

## Índice general

---

Palabras previas .....	7
------------------------	---

### Capítulo I

#### Antecedentes históricos

§ 1. Cómo y cuándo aparecen los clubes de campo .....	19
a) Primera etapa. El <i>country club</i> tradicional .....	19
b) Concepto moderno: los '70 y los '80 (segunda etapa). El <i>country club</i> clásico ..	21
c) Llegan los barrios privados (tercera etapa) .....	23
§ 2. De la vivienda transitoria a la permanente .....	24
§ 3. Situación actual. Nuevas tendencias .....	25
§ 4. Estadísticas .....	28
§ 5. Llega la "nueva legislación" .....	28
§ 6. Federación Argentina de Clubes de Campo (FACC) .....	29

### Capítulo II

#### Realidad social típica

§ 7. Club y casa .....	35
§ 8. Construcciones .....	36
a) Construcciones privadas .....	36
b) Construcciones comunes .....	37
§ 9. Servicios .....	38
§ 10. Convivencia .....	40
§ 11. Disciplina .....	42
§ 12. Admisión .....	45
§ 13. Reglamentos .....	48
§ 14. Contribución de gastos. Expensas .....	49
§ 15. Medio ambiente .....	51
§ 16. Relaciones con el "entorno" .....	52
§ 17. Cerramiento .....	53
§ 18. Deportes y recreación .....	54

§ 19. El club de campo como proceso, no como situación .....	55
§ 20. Cultura .....	58
§ 21. Otros temas .....	63
a) Mascotas .....	63
b) Piscinas .....	64
c) Autos, ciclomotores y cuatriciclos .....	65
d) Daños .....	65
e) Ruidos molestos .....	66
f) Inquilinos .....	66
g) Distribución del correo .....	66

### Capítulo III

#### Conducción y administración

§ 22. Administración: "conducción" y "gerencia". Dos caras de una misma moneda ..	69
§ 23. Actividades .....	73
a) Asistencia a la Comisión Directiva / Directorio .....	74
b) Institucional .....	74
c) Atención a los socios y subcomisiones .....	75
d) Administrativa-contable .....	75
e) Personal y relaciones laborales .....	76
f) Concesiones y servicios contratados .....	76
g) Mantenimiento de infraestructura de campo y residencial .....	77
h) Mantenimiento de máquinas y equipos .....	77
i) Mantenimiento de edificios e instalaciones fijas .....	77
j) Funcionamiento operativo de edificios y sector residencial .....	77

### Capítulo IV

#### Sistematización del funcionamiento.

##### Normas IRAM.

##### Seguridad en «countries»

§ 24. Gestión y conducción .....	83
a) La Norma IRAM 43.000 "Sistemas de Gestión - Requisitos para Urbanizaciones Especiales" .....	83
b) Implementación práctica .....	88
c) Cronología de los pasos para implementar la Norma 43.000 en una Urbanización Especial .....	91
§ 25. Seguridad en <i>countries</i> .....	92
a) Evolución histórica de la "seguridad en <i>countries</i> " .....	92
b) Análisis del caso "Novack, Carlos A. c. Tortugas Country Club" .....	93
1. Introducción .....	93
2. Descripción de la seguridad en <i>countries</i> .....	95
I. Definiciones .....	96
II. Premisas de la gestión .....	96
III. Conclusiones técnicas .....	97

3. Consideraciones sobre el fallo .....	99
I. Preconceptos .....	99
II. Estándares y seguridad .....	100
III. Locación de servicios vs. locación de obra .....	100
IV. Conclusiones sobre este acápite .....	105
4. Prestación de seguridad con personal propio del <i>country</i> .....	106
5. Extensión de responsabilidad al <i>country</i> .....	107

Capítulo V

**Aspectos de la organización jurídica-urbanística**

§ 26. Provincia y municipio. Instancias normativas y jurisdiccionales .....	111
a) Niveles normativos .....	111
b) Niveles jurisdiccionales .....	112
c) Diagnóstico .....	112
d) Legislación de la provincia de Buenos Aires .....	114
1. Decr. 2489/63 (modif. por decreto 947/04) .....	114
2. Ley 8912/77 .....	116
3. Decreto 9404/86 .....	117
4. Decreto 27/98 .....	117
5. Síntesis de la "organización interna" y el "ordenamiento urbanístico" ..	117
6. Cuadro comparativo: ley 8912 y decretos reglamentarios (9404/86 y 27/98) .....	118

Capítulo VI

**Los «conjuntos inmobiliarios» regulados en el Código Civil y Comercial de la Nación**

A — Antecedentes

§ 27. El Código Civil, los derechos reales y el <i>numerus clausus</i> . Hacia una nueva forma de dominio .....	121
a) Derecho real de dominio + derecho real de condominio .....	124
b) Derecho real de dominio + derecho real de servidumbre + asociación civil o sociedad anónima .....	126
c) Derecho real de propiedad horizontal .....	127
d) Vacío legal ... no tan vacío .....	128
e) Naturaleza jurídica .....	130
1. Cuál no es la "naturaleza jurídica" .....	130
2. Cuál es la "naturaleza jurídica" .....	131
I. Doctrina .....	133
II. Normativa .....	134
III. Conclusión general .....	135
III.1. Derechos personales y reales .....	135
III.2. Percepción de la propiedad común .....	136
III.3. Sentido comunitario .....	137
IV. Estado actual de la legislación proyectada .....	137
V. Consecuencias prácticas .....	137

