

Salta, 03 de marzo del 2020

Situación actual de clubes de campo y barrios cerrados en Salta

Estas líneas, no pretenden ser un trabajo científico sobre el tema, pero sí un aporte modesto que tiene por finalidad, dar un pantallazo general a la situación de los Clubes de Campo y barrios cerrados en Salta, y sobre todo llevar a la reflexión de las cuestiones planteadas con estos emprendimientos inmobiliarios.

Estoy trabajando profesionalmente sobre este tema hace un par de años, y ello ha llevado a que me anime a compartir con ustedes parte de la experiencia que uno adquiere al trabajar sobre un tema específico.

D) Legislación nacional - Definición

Partamos de la base de la definición que nos trae el Código Civil y Comercial, sobre los conjuntos inmobiliarios están enunciados en el Libro IV - título VI, “Conjuntos inmobiliarios”.

Artículo 2073. **Concepto.** *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.*

Artículo 2074. **Características.** *“Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.*

Artículo 2075. **Marco legal.** *“Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.*

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real".

Artículo 2076. **Cosas y partes necesariamente comunes.** "Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento.

Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes".

Artículo 2077. **Cosas y partes privativas.** "La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta".

Artículo 2078. **Facultades y obligaciones del propietario.** "Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos".

Artículo 2079. **Localización y límites perimetrales.** "La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.

Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad".

Artículo 2080. **Limitaciones y restricciones reglamentarias.** "De acuerdo a las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los

dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística. Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario”

Artículo 2081. **Gastos y contribuciones.** *“Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares”*

Artículo 2082. **Cesión de la unidad.** *“El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional”.*

Artículo 2083. **Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios.** *“El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.*

El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario”.

Artículo 2084. **Servidumbres y otros derechos reales.** *“Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas*

decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento”.

Artículo 2085. **Transmisión de unidades.** *“El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas”.*

Artículo 2086. Sanciones. *“Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento”.*

Mención aparte merece el **artículo 2071 del Código Civil y Comercial – “Seguro Obligatorio”**, el cual establece expresamente dice al respecto: *“Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar.*

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante”.

En mi opinión, este artículo debe ser tenido en cuenta, porque se encuentra legislados en el Código Civil y Comercial, dentro del Título – Propiedad Horizontal, y como dijimos, los Conjuntos inmobiliarios, están en la Propiedad Horizontal especial, por lo que no sería descabellado que las provincias, les exijan no solo titular del dominio, sino que debería mencionar también a otros partícipes, tales como el desarrollador o la empresa constructora, entre otros. No hay que olvidar que las normas que amparan a los consumidores extienden la responsabilidad a todos los intervinientes.

II). Marco legal Salteño sobre los Clubes de Campo

El marco normativo sobre el tema y las condiciones que deben cumplir los desarrolladores inmobiliarios, está disperso, es por ello que consideraba necesario tratar de reunir a todas, que pude llegar a conocer:

1) Ley Provincial N° 2308/21 –Trámite para la aprobación de planos de loteos urbanos y suburbanos. Dicha Ley fue reglamentada por el Decreto N° 1682/19¹.

Del articulado del Decreto surge que, **previo a la venta de los lotes**, el propietario deberá dar cumplimiento a las obligaciones contraídas.²

Luego el cumplimiento de los compromisos contraídos por los propietarios, será verificado por la Municipalidad correspondiente.³

Recién luego de verificar el cumplimiento de los propietarios, autorizará la venta de los lotes.⁴

Es importante mencionar que el Decreto 1682/19 (que aprueba la reglamentación del Título V de la Ley N° 2.308) prevé la aplicación de la Ley de Defensa al Consumidor y motivará las sanciones previstas en esa normativa.⁵

2) Ley Provincial 5602/80 – (dictado para La Maroma) y aplicable a toda la provincia para catastros rurales).

Esta ley nos trae una definición y entiende como Club de Campo *“al complejo recreativo residencial que abarque un área territorial extensión limitada y reúna las siguientes características básicas:*

1. Esté situado en área no urbana.

2. Una parte significativa de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales, en contacto pleno con la naturaleza.

