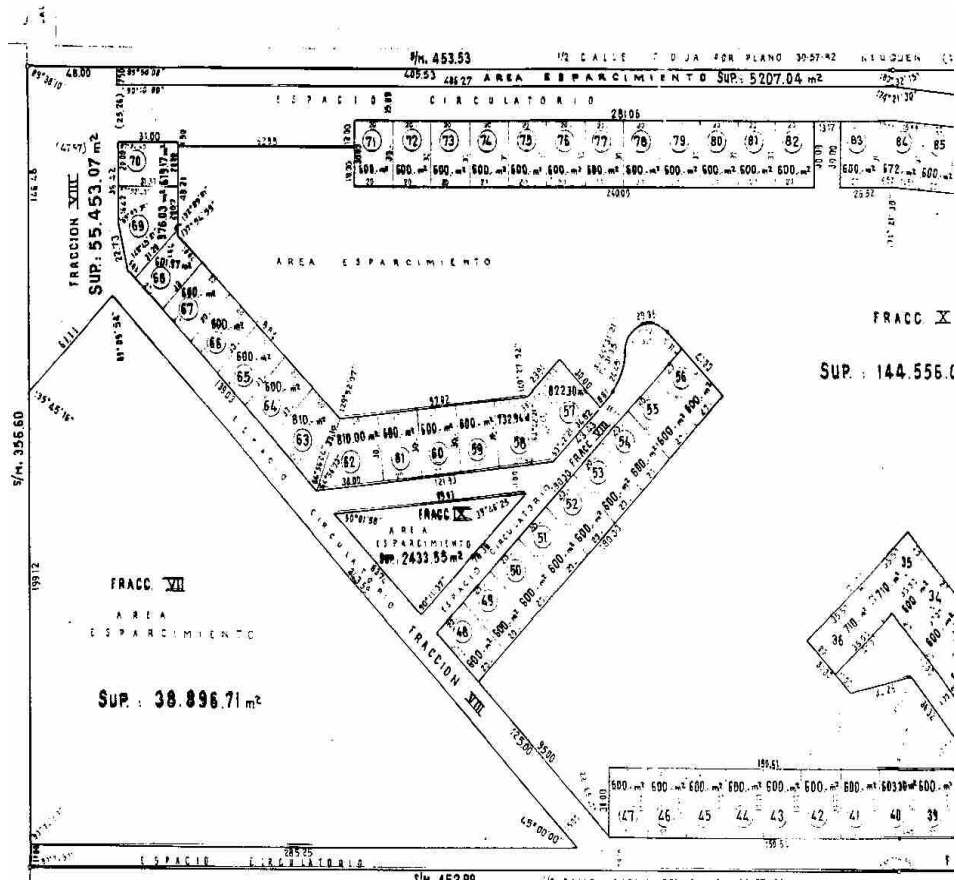
c.- A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el Art. 64º, inciso b) del Decreto-Ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá 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 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. 6° 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.-

N de A: Las transcripciones de las normas legales, leyes, decretos, disposiciones, etc insertos en esta publicación tienen carácter orientativo para consulta previa, peros deben ser ratificados 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.

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 corriente 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:

- En primera instancia define al Barrio cerrado.-
- Establece los lugares donde podrá localizarse (según zonificaciones municipales conforme a la adaptación que tengan según la ley 8912). -
- 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.-
- En cuanto a la prefactibilidad y factibilidad se remite a lo exigido en el Decreto 9404/86. -
- En cuanto a la subdivisión da la posibilidad de adaptarse al Decreto 9404/86 o bien, por supuesto, el régimen de la Ley 13512. -
- Para las reservas destinadas a espacios verdes y comunitarios, que se deberán ceder, se remite a lo pautado en la Ley 8912. -

- 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.-
- Permite la ejecución del emprendimiento urbanístico por etapas.-
- Habilita la aprobación de los planos de subdivisión al obtenerse la convalidación técnica final (factibilidad) del emprendimiento.-
- 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.-

