

Urbanizaciones ‘encerradas’, pactos y problemas

David L. CALLIES & Paula A. FRANZESE* & Heidi Kai GUTH

Professor of Law, William S. Richardson School of Law, University of Hawai'i & Professor of Law, Seton Hall University School of Law, University, Colombia & J.D., William S. Richardson School of Law, University of Hawai'i.

RESUMEN: Las urbanizaciones residenciales en los Estados Unidos están adquiriendo la forma de comunidades o urbanizaciones de interés común, en las que los residentes están obligados a cumplir las normas y reglamentos privados de la urbanización impuestos al adquirir individualmente cada una de las viviendas. Tales normas y reglamentaciones, bajo la forma de pactos, condiciones y regulaciones, son esencialmente servidumbres reales que vinculan al propietario del suelo y son inicialmente impuestas por el promotor de la urbanización. La forma extrema de estas comunidades de copropietarios es la comunidad encerrada (*gated community*) que es generalmente inaccesible, salvo por un paso con barrera (*gate*). Todas las calles son privadas y la seguridad de las personas y propiedades se vigila mediante guardias privados y patrullas. Las comunidades encerradas suscitan un montón de cuestiones legales, económicas y sociales, las más notorias de las cuales son la exclusión, la privatización de servicios y equipamientos, la accesibilidad, su gestión y gobierno, la responsabilidad tributaria y ordinaria, tanto particular como colectiva. Este artículo expone y argumenta todo ello.

Descriptores: Ciudades cerradas. Urbanizaciones privatizadas. Urbanizaciones ‘encerradas’. Comunidades de propietarios. Estados Unidos.

I. INTRODUCCIÓN

En los Estados Unidos la urbanización ‘encerrada’ (*gated community*)¹, suscita una gran preocupación sobre su exclusión, su tejido social y cuestiones análogas (*per alia* BLAKELY & alii 1997a). En el fondo, estas urbanizaciones configuran una permuta y ampliación de los compromisos u obligaciones basadas en pactos privados (*private covenant*) entre propietarios del

suelo, concebido para asegurar (o defenderse de) ciertos usos del suelo que la gestión pública del planeamiento, bajo sus formas de controles de zonificación, urbanización y edificación, no logra manejar. En el fondo es también una relación contractual privada con respecto al suelo, entre el que tiene una opción de compra —generalmente un comprador con un interés en el suelo (*promisor*, demandante)— y el poseedor de ese compromiso —generalmente un vendedor

Recibido: 23.09.02

e-mail: dcallies@hawaii.edu

* Prof. Franzese desea agradecer a Chang, Colin Nash, Katherine Bierwas y Vedat Gashi su valiosa ayuda en la investigación.

¹ **N. del T.:** Se ha adoptado la versión en español de ‘urbanización encerrada’ para *gated community*, mejor que ‘comunidad’ (término más sociológico) bien sea ‘cerrada’ o

‘enclaustrada’ o ‘vallada’, ya que el sentido de *gated* es más físico-urbanístico, y en el texto se diferencia entre *gated* y *walled* (amurallada), así como *locking in* (cerrar a alguien desde fuera) y *locking out* (encerrarse alguien dentro de algo). Otros conceptos más sociológicos, como ‘excluyente’ o ‘exclusiva’ se reservan para otros fines más específicos. Agradecemos la generosa ayuda para los tecnicismos jurídicos a Angel Manuel Moreno Molina, profesor de la Universidad Carlos III (JGB).

