

## NATURALEZA DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

Desde hace aproximadamente cuarenta años se ha ido desarrollando en nuestro país una nueva modalidad de vida, construida alrededor de urbanizaciones de características especiales a las conocidas hasta entonces.

Comenzando en la provincia de Buenos Aires, hoy llamado conurbano bonaerense, se han ido construyendo barrios privados, con acceso restringido, seguridad propia, y con una serie de características novedosas para la época. Primero fueron surgiendo tímidamente en la zona norte del gran Buenos Aires para convertirse en un fenómeno endémico a todo lo largo y ancho de nuestro país.

Lo que comenzó como una idea de compartir espacios de esparcimiento, casa de fin de semana, con instalaciones comunes como canchas de tenis, canchas de golf, e infraestructura para la práctica de distintos deportes, se fue convirtiendo, con el paso de los años en un sitio elegido por un estrato sociocultural determinado para establecer su vivienda permanente, en búsqueda de seguridad y un estándar de vida determinado.

Hoy, en esta nueva Argentina vivimos una realidad absolutamente diversa a la de cuatro décadas atrás. No es solo cuestión de inseguridad el motivo de la proliferación de estos nuevos guetos y no solo se deben analizar sus causas para poder dar un adecuado encuadre jurídico a esta nueva realidad sino que también deben analizarse las nuevas conductas y costumbres que este novedad urbana generan.

### ASPECTO URBANO ARQUITECTONICO

1.- No se debe dejar de lado la mejora en la calidad de vida y en el aspecto ornamental que significan para una ciudad estos emprendimientos. En primer lugar

generan mejoras de infraestructura al exigir los propietarios calles asfaltadas para acceder a sus inmuebles, iluminación, agua corriente, gas natural, cloacas, etc... elementos todos que en forma inicial o paulatina se van concretando. Por otra parte son un foco poblacional de alto poder adquisitivo que de una manera u otra influyen en la realidad económica que lo circunda.

Cierto es que muchos de estos barrios cerrados o privados se encuentran en rodeados de zonas donde vive gente de bajos recursos, lo que lejos de ser un inconveniente, debe convertirse en una oportunidad de crecimiento del entorno.

2.- Otro aspecto a tener en cuenta es la interrupción de la traza urbana que generan estos emprendimientos. Este es un hecho del que se viene hablando hace mucho tiempo y que hace pocos días se puso en tela de juicio. Es necesaria una prudencia extrema de parte de los legisladores para tratar este tema pues, si bien es cierto la afectación de terceros al interrumpir la traza urbana, también es cierto que hacer desaparecer todas esas supuestas barreras, es afectar un principio constitucional como es el derecho de propiedad. ¿Qué es lo más importante? ¿Qué bien jurídico debe ser protegido con mayor énfasis y preminencia? ¿El libre tránsito o el derecho de propiedad? Si un derecho termina donde empieza el otro, ¿cuál es el límite? Es muy importante que estos temas se resuelvan desde la razón, desde el orden y el respeto, no desde el egoísmo del más fuerte.

#### NATURALEZA DE ESA PROPIEDAD NUEVA

Este nuevo tipo de urbanización también plantea otro interrogante. ¿Los propietarios de estos inmuebles son condóminos, son socios, son miembros del mismo consorcio? Cual es la figura legal que más se adecúa a este nuevo tipo de conjunto habitacional.?

Existen visiones o teorías de distinta índole. Desde el que sostiene que nos encontramos ante una propiedad horizontal impropia (valga la contradicción), hasta el que postula un condominio liso y llano y hasta aquellos que con una visión más mercantilista hablan de la constitución de un tipo societario nuevo, con noptas de la sociedad anónima, de la srl Y hasta de la sociedad cooperativa.-

#### DAÑO COLATERAL

Sin duda que este fenómeno que hoy nos ocupa, genera un daño no querido a la sociedad. Por un lado, la barrera al transito, por otro la creación de una generación egoísta, lejana a la realidad cotidiana y ajena al espíritu solidario que debe primar en toda sociedad organizada. Estos males deben ser evitados y la reforma a la que se han avocado las cámaras legislativas es una oportunidad única para fijar las líneas de conducta y pensamiento adecuadas a una nueva realidad, a una Argentina abierta y generosa.

JAVIER JANTUS

Dni 16949488