REGIMEN de SUBDIVISION

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 efectuar, en carácter de primaria, la siguiente comparación:

<p align="center">Ley 13512 – Propiedad Horizontal DECRETO 2489/63</p>	<p align="center">Ley 8912 (Tierras) DECRETO 9404/86</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Se originan unidades funcionales • Las vías de circulación internas y los espacios destinados al esparcimiento son superficies comunes.- • Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia como edilicias se rigen por el Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio.- • 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. - • Para la administración se rige el consorcio conforme a lo establecido en la Ley 13512. - • 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. 6° del decreto 2489/63. - 	<ul style="list-style-type: none"> • Se originan parcelas • Las vías de circulación internas de la urbanización conforman parcelas independientes al igual que las superficies destinadas a esparcimiento.- • Las normas a cumplir tanto dentro del régimen de convivencia dentro del complejo se encuentran dentro de los estatutos de una sociedad.- • Cuando se construyen las viviendas en las parcelas resultantes de la subdivisión no afectan al régimen de subdivisión.- • Para la administración se rigen conforme a las normas establecidas en los estatutos de la sociedad administradora.- • 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 1° del decreto 9404/86

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). -

Se deben observar en primera instancia y en forma general, los siguientes puntos:

- Que el predio sea apto urbanísticamente para el emplazamiento de un barrio cerrado (entiéndase por esto que cumpla con las reglamentaciones municipales al respecto, conforme a lo establecido en el Art. 2º y los inc. a) y j) del Art. 3º del Decreto 27/98) o de un Club de Campo (lo que implica cumplir con las reglamentaciones municipales de zonificación conforme a los términos de la Ley 8912 y su Decreto reglamentario 9404/86). Supuesto el caso que fuese necesario cambiar la zonificación del predio o consignarle los indicadores urbanísticos, es necesario el dictado de una Ordenanza Municipal y su posterior convalidación mediante el dictado de un Decreto Provincial.-
- Que no se encuentre afectado por calles o prolongaciones futuras y supuesto el caso que así fuera se deberán tomar los recaudos correspondientes.-
- Que el predio sea apto hidráulicamente.-
- Que exista la posibilidad de abastecer al complejo urbanístico con agua potable.-
- Que cumpla con las exigencias que establece el Decreto 27/98 como así las reglamentaciones municipales al respecto.-
- Tener en cuenta las reservas que se deberán ceder para “Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para Equipamiento Comunitario”
- Que el proyecto admita la posibilidad de ser sometido al Régimen de la Ley 13512 o bien el régimen de la Ley 8912 y su Decreto reglamentario 9404/86. -

Los requisitos necesarios para obtener la convalidación técnica, de una urbanización cerrada, ya sea un club de campo o bien un barrio cerrado bajo el régimen del Dto. 9404 reglamentario de la Ley 8912 (Uso del Suelo) o bien del Dto. 2489/63, reglamentario de la Ley 13512 (Propiedad Horizontal) se dará en dos etapas:

1ra. - Convalidación técnica preliminar (prefactibilidad)

2da. - Convalidación técnica definitiva (factibilidad)

Para obtener la convalidación técnica preliminar se deberá presentar ante las autoridades provinciales, previa aprobación de la municipalidad, y en las distintas dependencias según corresponda, SECRETARIA DE TIERRAS de la Pcia. de Bs. As. , para los clubes de campo y

ante la SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES E INSTITUCIONALES, para los Barrios Cerrados, la documentación técnica que observe los siguientes aspectos de la urbanización:

1. - Aprobación de la localización y factibilidad otorgada por el municipio local.
2. - Certificado de aptitud hidráulica del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
3. - Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) con relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por la Administración General de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.
4. - Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que consten todas las características del proyecto.-
5. - Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el Dto. 9404, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.

