

## XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

### COMISIÓN DERECHOS REALES: PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

Autor: Nina Norma Noriega<sup>1</sup>

Inclusión del “Hogar Digital” dentro de la Propiedad Horizontal Especial.

#### ABSTRAC

El Código Civil y Comercial ha traído vientos de cambio para los Derechos Reales. No solo ha creado normas diferentes, sino que el legislador ha ido más lejos todavía; ha dado vida a nuevos derechos reales. Por la ley 26994, diferentes formas edilicias, sin ley específica, obtuvieron el reconocimiento legal largamente esperado y que los identifica en forma individual y colectiva. En estos nuevos derechos reales, en los que impera la tipicidad cerrada se ha ratificado los principios que distinguen a los derechos reales, que excluyen la autonomía de la voluntad.

Estos derechos reales novos, cuantificados como Conjuntos Inmobiliarios en los que se incluyen diferente formas de propiedad, el legislador ha querido otorgarle también personería jurídica y darle la forma procedimental de propiedad horizontal especial, que en la práctica operaban de esa forma.

Sin embargo la complejidad de estas figuras, que se distinguen por sumar una naturaleza jurídica compleja y nutrida de múltiples fuentes (contractual, relaciones de consumo, formas societarias), pueden aún sumar complejidad si se le suma erigir complejos de inmuebles bajo la modalidad de normas reguladas por la domótica. Incluir edificaciones conocidas como “Smart cities” y obtener el hogar digital, puede aún ofrecer carencias legislativas y de las cuales se dará cuenta en esta ponencia y las recomendaciones para resolverlo.

---

<sup>1</sup> Profesora Adjunta de la Universidad Abierta Interamericana, carrera de Abogacía, asignatura Derechos Reales. Contenidista digital, y coaching jurídico y académico en redes sociales y plataformas virtuales. Autora de Libros y ponencias académicas. Investigadora. Acredita capacitación y carreras de posgrado.

Hay que destacar que las nuevas construcciones, como ocurre en muchas partes del restante mundo, se dirigen hacia las formas inteligentes de construcción y tienen como centro de ello a la Tecnología Integrada de la Información y Comunicación (TIC). En nuestro medio ya se hizo presente en muchas construcciones, sin embargo el marco legislativo que las cuantifique no existe con especificidad. En este trabajo daremos cuenta de ello

#### NOVEDADES DE LA LEY 26994 SOBRE EL TEMA

El Código Civil y Comercial, sancionado en el año 2014, bajo la Ley 26994, ha transformado al mundo del derecho civil. Sus principios, su paradigma y fundamentalmente sus artículos respaldados en la Constitución Nacional de 1994, atravesaron todas las materias que en el código se tipifican. Los cambios normativos se perfilan en forma horizontal y transversal entre todos los libros que la integran.

El artículo 1882 ha venido a poner fin a largos años de debates por obtener una definición de derecho real, que Dalmasio Vélez Sarsfield ha sido renuente en otorgar y en las sucesivas y pocas modificaciones del Código Civil, los legisladores siguieron la tradición. Pero finalmente la ley 26994 ha dado ese paso. Esta definición atraviesa a los nuevos derechos reales tipificados y de número cerrado, en tanto y en cuanto sobre ellos se puede ejercer un poder jurídico sobre la cosa (título suficiente y modo suficiente), un ejercicio material sobre la cosa (en base a la libertad, discernimiento y voluntad), excluyendo a terceros (posesión) y que se pueda perseguir la cosa de manos de quién este , otorgando potestad de preferencia (artículo 1885).

El artículo 2073 de la Ley 26994 define al derecho real de Conjuntos Inmobiliarios, a los proyectos arquitectónicos que perfilados en diferentes objetivos generan los complejos conocidos como clubes de campos, barrios cerrados, o privados, parques industriales, empresariales, náuticos. Pero también extiende la denominación a cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino, pero que no constituyan propiedad horizontal o construcciones urbanas (viviendas particulares, comerciales o industriales) en el sentido clásico de la palabra. En suma quedan amparados por este derecho real los siguientes emprendimientos inmobiliarios:

- Club de Campo, Marinas

- Barrios cerrados o privados
- Parques industriales, Empresariales, Tecnológicos
- Torres Parque
- Club Chacra
- Club Viñas
- Centros Comerciales (shooping)
- Otros emprendimientos (la característica es que sean urbanísticos. Ejemplo Torres Jardín con variedad de amenities)

Pues entonces se puede comprender que la definición otorgada es generalista y permite ser incluido otro tipo de inmuebles que así sea considerado por las leyes locales.

