

Prologo

El objeto de estudio de esta obra son los emprendimientos de uso residencial predominante con equipamiento comunitario y perímetro cerrado, que llamamos urbanizaciones cerradas residenciales.

Andorno, bajo la terminología “urbanizaciones privadas” incluye los clubes de campo, los barrios privados, los parques industriales y los centros comerciales. Afirma que las urbanizaciones privadas son *“conjuntos inmobiliarios surgidos por iniciativa de particulares, con régimen urbanístico especial, que para satisfacer una función común de vivienda permanente o transitoria, o bien de carácter comercial o industrial, agrupa a una pluralidad de unidades parcelarias independientes, afectadas por restricciones o vínculos jurídicos, con servicios y partes comunes inescindibles de las parcelas y que generalmente son administrados por una entidad que agrupa a los participantes”* ⁽¹⁾.

Urbanización es “todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público” ⁽²⁾.

Llamamos urbanizaciones cerradas residenciales a nuestro objeto de estudio porque una de las características de esos complejos es su cerramiento perimetral -a pesar de que algunas normativas señalan que pueden ser cerradas, en la práctica todas son cerradas-; además, el término cerrado se usa en el lenguaje cotidiano para referirse a ese tipo de emprendimiento. Adoptamos el calificativo de residenciales para distinguirlas de las otras urbanizaciones privadas que no están destinadas a la habitación.

Los juristas argentinos en sus trabajos y libros, cuando estudian el tema “las urbanizaciones cerradas residenciales” investigan si es posible aplicar los tipos de los derechos reales que ha creado el Código Civil, o tratan las normas locales que intentan regularlas. Se olvida examinar los graves problemas sociales y urbanísticos que han determinado su desarrollo en Argentina.

Han recibido la acusación de arquitectos urbanistas y de sociólogos, que dicen que no quieren escucharles, y hasta incluso hemos leído en sus obras, que los abogados y notarios lucran con la proliferación de estos emprendimientos, y por eso desean regularizar su régimen legal.

Para enmendar la omisión, en el primer capítulo nos detenemos a estudiar la fragmentación de las ciudades y la segregación social, y debemos confesar que hemos recurrido a las obras de sociólogos y urbanistas, porque en los libros jurídicos, no se hace referencia alguna a estos puntos.

Estudiamos la situación en Buenos Aires, en Córdoba, en el área metropolitana de Rosario y Gran Mendoza.

En los capítulos siguientes examinamos la jurisprudencia, en especial el resonante caso del Barrio Club Universitario de Buenos Aires que contrasta con la resolución de casos similares en Estados Unidos; las normas urbanísticas de localidades que han sufrido fuertemente el impacto del auge del fenómeno, de la ciudad de Córdoba, Rosario, Malvinas Argentinas (provincia de Buenos Aires), Funes (Santa Fe) y Luján de Cuyo (Mendoza); y luego el instituto jurídico de derecho civil aplicable a las urbanizaciones privadas.

Tratamos un fenómeno complejo, de incumbencia del derecho administrativo, que legisla sobre los aspectos urbanísticos, es decir, establece las pautas necesarias para la ordenación del uso del suelo; y del derecho civil, que debe contemplar los derechos de los titulares de las partes privativas y su vinculación con los sectores de uso común.

Pasamos al estudio de nuestro tema.