Para obtener la convalidación técnica final de un proyecto de club de campo, o bien de un barrio cerrado, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

6. - Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
7. - Proyectos aprobados por los organismos correspondientes de todas las obras comprometidas a realizar.-
8. - Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, 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.
9. - Plano del proyecto urbanístico definitivo, según mensura, en el que conste: balance de superficies, densidad bruta (DB), densidad neta residencial (DNR), número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales actuantes. De optarse por el régimen específico establecido en el artículo 1º del Dto. 9404, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de las parcelas destinadas a esparcimiento.
10. - Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
11. - De optarse por el régimen del Dto. 9404, deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y 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.
- 12- Certificado de cumplimentación de normas profesionales otorgado por las entidades competentes.

NOTA: este resumen, que tiene carácter de orientativo, debe ser completado mediante la lectura total de la Ley 8912, del Dto. 9404, de la Ley 13512, Dto. 2489/63, Dto. 27/98 y todos los Decretos y normas complementarias para la aprobación de planos de subdivisión, algunos de los cuales figuran en el apéndice del presente.-

APENDICE

RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL LEY NACIONAL Nº 13.512

Artículo 1º. 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 2º 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, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficios común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

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

Artículo 3º 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 4º 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 5º 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 6º 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 ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa 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.

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 3º 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 no están afectados por medidas cautelares.

La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el 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 en los certificados 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 12.

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 resulte 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 de los incisos b) y c) deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren 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 registración, 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 día 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 enajenante, 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 contratos 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 o intimación, o suspender su ejecución o la de la obra, o sanciones a cargo del otro contratante, caducidades, limitaciones a las facultades de oponer 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 en 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 3° y 4° del artículo 12.

Rescisión o resolución

Artículo 18. La resolución o rescisión del contrato debe anotarse en Registro de la Propiedad Inmueble. La omisión de dicho acto importa para el propietario la prohibición de disponer de 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 del la parte que faltare realizar;
- b) Nómina de los adquirentes de unidades 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 hipoteca.

Constitución de hipoteca no prevista en los contratos

Artículo 20. La constitución de derecho real de la hipoteca no prevista en los contratos de adjudicación o enajenación, no puede efectuarse si 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 en favor de personas determinada si acreditara justa causa. El juicio tramitará por vía sumarísima.

Ineficacia

Artículo 21. Los derechos reales constituidos por el propietario de un inmueble afectado en infracción a 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 al 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 al 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. Terminada la construcción y aunque no medie tradición, el propietario convocara a los adquirentes con contratos debidamente registrados a una asamblea dentro de los treinta (30) días de concluida aquella, a fin de designar administrador 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 a un interventor, a fin de controlar y prevenir el menoscabo de los bienes. Esta resolución será apelable al solo efecto devolutivo.

Aplicación provisoria 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 por 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 las 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 administración: paralización

Artículo 30. Si la obra se paralizare durante mas de seis (6) meses 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 sustanciará 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 un 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 y 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 pena de multa a todo aquel que infrinja culposamente 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 los artículos 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 registración 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 donde se haya otorgado la escritura de afectación.

En el supuesto del artículo 18, la rescisión o resolución debe ser registrada en el 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 notificarla 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 registración 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 el 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 presión 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 deberán ingresar en aquellos los contratos que hubiesen registrado dentro de los plazos que se establezcan en las respectivas reglamentaciones.

Derogación

Artículo 37. Derógase el decreto ley número 9032/63

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

LANUSSE
Carlos A. Rey

Carlos G. N. Coda
Arturo Mor Roig

**PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA
DIRECCION DE RENTAS**

DECRETO N° 2.489/63

**PROPIEDAD HORIZONTAL, INSCRIPCION DE TITULOS DE
CONSTITUCION, TRANSFERENCIA, MODIFICACION
O EXTINCION, 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 Gral. 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, requieren la modificación de ciertas disposiciones en razón de su falta de claridad, 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 registrará, 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 los 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 de dominio individual en los casos de los incisos a) y b).