En suma este derecho real combina conjunto de inmuebles de arquitecturas diversas con propiedad propia y propiedad comunitaria.

Por ello los Conjuntos Inmobiliarios son derechos reales que le otorgan a la persona (ya no sujeto) un poder jurídico de estructura legal (ver artículo 1884 del CCyC), que se ejerce directamente sobre el objeto (ver artículos 16 y 1883 del CCyC), en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia (ver artículo 1886 del CCyC) y las demás previstas en el Código. Es un derecho real que se ejerce por la posesión y que necesita de título suficiente (escritura pública) y de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble para ser oponible erga omnes (publicidad registral).

Podemos sintetizar las características de estos complejos según lo que expresa el Dr. Ricardo Javier Saucedo (2014, p 4767) *“en que estos mega emprendimientos se componen así por subconjuntos inmobiliarios que se van desarrollando paulatinamente y se interconectan unos a otros, generando un entramado donde se aprecian por igual, viviendas, comercios, fábricas, industrias, centros médicos y asistenciales, establecimientos educativos y áreas de uso común, donde se instalan los servicios esenciales para todos los habitantes del conglomerado (usinas eléctricas, plantas potabilizadoras de agua, generadoras y distribuidoras de gas) o se destinan al esparcimiento y la práctica de distintos deportes y actividades en contacto con el entorno natural. Las notas generales de esta figura son, por ende: la pluralidad de sujetos; la unidad del objeto inmobiliario (que se subdividirá en fracciones, parcelas o unidades funcionales que permitirán el uso exclusivo de los*

*participantes del proyecto); la existencia de uno o más intereses comunes a los que se subordinan las apetencias particulares y la necesaria organización del complejo para alcanzar los objetivos fijados al momento de la instalación del emprendimiento.”*

Este derecho real complejo, descansa y se nutre, otorgando entidad y naturaleza jurídica, desde otro derecho real que es la Propiedad Horizontal. Ese otro derecho real que interactúa con el Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios<sup>2</sup> permite que los Conjuntos Inmobiliarios obtengan la personería jurídica habilitada por esa naturaleza jurídica múltiple y que le deviene de la Propiedad Horizontal. La razón de tal hermandad es lo dispuesto por el artículo 2075<sup>3</sup>.

En consecuencia, los Conjuntos Inmobiliarios se nutren en una naturaleza jurídica polisemia.

Si bien es un tipo especial de propiedad horizontal por la especificidad de los inmuebles que componen al derecho y su particularidad en la arquitectura, se encuentran vigentes las pautas que componen la propiedad horizontal. Las normas de la Propiedad Horizontal aporta a los Conjuntos Inmobiliarios, reglamentación y personería jurídica.

Entonces los Conjuntos Inmobiliario deberán cumplir con los requisitos de la propiedad horizontal a saber:

- Conformación de un reglamento
- Determinación de partes comunes (terrenos, vías de comunicación, accesos y circulación, áreas específicas, otros bienes comunes afectados a ese fin por el reglamento) y privativas.

---

<sup>2</sup> Así se expresaba el legislador en el artículo 2073: “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.”<sup>2</sup>

<sup>3</sup> ARTICULO 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.

- Especificación en expensas, gastos y contribuciones
- Designación de Administrador
- Determinar facultades y Obligaciones de Propietarios y Usuarios.
- Reglamento de Sanciones.

En resumen, los Conjuntos Inmobiliarios gozan de personería jurídica otorgado por el artículo 2044 y recae sobre el consorcio de propietarios tal categoría jurídica. De esta forma los Conjuntos Inmobiliarios quedan conformados tres poderes que otorgan los medios necesarios para el desarrollo material y jurídico de estos complejos. Su normativa; el reglamento; el órgano deliberativo lo constituye la Asamblea y los Usuarios, el órgano ejecutivo y gerenciar, lo constituye el Administrador, el órgano de contralor económico lo constituye el Consejo de Propietarios y todos ellos conformar el consorcio, que es individualizado con un nombre y dirección. Como entidad jurídica puede constituir patrimonio y adquirir bienes.

