

**MUNICIPALIDAD DE TIGRE**  
**Secretaría de Gobierno**  
**Dirección de Despacho General y Digesto D13**  
**Dictámenes**

---

**ARCHIVO Nº31**

**URBANISMO**  
**Dictamen Nº 84.767**  
**expediente Nº 2.147 837/97**  
**Zonificación. Barrio cerrado**  
**Buenos Aires, 22 de julio de 1998**

Secretaria Letrada III

Por las presentes actuaciones tramita la presentación efectuada con fecha 14 5 97, tendiente a la convalidación técnica preliminar de un proyecto de barrio cerrado bajo régimen de la Ley No 13.512 y a la vez que cuestionan la aplicación del Decreto Nº 27/98.

Sobre el particular, este organismo Asesor es de opinión que y a los efectos de la gestión incoada deberán cumplimentarse la totalidad de los recaudos exigidos por el mismo.

En efecto, así como la Ley Nº 8.912 legisló, en su momento a los clubes de campo, que constituían complejos en áreas rurales sin regulación específica, posteriormente la práctica ha demostrado que existían barrios cerrados en áreas urbanas y semiurbanas con cerramientos no permitidos, lo que motivó el dictado del Decreto Nº 27/98.

En sus fundamentos se expresa que el Art. 3º Decreto Ley Nº 8.912/77 establece principios

rectores en materia de ordenamiento Territorial, por los que la Provincia está obligada a velar, habiendo la dinámica del mercado generado sectores sociales con diferentes niveles de ingreso, que ha cobrado gran desarrollo en corto tiempo con tendencia a una evolución creciente.

También se indica que no obstante la iniciativa ya plasmada por algunos municipios mediante ordenanzas de excepción u ordenatorias de carácter general no puede quedar circunscripta al ámbito municipal, sino que requiere de precisiones provinciales que enmarquen el accionar municipal dentro de los lineamientos del Decreto Ley N° 8.912/77, en lo que hace al ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, como imperativa del presente y preservación para el futuro.

En tal orden cabe mencionar que los barrios cerrados constituyen complejos urbanísticos especiales y como tales están sujetos a la regulación establecida por el Decreto N° 27/98, la que atiende principalmente a los siguientes aspectos: a) localización en cualquier área de las definidas por el Código de zonificación (urbana, complementaria o rural), lo que la diferencia de los Clubes de Campo, que sólo pueden instalarse en área no urbana (Arts. 7° inciso b) y 64 inciso a) del Decreto Ley N° 8.912/77). b) uso residencial que puede ser o no permanente, con equipamiento comunitario. c) autonomía funcional respecto al entorno que permite que su perímetro pueda materializarse mediante cerramiento (Arts. 1°, 2°, 3°)

Tales caracteres justifican la existencia de un régimen urbanístico diferenciado que permite que el Municipio propicie el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados (Art. 2°).

Con relación a la cesión de espacios verdes y libres públicos el Art. 6° establece que: “Los barrios cerrados deberán cumplir lo establecido en el Art.56 del Decreto Ley N° 8.912/77, en lo referido a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamiento comunitario que se calculará de acuerdo a la tabla contenida en el artículo mencionado donde el municipio determine”.

En cuanto a la circulación perimetral deberá ser el resultado de un estudio pormenorizado aprobado por el Municipio y la trama circulatoria interna (vehicular y peatonal) deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los anchos que fija el Art.7° del Decreto N° 27/98, siguiéndose el principio rector del Decreto Ley N° 8.912/77 que el diseño de la trama

circulatoria debe tener como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, debiendo las parcelas tener acceso por vía pública.

El emplazamiento no debe ocasionar perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizándose el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los Arts.50 y 51 del Decreto Ley N° 8.912/77, Art. 1° del Decreto Ley N° 9.533/80 y Art.27 del Decreto Ley N° 6.769/58 (Art. 3° inciso d) del Decreto N° 27/98).

A igual que para los Clubes de Campo en los barrios cerrados los interesados podrán optar entre el régimen jurídico de la Ley N° 13.512 de propiedad horizontal, sin vulnerar los indicadores contenidos en el Art.52 del Decreto Ley No 8.912/77, o por el régimen establecido en el Decreto N° 9.404/86, de aplicación para los Clubes de Campo con parcelas independientes (Art. 10).

Por todo lo expuesto cabe concluir que aquellos complejos urbanísticos que quieran funcionar como barrios cerrados deberán cumplimentar las disposiciones del Decreto N° 27/98, que viene a llenar el vacío legal existente hasta su dictado.

En el caso de autos, solicitándose el encuadre como barrio cerrado, la gestión deberá ajustarse a tal norma y a las disposiciones del Decreto Ley N° 8.912/77, sin que a ello obste lo dispuesto por la ordenanza municipal, que por otra parte no lo autoriza a funcionar como barrio cerrado ni al cerramiento perimetral que estaría prohibido, ya que podría afectar calles públicas (Art. 1° del Decreto Ley N° 9.533/80 y Art. 27 del Decreto Ley N° 6.769/58).

De no gestionarse su encuadre como barrio cerrado, cualquier operación de subdivisión debe cumplimentar las disposiciones del Decreto Ley N° 8.912/77 (Arts.50 a 61).

Finalmente cabe mencionar que la legislación vigente en la materia es de aplicación inmediata y rige para los hechos que están en firme o en curso de desarrollo al tiempo de su sanción (cfr. SCEA 27 10 87 "Salto Nora Z c/Amarosi, Jorge A.; Jurisprudencia Argentina 1989- 111 757). Como asimismo a las situaciones jurídicas ya existentes al momento de vigencia de la ley y con mayor razón "...se aplicara la ley nueva a la posterior modificación o extinción de esta situación jurídica, o a las consecuencias que ella engendra ya que en definitiva tendrá que dársele un tratamiento similar al de situaciones jurídicas nuevas, es decir

las nacidas con posterioridad al cambio de legislación” (Suprema Corte de Justicia Mendoza Sale 11 27 10 89 “Escudero, Adolfo c/Orandi y Massera S.A.” 1990 1 19).

En otras palabras, el interesado adquirirá un derecho con relación a la implementación de un barrio cerrado cuando reúna todos los presupuestos exigidos por la norma que regula tales emprendimientos y que viene a llenar un vacío legal.

A mayor abundamiento destácase que la Corte Suprema de la Nación ha declarado que el Art. 3º del Código Civil, en cuanto impide el efecto retroactivo de las leyes, rige solamente para los derechos civiles y la prohibición del Art.18 de la Constitución Nacional se refiere a leyes penales que agravan la situación del procesado, quedando excluidas de la restricción en general, las leyes de carácter público administrativo (Fallos t. 140, p.34; t.156 p.48; t.184 p.620).

El principio de la retroactividad debe armonizarse con el de la inviolabilidad de la propiedad. Cualquiera sea la amplitud del concepto y su jerarquía constitucional es un principio indiscutible ha dicho la Corte nacido de la naturaleza misma del buen orden civil de la sociedad, que todo propietario, por absoluto que sea su título, lo tiene con la condición implícita de que su uso no puede ser perjudicial al derecho igual de los demás ni a los de la comunidad, agregando “que el derecho de propiedad, como todos los demás derechos convencionales y sociales, no es en manera alguna absoluta”&quot; (Fallos t. I 42, p.68).

En mérito a todo lo expuesto, esta Asesoría General de Gobierno estima que correspondería la aplicación del Decreto N° 27/98 a la gestión de autos, no obstante haberla promovido con anterioridad a su dictado.

Saúl Arcuri