Una copia de cada plano y la tela 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 y 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 el decreto Nacional Reglamentario N° 18.734, del año 1949, respectivamente, el que en las partes pertinentes se 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, 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, 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 obra 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. En el Reglamento de Copropiedad y Administración podrá dejarse constancia de la forma y proporción en que 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 valuación 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 llevaran una designación numérica que comenzara 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) llevara 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 rubricaran 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 registración 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 y Boletín Oficial y pase al Ministerio de Economía y Hacienda.

TRIGO VIERA

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 parquear 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 previsible, 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:

- La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.
- 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:

Cantidad Máxima De viviendas	Densidad bruta máxima (Viviend./Hab.)	Superficie total mínima ha.	Superficie mínima de Unidades funcionales (lotes/m2)	Area Esparcimiento mínima sobre el total de la sup. del Club.
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, parqueada 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.

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 (f s 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 AIRE
DECRETA :***

ARTICULO 1º. Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen específico del Decrto-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 presentación 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 justificó 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 calles 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), número 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 nº 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 8º. 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 registracion 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, parquizacion y forestación y equipamiento deportivo, social y cultural.

ARTICULO 10°. El presente Decreto será aplicable a los proyectos de tramite, 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 Subsecretaria 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.

Ley 9.533

La Plata, 23 de mayo de 1980.

Visto lo actuado en el expediente n° 2.240-1.060/80 y la autorización otorgada mediante la instrucción número 1/77, artículo 1°, apartados 1.1; 1.2; 3.1; 4.1 y 4.4 de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas, el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, sanciona y promulga con fuerza de –

LEY:

REGIMEN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

TITULO I

DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES

CAPITULO I

Régimen Aplicable

Art. 1°. Constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 8.912 – de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo –.

Art. 2°. Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la Provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo a la Ley N° 8.912.

Art. 3°. En el supuesto de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley N° 8.912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes.

Art. 4°. Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente o vacancia de acuerdo al art. 2.342, incisos 1 y 3 (primera parte) del

Código Civil, y los excedentes o sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste de acuerdo a lo establecido en la presente ley.

Art. 5°. El Poder Ejecutivo queda facultado para disponer la transferencia de otros bienes incorporados o a incorporarse al dominio fiscal por causas análogas a las previstas en artículos precedentes, y cuya utilización no fuere necesaria para el cumplimiento de finalidades propias de la Provincia.

Art. 6°. El Ministerio de Economía de oficio y a solicitud de los municipios, instrumentara las medidas necesarias para incorporar al dominio municipal los bienes que esta ley le atribuye y cuya cesión o inscripción constare a nombre de la Provincia, con excepción de los supuestos contemplados por los incisos 1 y 3 del artículo 15 de la presente ley.

La asignación de inmueble al dominio municipal que resulta de los artículos precedentes no incluirá la transferencia de aquellos actualmente destinados de manara efectiva al cumplimiento de finalidades de carácter provincial.

Art. 7°. Las Municipalidades deberán disponer la venta de todos aquellos inmuebles de su dominio privado que no fueren necesarios para el cumplimiento de fines estatales.

Las reservas fiscales cedidas al Estado en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento sólo podrán ser enajenadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarles el destino previsto u otro compatible. En el supuesto de disponerse su venta, los fondos que se obtengan deberán aplicarse prioritariamente a la adquisición de fracciones destinadas a obras o servicios de equipamiento comunitario o para espacios libres o verdes públicos.

Art. 8°. A los efectos de la venta y concesión de uso de inmuebles las Municipalidades se regirán por las disposiciones contenidas en los Capítulos III y IV del Título II de la presente ley.

Art. 9°. Los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas.

Art. 10. Las Municipalidades cederán sin cargo al Estado provincial las reservas de uso público que les sean requeridas para equipamiento comunitario.

CAPITULO II

Demasías, excedentes y sobrantes fiscales

Art. 11. Defínese como demasía superficial toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación.

Dichas demasías serán calificadas de la siguiente forma:

1) Cuando la discrepancia del área no supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles, se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura.

2) Cuando la discrepancia del área supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal, siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8.912 o no configuren una unidad de

explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementarias, o rural.

3) Cuando la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8.912 o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.