Dentro de este contexto se tratará el tema objeto de esta ponencia que refiere a los Conjuntos inmobiliarios revestidos como “ciudad Inteligente” y “el hogar digital”.

#### LA DOMÓTICA, LA INMIÓTICA Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

La década de los noventa, ha sido la que ha despertado el interés inmobiliario en comenzar a crear inmuebles con estilos arquitectónicos particulares, que se distinguían de las tradicionales edificios de lineamiento horizontal, para ofrecer a las personas otras alternativas que permitiera una vida en contacto con la naturaleza y seguridad, utilizando zonas semi rurales entre el campo y la ciudad y con vías de comunicación privilegiadas como autopistas que conectaran ambos enclaves geográficos. Así fueron naciendo en nuestro medio las diversa formas de edificaciones que según su especificidad y servicios fueron conocidas como club de campo, náuticos etc.

En diversas regiones del mundo las ciudades nuevas, los edificios nacidos con posterioridad a 1999, han comenzado a incorporar la tecnología como herramienta necesaria para el desarrollo de lo que se conoce como los edificios inteligentes y las ciudades inteligentes. El termino se asocia y se vincula al de edificio o ciudad sostenible, que permita a sus habitantes mejorar su calidad de vida mediante la incorporación de servicios y prestaciones, que se retroalimentan con capacidad competitiva y con capacidad de crecer

económicamente. Así nace la domótica (término que une la palabra domo, vocablo latín ( domus: casa) e informática, que significa conjunto de técnicas orientadas a automatizar una vivienda, que integran la tecnología en los sistemas de seguridad, gestión energética, bienestar o comunicaciones, que mejoran las condiciones de habitabilidad. Este término se aplica en la concepción arquitectónica del edificio, mientras que el mismo concepto aplicado a la unidad funcional se denomina inmiótica. La unidad funcional con características “smart”(inteligente) es bautizada en el habla castellana como “hogar digital” Entonces el edificio inteligente, habrá de contar con un conjunto de servicio de las viviendas garantizado por sistemas que realizan varias funciones y pueden estar conectados entre sí y a redes interiores y exteriores de comunicación. Gracias a ello se obtiene un notable ahorro de energía, una eficaz gestión técnica de la vivienda o de las partes comunes del edificio, buena comunicación con el exterior y alto nivel de seguridad.

En consecuencia, un edificio inteligente es el producto de la convergencia de diversas disciplinas (Finley, Jr. M. R., Karakura, A. , Nbogni, R., 1991) a saber:

- Arquitectura
- Diseño de Interiores
- Diseño de muebles y quipos
- Tecnologías de acondicionamiento de aire
- Tecnologías de cableado de edificios
- Sistemas locales de comunicación
- Sistemas computacionales
- Automatización de oficina, fabrica y hogar
- Factor humano y ergometría
- Estudios ecológicos y ambientales

En la actualidad en la Argentina ya se ha comenzado a transitar en este camino. Diversos complejos que componen diferentes inmuebles con formas arquitectónicas diversas, pero que se incluyen en al gran género que son los “conjuntos inmobiliarios”, han sido diseñados como comunidades edilicias inteligentes, incluyendo el Hogar Digital. Pueden ser consultados ejemplos en la Provincia de Buenos Aires, Junín, Tigre, Tandil y en las restantes provincias se destaca los desarrollos inmobiliarios con estas característica en

Villa Angostura (Neuquen).<sup>4</sup> Un caso particular para llevar a cabo análisis minucioso, que excede la pretensión de este trabajo, lo constituye Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el AMBA. En ambos casos los avances sobre el tema aplicado a las construcciones, sumado al Internet de las cosas, han comenzado a cerrar el círculo de comprender y actuar en que los edificios y los conjuntos inmobiliarios han de ser concebidos bajo los parámetros de la convergencia de infraestructuras, equipamientos y servicios, en complemento con otras leyes y que sean atendidas las necesidades de sus habitantes en materia de confort, seguridad, ahorro energético e integración medioambiental, comunicación y acceso a contenidos multimedia, teletrabajo, formación y ocio, constituyendo las unidades funcionales “el hogar digital” objeto de las políticas de estado impulsadas por la órbita de la Secretaría País Digital del Ministerio de Modernización de la Nación, y Subsecretaría de Ciudad Inteligente del Ministerio de Modernización de la Ciudad de Buenos Aires, a la Secretaría de Innovación y Experiencia Ciudadana de la Provincia de Buenos Aires.<sup>5</sup>