3. La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas individuales y/o agrupadas, de uso generalmente transitorio.”⁶

¹ Art. 1º del Decreto 1682/19: En los casos de fraccionamientos, urbanos y suburbanos, con trazado de calles, se deberá presentar en la Dirección General de Inmuebles un anteproyecto visado por la Municipalidad de su jurisdicción en 5 (cinco) copias.

² Art. 12 del Decreto 1682/19: En el decreto de aprobación del proyecto, se dejará expresa constancia que, previo a la venta de los lotes, el propietario deberá dar cumplimiento a las obligaciones contraídas, indicándose cuáles son.

³ Decreto N° 1682/19 - Art. 14º El cumplimiento de los compromisos contraídos por los propietarios, será verificado por la Municipalidad correspondiente.

⁴ Decreto N° 1682/19 - Art. 15º — Efectuada la verificación a que se refiere el artículo 14, la Dirección General de Inmuebles por resolución expresa, autorizará la venta de los lotes. En esta oportunidad se le asignará nomenclatura catastral y se otorgará el número de matrícula.

⁵ Artículo 16 del Decreto 1682/19.- **Derecho de consumidor:** El incumplimiento de algunos de los requisitos previstos en los artículos precedentes y que tengan por finalidad garantizar una adecuada y veraz información, será considerada violatorio de la Ley de Defensa del Consumidor y motivará la aplicación de las sanciones previstas en dicha normativa nacional, a quien resultare responsable del ilegal accionar.

⁶ Artículo 1º de la Ley 5602

Otro de los artículos determina que *“el patrocinador del proyecto del club del campo debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de servicios necesarios, como así también las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.”*⁷

La Ley provincia prevé que será aplicable supletoriamente el régimen de propiedad horizontal vigente⁸, es decir que nos remite a lo dispuesto en el Código Civil y Comercial.

3) El **Decreto 924/80**, reglamentario de la Ley 5602, establece que sin distinción de la zona territorial en que se localice un club de campo, el área no podrá ser inferior a 12 hectáreas, siendo la superficie mínima de las parcelas individuales en caso de ser subdivididos de 1000m². No obstante, se indica que la extensión promedio de las parcelas no será menor a 1250m² de superficie.

Dicho marco regulatorio permite el agrupamiento de 2 o más parcelas individuales, pero no su posterior subdivisión. Asimismo, en caso de preverse la construcción de viviendas multifamiliares, determina que las parcelas destinadas a tal fin se ajustarán a los regímenes de propiedad horizontal vigente.

4) Las urbanizaciones privadas están reguladas por la Resolución 25.810/97 de la Junta de Catastro.⁹, establece la normativa para aprobar planos de Urbanizaciones de tipo residencial privado.

“Se entiende por “Urbanización Residencial Privada” al complejo residencial-recreativo que abarque un área territorial limitada y que cumplan con las siguientes características básicas.

a.- Su implementación podrá ser ubicada tanto en áreas urbanas como rurales.

b.- El destino del mismo será viviendas individuales y/o agrupadas de tipo residencial.

⁷ Artículo 2º de la Ley 5602

⁸ Artículo 11º Ley 5602. “A los clubes de campo será de aplicación supletoria el régimen de propiedad horizontal vigente o el que en adelante se dicte, en todo lo no previsto en las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales, propias de ellos”.

⁹ Ley Provincial N° 2308 – Ley de Catastro - Junta de Catastro, art. 153.- La Dirección General de Inmuebles estará regida por una Junta de Catastro, constituida por: a) El Director General, Jefe del Registro General como Presidente. b) Los jefes de los departamentos Jurídicos, Técnico y de Avaluaciones. (Inciso Modificado por el Art. 1 de la Ley 2573 (original 12959 /1950). En caso de ausencia o impedimento del Director General, la Presidencia de la Junta y subdirección será ejercida, sucesivamente, por el Jefe de los Departamentos en el orden enumerativo que se establece en el inciso b). Los miembros de la Junta, en caso de ausencia o impedimentos, serán sustituidos por sus inmediatos inferiores jerárquicos, subjefes de Departamento.

c.- Una parte importante de la superficie a urbanizar deberá acondicionarse para la práctica de actividades recreativas, deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.

d.- Cuenten con accesos controlados, de tal modo que el conjunto de la urbanización conforme un predio cerrado en todo su perímetro”.