Art. 12. Los excedentes y sobrantes fiscales deberán ubicarse donde surja el acrecentamiento. Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo al artículo 11, inciso 3), deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 13. El dominio de los excedentes previstos en el artículo 11, inciso 2), será transferido por las municipalidades a los propietarios linderos y a título gratuito.

La transmisión se efectuará en forma directa, ante el escribano que proponga el interesado, quedando a cargo de este los gastos y honorarios consiguientes y previo cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Plano de mensura debidamente registrado del cual resulte el excedente.
- b) Declaración jurada del interesado de que se encuentra en posesión del excedente.
- c) Edictos publicados por tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubique el excedente y con una anticipación del último de ellos de quince (15) días corridos a la fecha de presentación. En los edictos se consignará el excedente a adquirir, mencionando sus datos catastrales y de ubicación, como el nombre y domicilio profesional del escribano propuesto para la escrituración y ante el cual se podrán formular oposiciones.
- d) Vencimiento del plazo fijado en el inciso anterior sin formularse oposiciones. Bastará para el otorgamiento de la respectiva escritura por el intendente municipal, o por quien éste delegue, con la solicitud del interesado y manifestación del escribano designado donde consigne el cumplimiento de los recaudos establecidos en el párrafo precedente.

A los efectos de la transmisión aludida no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad ni el requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones. El Registro de la Propiedad efectuará la registración de la adquisición del excedente con el carácter de primera inscripción mencionando que se efectúa conforme al régimen de la presente ley. Será sin embargo, exigible el certificado dominial previo y no procederá la registración con el carácter indicado, cuando el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes.

Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.

Art. 14. Si se plantearan oposiciones por hechos o derechos controvertidos a los efectos del régimen previsto en el artículo precedente, la transmisión del dominio sólo se efectuará por orden judicial.

Art. 15. Las disposiciones de la presente ley, en cuanto a la calificación de las demasías, se aplicarán a los trámites en curso a partir del 10 de Abril de 1979, relativos a la venta de sobrantes declarados fiscales por la legislación derogada, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando su venta se hubiere encomendado al Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- 2) Cuando se hubieren inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del Fisco.
- 3) Cuando se hubiere notificado el acto administrativo que autoriza la venta y el precio se abone en plazo estipulado.

En todos los demás supuestos, las actuaciones referidas a la determinación y compra de inmuebles calificados como demasías, excedentes o sobrantes por el artículo 11 de la presente ley, serán archivadas de inmediato, previo registro en el catastro territorial de la modificación producida o transferencia a la Municipalidad en el caso del inciso 2) de este artículo.

Cuando se trate de excedentes comprendidos en el artículo 11, inciso 2) resultantes de planos aprobados de acuerdo con la Ley 9.287, los interesados deberán igualmente obtener su título de acuerdo con la legislación de fondo y lo establecido en el artículo 13.

Art. 16. Condónanse todas las deudas por canon de ocupación correspondientes a las demasías enunciadas en los incisos 1) y 2) del artículo 11.

TITULO II

INMUEBLES PROVINCIALES

CAPITULO I

Ambito material y funcional de aplicación

Art. 17. El presente título se aplicará a los inmuebles de propiedad del Estado provincial, quedando excluidos los provenientes de sucesiones vacantes, que se regularán según lo dispuesto por las leyes específicas y orgánica de la Fiscalía del Estado.

Art. 18. El Ministerio de Economía será la autoridad de aplicación de las normas del presente título, correspondiéndole determinar la existencia de los bienes comprendidos en tales normas.

CAPITULO II

Desafectación del dominio público

Art. 19. La desafectación de inmuebles de dominio público, cuando corresponda será dispuesta por el Poder Ejecutivo, por excepción y a los efectos de su venta según el régimen previsto en los artículos siguientes, la desafectación podrá efectuarla directamente el organismo de aplicación.