También hay que destacar que el “hogar digital” puede colaborar en permitir una vida más sencilla para las personas con capacidades diferentes o disminuidas, pues con solo manipular el celular pueden encender luces, cerrar puertas, subir o bajar persianas, controlar electrodomésticos, cuando no encender aparatos de televisión o audio y controlar su volumen por ejemplo.

Ahora bien, estas modificaciones, si bien tienen que ver con temas edilicios, no mueren allí, pues incluir TIC atraviesa la vida jurídica del consorcio, las actividades del administrador y hasta los propios Códigos de Edificación y normas locales. Entonces la pregunta que surge es ¿las leyes acompañan a estas innovaciones? Ofrecer el hogar digital ¿es un valor agregado para desarrolladores y vendedores para vender unidades a mayor valor o es un derecho de los adquirentes recibir la unidad funcional con estos servicios? ¿Es legal llevar a cabo las asambleas de propietarios y usuarios por un circuito cerrado de comunicaciones sin presencia real, mediante videoconferencia? ¿Lo resuelto allí es legal y de efectivo

---

<sup>4</sup> Para ver los casos en particular consultar: Cámara de Informática y Comunicaciones de la República Argentina (2016) Ciudades Inteligentes .El aporte de las TIC a la comunidad. Editorial Autores de Argentina. Recuperado de: [http://www.cicomra.org.ar/cicomra2/2016/ciudades\\_inteligentes.pdf](http://www.cicomra.org.ar/cicomra2/2016/ciudades_inteligentes.pdf)

<sup>5</sup> Respecto a este proyecto, se recomienda leer el documento elaborado en conjunto por los diversos organismos públicos denominado CIPPEC, Programa de Ciudades (2016) Ciudad Inteligente . Diálogos Institucionales. Recuperaado de: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2017/03/985.pdf>

cumplimiento? ¿Crear actas digitales almacenadas en la nube y no constituir los libros que obliga el artículo 2062 del CCC cumple con el requisito legal?

Estas y muchas preguntas más no tenemos respuestas para dar, pues las leyes actuales no contemplan sus respuestas. Por lo tanto nos encontramos frente a laguna jurídica, que es de difícil solución si se quiere aplicar la analogía.

Sin embargo no se puede ignorar que las TIC forman parte de la estructura de los conjuntos inmobiliarios y demás construcciones, es tangible, está entre nosotros y requiere contar con marco legal específico.

Sin embargo queda la alternativa que los Reglamentos de Propiedad puedan contemplar normativas respecto al tema que nos tiene en reflexión. Por supuesto que la competencia, jurisdicción y alcance se limitará para el complejo inmobiliario en particular que lo haya contemplado, válido para los propietarios y usuarios de ese predio.

En el derecho comparado encontramos que algunos países que han incorporado la domótica y la inmiótica en las construcciones de los edificios han tenido que crear normativas específicas que dieran cuenta de la regulación necesaria para su aplicación.

Los países europeos se caracterizan a través de la Unión Europea por otorgar normas sobre el tema, que luego son ratificadas por los estados nacionales miembros y que a su vez se complementan con normas nacionales. España es uno de los casos en que las leyes acompañan a esta innovación en los edificios, que cambia las relaciones y forma de vida de los habitantes<sup>6</sup>.