Sin distinción de localización el área total afectada no puede ser inferior a una hectárea y el trazado urbanístico deberá garantizar que, en su amanzanamiento, se permita el acceso a cada una de las manzanas y lotes que surjan, siendo aceptado cualquier tipo de trazado.

A su vez las áreas de dominio exclusivo no podrán tener una superficie inferior a ochocientos metros cuadrados (800,00 m²). Los predios comunes ocupados por clubes, recreación y prácticas deportivas no podrán en el futuro subdividirse.

5) A modo de completar la legislación local, también es importante mencionar la Ordenanza N° 14.830/14¹⁰, de la Ciudad de Salta, que crea el Registro Único de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Hasta este punto, más allá de recopilar toda la normativa nacional como provincial, aún no mostramos nada nuevo, al respecto.

III. Diferencia entre Club de Campos y barrios cerrados

Según lo entiende María T. Acquarone¹¹, la diferencia más importante consiste en que mientras en el Club de Campo hay áreas comunes destinadas al esparcimiento colectivo que son de importancia tanto edilicia como en cuanto a la necesidad de manutención del mismo, los Barrios Cerrados sólo cuentan con las áreas comunes indispensables para su funcionamiento, de modo que no tienen lugares de esparcimiento colectivo, sólo son comunitarias las calles y áreas de circulación interna.

En los barrios cerrados, salvo el espacio necesario para las calles de circulación, se puede lotear toda la superficie, de allí que el costo de mantenimiento a afrontar por cada propietario de una unidad parcelaria sea menor, en virtud del mayor aprovechamiento del suelo y la ausencia de

¹⁰ Artículo 1º. **REGISTRO:** crear, en el ámbito de la Municipalidad de la ciudad de Salta, el Registro Único de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

¹¹ "Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido", op. Cit., paginas 29/30

instalaciones deportivas y sociales que generan elevados gastos de mantenimiento.

Los barrios cerrados no son más que loteos perimetrados o cercados con un lugar de acceso y seguridad interna permanente, y constituyeron una variante que permitió el acceso a estas nuevas formas de desarrollos inmobiliarios a aquellas personas de clase media que no alcanzaban a tener ingresos suficientes como para afrontar las elevadas expensas que demandan los Clubes de Campo.

Sin embargo, en la actualidad vemos nuevas modalidades de barrios cerrados que tienden a suplir la falta de lugares de esparcimiento social y deportivo, mediante la realización de convenios con entidades deportivas, lo que posibilita la práctica de deportes y el esparcimiento de los titulares de las parcelas del barrio cerrado, sin tener que construir instalaciones necesarias a esos fines, y sin tener que mantenerlas.

En mi opinión, los barrios cerrados no pueden cambiar su destino y convertirse en conjuntos inmobiliarios o clubes de campo, porque el origen de la constitución es distinto, sino tendrían que constituir por escritura pública el cambio, con las características de estas urbanizaciones, conforme el artículo 2074 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Otra diferencia que encontrábamos entre los Barrios Cerrados y los Clubes de Campo, era que mientras en los primeros las viviendas tenían un carácter de permanencia, en los Clubes de Campo, tenían carácter transitorio y se ubicaban en zonas alejadas de las ciudades, actualmente esto ya no es así, y en ambos casos encontraremos viviendas familiares que se caracterizan por su permanencia, ello en virtud del auge del éxodo a las zonas rurales.

Frente a esta situación surgieron los llamados Clubes de Chacras, que se caracterizan por ser emprendimientos conformados por lotes de mayor extensión y más alejados aún de las ciudades y de sus zonas aledañas.