CAPITULO III

Régimen de ventas

Art. 20. Los inmuebles incorporados al dominio privado provincial podrán ser enajenados por el organismo de aplicación, en la forma y condiciones que seguidamente se dispone, salvo que se encuentren afectados a un uso o destino específico.

Art. 21. La venta se efectuará en pública subasta o en forma directa en los casos taxativamente permitidos, pudiendo delegarse su ejecución en los organismos y entidades que seguidamente se indican, los que actuarán por cuenta y orden del Estado provincial:

- a) Municipalidades.
- b) Banco de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Otras instituciones bancarias oficiales.

Art. 22. Las subastas se realizarán con arreglo a las siguientes normas:

- a) El remate se efectuará, preferentemente, en el lugar en que se encuentre ubicado el inmueble y estará a cargo de un martillero perteneciente a un organismo oficial o que se designe por sorteo en acto público de la lista de postulantes que se presenten.
- b) Publicitar la subasta por lo menos durante tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubica el inmueble, y por los demás medios que en su caso la autoridad de aplicación establezca especialmente.
- c) En el momento de la subasta y al firmar el respectivo boleto, el comprador deberá abonar no menos del diez (10) por ciento del precio de la venta más la comisión correspondiente al martillero y los impuestos al acto que fueran pertinentes. La posesión se entregará simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio, salvo que el adquirente opte por abonar íntegramente el precio antes de la escrituración.
- d) Los importes que se perciban, menos las deducciones correspondientes por la comisión a cargo del vendedor y por gastos, cuando la subasta se realice por intermedio de alguno de los organismos o instituciones indicadas en el artículo 21, se depositarán en las cuentas habilitadas a tal efecto por la autoridad de aplicación.
- e) En todos los casos, las ventas se efectuarán condicionadas a su posterior aprobación por la autoridad de aplicación.

Art. 23. Previamente a la venta deberá constatarse el estado ocupacional de los inmuebles objeto de la misma, requiriéndose cuando fuere preciso la colaboración de la Municipalidad respectiva.

Art. 24. Existiendo ocupantes o construcciones y mejoras pertenecientes a terceros, la autoridad de aplicación podrá disponer la subasta previa desocupación del inmueble u ofrecerlo en venta en el estado de ocupación en que se encuentre. En este último supuesto, el ocupante podrá participar de la subasta sin derecho preferencial alguno, debiendo abonar en caso de resultar adquirente el valor del inmueble con exclusión de las mejoras que le pertenecieran.

El acto administrativo que disponga la subasta será notificado a los ocupantes e implicará la caducidad de pleno derecho, de todo permiso de ocupación que se hubiera otorgado.

Art. 25. Podrá efectuarse la enajenación en forma directa, con exclusión del régimen de subasta pública y previa determinación del estado ocupacional, cuando:

- a) El adquirente sea el Estado nacional, las provincias o las municipalidades.
- b) Lo soliciten instituciones de bien público con personería jurídica.
- c) Se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.
- d) Lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición.

Art. 26. A los efectos de disponer las ventas se realizarán en todos los casos tasaciones especiales por la autoridad de aplicación o por alguno de los organismos o instituciones indicados en el artículo 21.

En el supuesto de subasta pública, la base de la misma no podrá ser inferior a los dos tercios (2/3) de la tasación realizada.

La autoridad de aplicación podrá por excepción ajustar fundadamente en más o en menos la base que resulte según las condiciones de plaza.

Art. 27. La Escribanía General de Gobierno tendrá a su cargo el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, mediante la protocolización de las actuaciones administrativas y con la sola comparecencia del adquirente, correspondiéndole también la instrumentación de la constitución del gravamen hipotecario en los casos en que se requiera tal garantía.

Cuando la ejecución de la venta fuere delegada en las Municipalidades o instituciones bancarias oficiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 5°, la escrituración podrá realizarse ante sus propios escribanos o ante escribano públicos designados por sorteo entre los postulantes inscriptos.

Podrá admitirse la designación de notarios a propuesta de los adquirentes, a condición de que se hiciera íntegro pago del precio de compra y el Estado quede exento de todo gasto.