Para ello se hace recomendable crear el Código Técnico de la Edificación con normas generales respecto a;

- 1.- Definir al edificio domótico
- 2.-Definir a la Unidad funcional como inmiótica
- 3.- Definir “el hogar digital”
- 4.- Establecer las garantías y controles de seguridad en el empleo de material eléctrico que debe contar con especificaciones comunes para todos los edificios y certificaciones de

---

<sup>6</sup> Siguiendo las normas europeas, España, por un lado unificó las normas en cuanto a calidad y materiales refiere para realizar el hogar digital, siguiendo los lineamientos de la comunidad europea, y por otro en la ley de Comunicaciones creó un anexo específico en donde se especificaba respecto a otorgar contexto legal y técnico al hogar digital. Ver Real Decreto 346/11, Directiva CE 2006/95 CE, Directiva CE 89/336/CEE

calidad iguales. Permitir el contralor público a través del Poder de Policía correspondiente sobre estas instalaciones

5.- Garantizar los tendidos de cables eléctricos, de señales de TV de cable e Internet hasta las entradas de las unidades funcionales.

6.- Incluir reglamentación respecto a compatibilidad electromagnética.

7.-Reglamentar la creación y adecuación para la propiedad horizontal y los conjuntos inmobiliarios construcciones que asegure la calidad en la edificación y promover la sostenibilidad e innovación. Promover Instalaciones de sistemas de Automatización, gestión técnica de la energía y seguridad para viviendas y edificios.

8.-Reglamentar sistema sancionador, particularmente aplicación de multas para los constructores y desarrolladores que no cumplan con condiciones edilicias que se orienten hacia mayor seguridad, ahorro y eficiencia energética, accesibilidad, automatización, conectividad, sin que ello signifique mayor costo en las edificaciones al momento de la venta de las unidades funcionales.

#### PROPUESTA FINAL

Se proponen dos cambios legislativos para la Propiedad Horizontal Especial o Conjuntos Inmobiliarios:

1.- Promover la creación de normativa nacional que se aboque a legislar en particular sobre los “edificios inteligentes bajo el rótulo de Código Técnico de la Edificación.

2.- Modificar el artículo 2074 CCyC. El mismo quedará redactado de la siguiente manera:;  
*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. Al que se agregará; **Se construirán en base a la convergencia de infraestructuras, equipamientos y servicios, en complemento con otras leyes y que sean atendidas las necesidades de sus habitantes en materia de confort, seguridad, ahorro energético e integración medioambiental, comunicación y acceso a contenidos multimedia, teletrabajo, formación y ocio, constituyendo las unidades funcionales “el hogar digital”. Para ello se tendrá que considerar una línea de acceso de banda ancha, redes domésticas para la interconexión de los dispositivos de la vivienda y una Pasarela Residencial (Función Pasarela) que es el elemento, o conjunto de elementos, que integra las redes domésticas y las interconecta con el exterior a través del acceso de banda ancha. Para la interconexión de***

*ordenadores, periféricos y dispositivos de electrónica de consumo que permiten la conexión a Internet se utiliza la red de datos interior de la vivienda, Red de Área Local (RAL). Los sensores y actuadores necesarios para la automatización de las distintas funciones de la vivienda se interconectan entre sí mediante las redes de automatización y control. La interconexión entre los dispositivos de las distintas redes se consigue gracias a la pasarela residencial que actúa como elemento integrador.*

## BIBLIOGRAFÍA

Arévalo Gutiérrez, A. "Urbanismo y Comunidades Autónomas: la legislación autonómica en materia de ordenación del territorio y urbanismo. El ordenamiento de la Comunidad de Castilla-La Mancha". *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*. N. 30, 2001.

Arozamena Sierra, Jerónimo. "Consideraciones sobre el artículo 47 de la Constitución: La vivienda y el urbanismo en la Constitución". *Ley - A*. 17, n. 4189 (17 dic. 1996), p. 1-2.

Bassols Coma, Martín. "Derecho a la vivienda: artículo 47º". En: Alzaga Villamil, Óscar (dir.). *Comentarios a la Constitución española de 1978*. Cortes Generales, 1996-1999.

Cabello de los Cobos y Mancha, Luis María. *La protección inmobiliaria del consumidor en la Comunidad Europea*. Centro de Estudios Registrales, 1994.

Durán y Lalaguna, Paloma. "Sobre la interpretación del derecho a la vivienda". *Revista general de derecho - A*. 53, n. 630 (marzo de 1997), p.1867-1889.