III. Problema que plantea los clubes de campo y los barrios cerrados

En mi opinión personal, plantearemos algunos problemas sobre la materia, que intentaré desarrollar.

a) Adecuación de las urbanizaciones a la nueva legislación del Código Civil y Comercial de la Nación

b) Falta de legislación municipal sobre la materia;

c) Problema ambiental al respecto y la falta de planificación sobre los emprendimientos inmobiliarios;

III.1. Desarrollo

III.1.a) Adecuación de las urbanizaciones a la nueva legislación

En el derogado Código Civil, no existía este instituto como un derecho real autónomo, ni había una ley nacional que lo regulara hasta la sanción del nuevo Código Civil y Comercial. Existía un vacío legal al respecto.

Su regulación era únicamente local (provincial o municipal), en el caso de Salta, tenemos la Ley 5.602/80.

Frente a ese vacío regulatorio a nivel nacional, se fueron organizando en forma disímil: algunos lo hicieron como un derecho personal, otros los constituyeron como un derecho real en forma forzada, mientras que algunos como un derecho mixto, real y personal. En muchos de ellos se utilizó el tipo legal de la propiedad horizontal –aunque inadecuada, por ser la Ley 13512 aplicable a edificios construidos– para dar alguna respuesta a estas nuevas realidades, ley que fue derogada por el Código Civil y Comercial.

En general, podemos decir que estas nuevas formas de propiedad sobre inmuebles abarcan situaciones donde existe una comunidad de intereses entre los copartícipes titulares de un derecho de propiedad sobre un objeto.

El Código Civil y Comercial crea para los “Conjuntos inmobiliarios” un nuevo derecho real autónomo, aun cuando tiene un reenvío a la propiedad horizontal (art.2037 Código Civil y Comercial), beneficia a los interesados que tienen propiedades bajo estos sistemas urbanísticos.

El artículo 2073 dispone que bajo el régimen común de conjuntos inmobiliarios quedan comprendidos los barrios cerrados o privados, los clubes de campo (countries), los centros de compras (shoppings), los parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial, o aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Los conjuntos inmobiliarios que se constituyan a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial – agosto del 2015 – no tendrán problema, porque ya está establecido una regulación específica.

En mi opinión en donde continúa la incógnita respecto de los conjuntos inmobiliarios que fueron creados con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial en la medida en que el artículo 2075 dispone que aquellos que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales “se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Observen que no se puso un plazo para la adecuación, y manos aun que exista alguna sanción (artículo 2075 del Código Civil y Comercial)

Por lo que entiendo que existirían dos vías para la adecuación, una la voluntaria, por decisión de la Asamblea de Propietarios, y la otra es en caso de que no exista unanimidad, podría plantearla judicialmente.

Al respecto la doctrina ya se ha expedido, alegando que la conversión del sistema legal adoptado por el conjunto inmobiliario constituido previamente a la sanción del CCCN por el régimen de la propiedad horizontal especial afecta derechos adquiridos, o sea, su derecho de propiedad, por lo que infiere que es inconstitucional (art. 17 CN).

Indican Mariani de Vidal y Abella que si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor antes de la vigencia del CCCN, tal creación constituye una situación jurídica consolidada; y que al afectarse la constitución de una situación jurídica que tuvo lugar con anterioridad, el legislador ha dotado a los nuevos dispositivos de efectos retroactivos en un ámbito que le está vedado avanzar, que es el de los derechos amparados por garantías constitucionales (art. 17 CN; art. 7 CCCN) ¹²

III.1.b), y c) Falta de legislación municipal sobre la materia - Ambiental

La ciudad de Salta, cuenta con una Ordenanzas N° 13.779 - Código de Planeamiento Urbano Ambiental, en donde prevé la ubicación y los requisitos para la aprobación de los Clubes de Campo y/o emprendimiento inmobiliario.