CAPITULO IV

Concesión de uso

Art. 28. La concesión de uso, o cualquier otra modalidad administrativa que acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del Estado, se regirá por las siguientes disposiciones.

a) La tenencia será siempre precaria y como consecuencia el acto revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente.

b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco (5) años.

c) El canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor se fijará en el acto administrativo respectivo y no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión.

Toda ocupación ilegítima, sin perjuicio de otras acciones que correspondan al Estado, queda comprendida en las disposiciones de esta ley.

Art. 29. Los incisos b) y c) del artículo anterior de la presente no serán de aplicación cuando mediare licitación, salvo que expresamente se estableciere lo contrario en el pliego respectivo.

El mismo criterio podrá observarse cuando se trate de inmuebles que por su naturaleza especial o uso al que serán destinados, se justifique exceptuarlos de tales disposiciones. El organismo de aplicación determinará en cada caso los alcances de las exenciones indicadas.

Art. 30. Cuando el interesado en la concesión sea el Estado nacional, las provincias o las municipalidades, podrán otorgarse permisos a título gratuito.

Art. 31. La concesión la otorgará el Ministerio de Economía cuando los bienes no tengan destino específico o el titular del Ministerio u organismo al cual estuvieren afectados.

La autoridad de aplicación entregará la tenencia al adjudicatario levantando el acta respectiva, sin cuyo requisito no se considerará legítima. Quedará también a su cargo el contralor necesario para el estricto cumplimiento de las exigencias y condiciones bajo las cuales se entrega la tenencia.

Art. 32. La concesión se extingue en los siguientes supuestos:

a) Cumplimiento del plazo.

b) Muerte del concesionario.

c) Imposibilidad de cumplimiento del objeto.

d) Revocación.

e) Caducidad por causas imputables al concesionario, tales como: Falta de pago, cambio de destino, cesión, pérdida material de la tenencia por la acción de intrusos, abandono, daño deliberado en el bien por acción u omisión del beneficiario, y hechos que en forma potencial o efectiva tiendan a disminuir su valor.

Art. 33. La notificación de la deuda por ocupación a ocupantes de hecho o concesionarios, implicará la obligación de abonarla en el plazo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de proseguir su cobro sin más trámite por vía de apremio.

Art. 34. La falta de pago en término del canon una vez realizada la intimación, implicará su actualización sin necesidad de interpelación alguna de acuerdo a los índices oficiales que fije el organismo de aplicación, por el período comprendido entre la fecha de intimación y la del pago, computándose como mes entero las fracciones del mes, y sin perjuicio de la aplicación de intereses a la tasa del ocho (8) por ciento anual.

Art. 35. Extinguida la concesión por cualquiera de los supuestos del artículo 32 o cuando se trate de intrusos de un inmueble del dominio privado, podrá demandarse la restitución del bien. La acción substanciara por el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil y Comercial para el juicio sumarísimo.

El juez podrá ordenar, a título de medida cautelar, la inmediata restitución del bien o la cesación de toda explotación, siempre que el derecho invocado fuese verosímil y pudieran derivarse perjuicios de la demora.

Los procesos en trámite en los que no hubiere recaído sentencia firme, serán reconducidos de oficio por el juez aplicando las normas precedentes.

Art. 36. En los caso de tenencia de bienes acordados a los agentes de Administración en razón de sus funciones, o por cualquier otra causa serán de aplicación los artículos precedentes.

Art. 37. La presente ley será de aplicación inmediata a todos los ocupantes de inmuebles fiscales o concesiones vigentes sin otra excepción que la que resulte de concesiones que por su especial naturaleza o proyección hayan sido reguladas por regímenes normativos especiales. También se aplicará a las gestiones que se hubieren promovido por la legislación que se deroga salvo para los períodos de ocupación cuyo canon ya se hubiera abonado.