Comisión 5 Relatora, Usufructo (2015) *Conclusiones*. XXV JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, 1,2, 3 DE OCTUBRE BAHIA BLANCA, BUENOS AIRES, ARGENTINA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR. Recuperado de: <http://jndcbahiablanca2015.com/?cat=9>

Arquitectura (2007) *Club de Campo*. Disponible en: <http://www.arqhys.com/construccion/club-campo.html>

BARRIOS CERRADOS, COUNTRIES Y CLUBES DE CAMPO. ENCUADRE LEGAL (Todopropiedades.com)

Calegari de Grosso Lydia, E (2016) Ciudades inteligentes (smart Cities).Universidad Nacional de Lomas de Zamora, Facultad de Derecho, Revista Jurídica Electrónica, Año II, N° 3. Recuperado de: [http://www.derecho.unlz.edu.ar/revista\\_juridica/01/index\\_01.html](http://www.derecho.unlz.edu.ar/revista_juridica/01/index_01.html)

CEDOM (2017) Normativas sobre domótica. Recuperado de: <http://www.cedom.es/sobre-domotica/normativa-domotica-e-inmotica/procedimiento-para-la-certificacion-de-instalaciones-domoticas>

Fava, Luciana () *Un sueño de visionarios. Historia de los primeros countries*. Diario Clarín, 27/08/2005 Disponible en: <http://edant.clarin.com/suplementos/countries/2005/08/27/y-00211.htm>

Kirschning, I (1992) Edificios Inteligentes. Tesis presentada para obtener el grado de Licenciatura en Ingeniería en Sistemas Computacionales. Universidad de las Américas, Puebla, México. Recuperado de: [http://ict.udlap.mx/people/ingrid/ingrid/Tesis\\_EI/EI.html](http://ict.udlap.mx/people/ingrid/ingrid/Tesis_EI/EI.html)

Marino, Pedro (2000) *Por que un barrio cerrado y no un club de campo, o viceversa*. Estudio Marino. Disponible en: <http://www.estudiomarino.com/servicios/barrios/JUNIO-2000.htm> ”.

Medina, Graciela (Dir.), Rivera, Julio C, Esper: Mariano (Coord),(2014), *Ley 26.994/14 Código Civil y Comercial de la Nación*. SAUCEDO, Ricardo, J LIBRO CUARTO – DERECHOS REALES, Comentario ", JA, 14/5/2014. Editorial La Ley

Moisset de Espanés, 2004, Las reformas en materia de Derechos Reales. Recuperado de: [www.acaderc.org.ar/.../artlasreformasenmateriadederechosreales/at](http://www.acaderc.org.ar/.../artlasreformasenmateriadederechosreales/at)

Noriega Nina Norma (2017) Los nuevos Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Conjuntos Inmobiliarios, Tiempo Compartido, Cementerios privados. Teoría y práctica. EJ Ediciones Jurídicas. Eduardo Lecca editor, Buenos Aires.

Noriega Nina Norma (2017) El Administrador de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios en los tiempos de la Ley 26994. Teoría (Doctrina, Jurisprudencia y Leyes). Práctica (modelos aplicables al ejercicio de la actividad). El manual del administrador. (En prensa)

Pulvirenti Orlando Daniel (2008) El Derecho Municipal frente al fraccionamiento del espacio urbano Urbano 13 Universitas. ucls. Bogotá (Colombia) N° 116: 13-30, julio-diciembre de 2008 ISSN: 0041-9060 21/10/2008. Recuperado de: <http://www.scielo.org.co/pdf/vniv/s116/n116a02.pdf>

Rotiman, Sonia (2003) *Barrios cerrados y segregación social urbana*. University College London, Reino Unido. *Scripta Nova*  
REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES  
Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98  
Vol. VII, núm. 146(118), 1 de agosto de 2003. Disponible en:  
[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

#### NORMATIVAS

Ley de Ordenación Territorial y uso del Suelo (8912), reformada por la ley 10.128 — que sustituye algunos artículos ajenos a la materia y complementada por la Ley 8975 de Derecho Transitorio.

Decreto 2489/63 sobre Propiedad Horizontal y requisitos para la inscripción de títulos.

Decreto 1549/83 reglamentario de la Ley 8912.

El Decreto 9404/86 reglamentario de la Ley del Suelo 8912