Es importante mencionar que, luego de averiguaciones realizadas, no fue posible tomar conocimiento de que exista legislación de los Municipios, a la Ciudad de Salta, en donde existe Clubes de Campo, por lo que es preocupante,

¹² Abella, Adriana N. y Mariani de Vidal, Marina, “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, en La Ley, Buenos Aires, La Ley, 8/4/2015 (t. 2015-B, pp. 869-884; cita online AR/DOC/677/2015).

en mi opinión personal, debido a que no cuentan con una legislación adecuada al respecto.

Tampoco cuentan con Ordenanzas Ambientales, en donde tengan legislados que debería hacerse si existe un emprendimiento inmobiliario – Club de Campo y/o Barrio Cerrado –

La Ley Marco en el tema ambiental es la N° 7070, que establece al respecto, en el Capítulo II De los Deberes del Estado Provincial, que el Estado Provincial tiene el deber ineludible de proteger el medio ambiente...”¹³

La Ley de Protección el Medio Ambiente, pose un articulado muy amplio, en donde otorga facultades sancionatorias a la Autoridad de Aplicación – con la nueva Ley de Ministerios 8171 – caería en el Ministerio de Producción y Desarrollo Sustentable.

La Ley 7070 tiene un Capítulo - De las Sanciones – en donde establece entre otras cosas que “Las personas físicas o jurídicas que inicien planes, proyectos de obras o actividades, sin el Certificado de Aptitud Ambiental habilitante, serán sancionados...”¹⁴

6. Conclusión

Considero que los Clubes de Campo, a través de sus Reglamentos internos, sumado a la legislación nacional y provincial, tienen un amplio panorama normativo, y más allá de los problemas cotidianos, los problemas que se pueden suscitar son falta de obras de infraestructura del “Patrocinador” -término empleado por la ley provincial - que no hayan cumplido con una o algunas de sus obligaciones para el desarrollo del Club – obras de infraestructura, pozos de agua, etc.

¹³ Art. 11° de la Ley 7070.- El Estado Provincial tiene el deber ineludible de proteger el medio ambiente, velar por la utilización racional de los recursos naturales y prevenir o interrumpir las causas de degradación ambiental, como así también definir políticas ambientales destinadas a armonizar las relaciones entre el ambiente y las actividades económicas.

¹⁴ Art. 52.- Las personas físicas o jurídicas que inicien planes, proyectos, obras o actividades, sin el Certificado de Aptitud Ambiental habilitante, serán sancionadas con multa, clausura e inhabilitación definitiva, sin perjuicio de las sanciones civiles y/o penales que le pudieren corresponder a sus titulares por los daños causados.

En estos proyectos de urbanización – recordemos que el Código Civil y Comercial, nos remite al derecho real de propiedad horizontal – es que se hace necesario el “seguro obligatorio” del artículo 2071.

Que es el que tiende a asegurar a los adquirentes de las unidades, que para el caso de que el

En donde considero que sí existen más problemas son en los proyectos de Barrios Cerrados y/o Loteos, que traen inconvenientes serios que luego repercuten a nivel social.

Los desarrolladores cuando inician los proyectos de loteo, comienzan a vender lotes, sin contar aún con todos los servicios.

La sola presentación ante la Dirección General de Inmuebles, por parte de loteadores a proyectos de subdivisión y loteos, de plano y su aprobación no configuran un cambio en la situación jurídica del dominio del inmueble; debido hay que esperar a que ese organismo estatal lo apruebe, o bien solicitar la “Autorización de Preventa” otorgada por la Dirección General de Inmuebles, que es obligatorio para quien pretenda comenzar a comercializar lotes sin la matrícula individual.

Los Municipios deberían contar con un Plan Regulador de Obras, siendo un instrumento de planificación territorial, que sirve para orientar y regular el desarrollo armónico del territorio comunal y particularmente de sus centros poblados.

Bibliografía:

- Kemelmajer de Carlucci, Aída R., La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

Código Civil y Comercial Comentado – Artículo de Julio César Rivero – Título VI

<https://www.eltribuno.com/salta/nota/2019-3-24-0-0-0-el-85-de-los-loteos-esta-en-situacion-irregular-en-salta>