Art. 38. El Poder Ejecutivo podrá delegar a las municipalidades la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales cuando la ubicación y característica de los mismos aconseje la medida. En tales casos la respectiva comuna podrá a su vez conceder el uso de los inmuebles a terceros con sujeción a las disposiciones de la presente ley. El canon que se perciba en esos supuestos ingresará al patrimonio municipal en compensación por la gestión administrativa.

La transferencia a cada municipalidad y la consecuente concesión de uso que ella hubiere dispuesto cesará de inmediato cuando la provincia requiera los inmuebles.

La delegación de la administración implicará además por parte de la Municipalidad la obligación de asumir el cuidado y conservación del bien incluyendo las cargas consiguientes.

CAPITULO V

Donaciones

Art. 39. Facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar donaciones de inmuebles del dominio privado del Estado provincial en los siguientes casos:

a) Al Estado Nacional, con la imposición de cargo referido al fundamento de la petición, y al que en cada caso la Provincia estime corresponder. No podrán constituirse en donatarias las empresas estatales.

b) A las municipalidades cuando la donación contribuya de manera directa o indirecta al mejor cumplimiento de la competencia que la Constitución, la Ley Orgánica Municipal y leyes complementarias atribuyen a las comunas. Estas donaciones quedarán perfeccionadas por el ofrecimiento expreso del donante y la aceptación por parte de la municipalidad beneficiaria. Será título suficiente para la inscripción de dominio en el

Registro de la Propiedad el decreto que otorgue la donación y la Ordenanza de la Municipalidad que la acepte.

Art. 40. Cuando se trate de donaciones al Estado Nacional el Poder Ejecutivo deberá fijar en el decreto respectivo el destino, uso o afectación del bien donado y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para su ejecución y habilitación.

Vencido cualquiera de los términos por los conceptos aludidos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido, la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio a la Provincia sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas.

A falta de mención expresa se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior.

Cuando se trate de donaciones a las Municipalidades, será facultativo del Poder Ejecutivo efectuarlas en los términos precedentes y establecer que, en caso de incumplimiento del cargo estipulado, incumbirá a la Municipalidad donataria la obligación de proceder a la inmediata venta del inmueble en cuestión de acuerdo con las normas aplicables.

Disposiciones complementarias

Art. 41. Deróganse las leyes números 2929; 5797; 7320; 7329; 7395; 8915; 9287 y toda otra norma que se oponga a la presente, salvo las disposiciones referidas a regímenes especiales de venta que se hubieren sancionado para regular situaciones específicas.

Art. 42. Cúmplase, comuníquese, publíquese, dese al Registro y “Boletín Oficial” y archívese.

SAINT JEAN
R. P. Salaberren

Registrada bajo el numero nueve mil quinientos treinta y tres (9533).

DEPARTAMENTO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

DECRETO 27

La Plata, 7 de Enero de 1998.

Visto las necesidades manifestadas 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. 3º 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 consecuencias 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 fisicoambientales.
 - 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. 1° 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 muros 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. 4°- El cumplimiento de los requisitos señalados en el Art. 3° 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 Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 5°- La propuesta de Barrios Cerrados que sin afectar el trazado de las calles públicas y mayores de 4 ha. para el Área Urbana o 16 ha. para las Área Complementaria 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. 6° - 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. 7° - 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. 6° y 7°, respectivamente, del decreto 9.404/86.

Art. 9°.- La Convalidación Técnica Final (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. 10°.- Los Barrios Cerrados deberán gestionarse a través de la Ley Nacional n° 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. 11°.- La propuesta de Barrio Cerrado que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los Arts. 3° y 8° del presente.

Art. 12°.- 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. 3° del presente con referencia al conjunto o 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 a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la C. T. F. (Factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

Art. 13°.- 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-Ley 8.912/77.

Art. 14°.- 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. 15°.- 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, notifíquese 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

PARTE DE LA LEY ORGANICA DE LAS MUNICIPALIDADES (Art. 27) EN LO REFERENTE A LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DELIBERANTE MUNICIPAL SOBRE APERTURA DE CALLES Y ESPACIOS PUBLICOS.-

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.