§ 28. Proyectos de ley	140
a) Propuesta del Anteproyecto del Código Civil (Comisión decr.-ley 68/95)	140
b) Proyecto de modificación de la ley 13.512	141
c) Proyectos de modificación de la ley 13.512. Diputada Bullrich	143
d) Proyectos sobre "Urbanizaciones privadas especiales"	144
e) Proyectos de "Ley de Propiedad Urbana Especial"	147
§ 29. Jornadas. Encuentros. Simposios. Seminarios	149
§ 30. Doctrina y jurisprudencia	151

#### B — Análisis de la normativa vigente por ley 26.994

§ 31. La "nueva legislación"	152
a) Conceptualización y descripción del sistema	154
1. Concepto	154
2. Características	155
I. Partes comunes y partes privativas	155
II. Estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes	156
III. Reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento	156
IV. Limitaciones y restricciones a los derechos particulares	156
V. Régimen disciplinario	156
VI. Obligación de contribuir con los gastos comunes	156
VII. Entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas	156
VIII. Un todo no escindible	157
IX. Cerramiento	157
3. Marco legal	160
4. Cosas y partes comunes	162
5. Partes privadas	163
6. Constitución	164
7. Límites	164
b) El conjunto inmobiliario como sujeto de derechos	164
1. Personalidad jurídica	165
2. Consorcio	165
3. Patrimonio	166
4. Extensión de la capacidad jurídica	167
5. Representación legal	167
6. Extinción	168
c) Facultades y obligaciones de los socios/propietarios	168
1. Obligaciones	169
2. Facultades	169
3. Limitaciones y restricciones reglamentarias	170
I. Admisión	170
II. Transmisibilidad del derecho	171
d) Cómo y quién puede usar y gozar de los espacios comunes	171
1. Familiares	172
2. Invitados	172
3. Usuarios no propietarios	173
e) Distribución de gastos	173
1. Expensas comunes	173

2. Certificado de deuda. Título ejecutivo	174
3. Imposibilidad de eximirse de pago	175
4. Privilegio	175
f) Reglamento de Propiedad del Conjunto Inmobiliario	175
1. Contenido	176
2. Modificación	176
3. Asambleas	177
4. Convocatoria y quórum	177
5. Mayorías	178
g) Administración	178
1. Administrador	179
2. Consejo de administración	181
h) Régimen disciplinario	182
i) Subconsorcios	186
j) Unificación de unidades privativas	187
k) Complementación del Reglamento de Propiedad (ingeniería jurídica)	187
l) Tratamiento de las situaciones preexistentes. Adecuación	188
1. Las calles internas ¿son calles públicas?	191
2. Las nuevas "situaciones preexistentes"	195

## Capítulo VII

### Problemáticas tributarias y gremiales

#### A — Problemáticas tributarias

§ 32. Consideraciones prácticas	201
a) Impuestos nacionales	203
1. Impuesto a las Ganancias	203
2. Impuesto al Valor Agregado	206
3. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	209
4. Impuesto sobre los Ingresos Brutos	209
5. Obligaciones de retención	210
6. Obligaciones de información	210
b) Impuestos inmobiliarios (provincia de Buenos Aires)	211
1. Generalidades	211
2. Partes propias y comunes. Disposición 1821/03	221
3. Agentes de Información	223
c) Tasas municipales	227

#### B — Problemáticas gremiales

§ 33. La representación gremial. Convenio FACC - UTEDYC	232
§ 34. <i>Caddies</i>	236
§ 35. Profesores de golf	245
§ 36. Estadística	245
§ 37. La convención colectiva para los clubes de campo	246
a) Sobre la idea de actividad en el derecho colectivo de trabajo	246
b) La actividad laboral "clubes de campo"	251
c) Algunas confusiones sobre cómo definir una actividad	252
d) Sobre cómo se forma una actividad nueva	253

## Capítulo VIII

**El desarrollador**

§ 38. Finalidad y actividad .....	259
§ 39. El "conjunto inmobiliario" y su relación con la figura del "desarrollador" ....	260
§ 40. Cuál es el producto .....	264
a) La demanda .....	265
b) El producto a ofrecer .....	265
§ 41. "Claves a tener en cuenta por un buen comprador" .....	266
§ 42. "Fideicomiso", un instrumento idóneo .....	270

## Apéndice I

**Legislación aplicable**

1. Legislación nacional .....	275
2. Legislación de la provincia de Buenos Aires .....	275
3. Legislación de otras provincias .....	276

## Apéndice II

**Jurisprudencia ordenada**

.....	277
-------	-----

## Apéndice III

**Modelo de Reglamento de Propiedad**

.....	289
-------	-----

Bibliografía general .....	309
----------------------------	-----