de un interés sobre el suelo (*promisee*, oferente)—, el así llamado pacto o contrato real, inmobiliario («*real*» *covenant*) —que es de obligado cumplimiento— perdura más allá de las vidas o intereses de los propietarios de las partes iniciales del compromiso; es decir, que «va con el suelo» («*running with the land*», carga o servidumbre real), tanto para los beneficios como para las cargas, cuando se transmitan por los propietarios originarios a subsiguientes compradores, herederos o trasmitentes (*per alia* KORNGOLD, 1990). Así, por ejemplo, si **A** es propietario de una parcela de 2 ha y vende 1 ha a **B** bajo la condición de que **B** construya sólo una vivienda unifamiliar, que no exceda de un piso o 4 m de altura, pintada solamente en un tono de blanco y únicamente con tejado de teja roja, entonces éste es el único aprovechamiento que **B** le puede dar a esa parcela de 1 ha (a menos que tales prescripciones estén prohibidas por una regla que pueda restringir más aún, el uso de tal parcela). Es más, cualquiera que compre esa parcela de 1 ha, así condicionada, está obligado por el compromiso de **B**, y cualquiera que compre la parte remanente de la parcela de **A** puede obligarle a **B** a su cumplimiento, incluso aunque ninguno de ellos formara parte del pacto inicial.

Los que más utilizan este tipo de obligaciones reales son los grandes promotores de grandes urbanizaciones residenciales que desean garantizar una cierta dosis de uniformidad (o diferenciación) en las casas que componen la proyectada urbanización residencial. Conocido comúnmente como «pactos, condiciones y regulaciones» («*covenants, conditions and restrictions*», CC&R), el promotor añadirá una lista de condiciones que tratan de las cuotas (*assessments*) de los usuarios propietarios, control del diseño, así como del uso y mantenimiento de las áreas comunes (tales como calles privadas, parques e instalaciones recreativas), tanto para cualquier plan o proyecto de parcelación requerido por las autoridades locales como condición para las obras de urbanización del terreno, como también condicionando la escritura de cada parcela o casa en venta. Una vez vendida la última parcela (o construida la última casa, si el promotor las estuviera construyendo) el promotor transfiere esta función de aplicación coactiva

del conjunto de CC&R (*enforcement function*) a una especie de comunidad de propietarios, formando así una 'asociación de propietarios' (*homeowner's association*), una variedad de lo que la ALI (*American Law Institute*) en el capítulo *Restatement of Law, Property, Servitudes* llama una «*Common Interest Community*» o CIC (copropiedad inmobiliaria de interés común), y otros han llamado *Common Interest Development* o CID (urbanización de interés común o en comunidad de propiedades). La junta directiva electa en esta CIC o comunidad de propietarios vigila, a partir de ese momento, el cumplimiento de las condiciones y limitaciones, CC&R, de acuerdo con los términos y estatutos de la asociación.

El mayor número de asociaciones de propietarios se puede encontrar en Florida, California y Texas. Esta tendencia no comporta necesariamente una preferencia a un consumo regional, sino que representa la culminación de la actividad edificadora en el *Sunbelt* (cinturón del sol) durante las pasadas décadas. Muchas de las urbanizaciones construidas en esta región son «urbanizaciones de alto nivel o *standing*» («*lifestyle communities*»), lo que incluye las urbanizaciones privadas para jubilados y de golf y ocio. Mientras las urbanizaciones para jubilados tienen generalmente propietarios que están muy comprometidos en la política interior y en los quehaceres de la propia asociación de propietarios, las urbanizaciones para el ocio contratan generalmente trabajadores ajenos que se encargan de velar por la gestión de la propiedad, la seguridad y el mantenimiento, de modo que no tienen que preocuparse de nada y pueden dedicarse a utilizar las instalaciones que han adquirido (*cfr.* BLAKELY & *alii*, 1997a: 39, 70).

El número de comunidades de propietarios, CIC, está aumentando básicamente en todas las áreas en las que ahora se experimenta un aumento en la edificación residencial. El siguiente escalón de Estados con muchas CIC incluye New Jersey, New York, Virginia, Pennsylvania, Maryland y Hawaii. Más de 30 millones de estadounidenses, o el 12% de la población del país, vive en aproximadamente 150.000 CIC (*cfr.* MCKENZIE, 1994: 3-12). De todos las urbanizaciones construidas durante la última mitad de los 90, un tercio estaban 'encerradas' y reguladas por el equivalente a

gobiernos privados: las asociaciones de propietarios (*cf.* HALBERG, 2001).

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas (*gated and walled*), como forma de comunidad de propietarios, CIC, representan un tipo de urbanización residencial que incluye también a los condominios², cooperativas³ y urbanizaciones planificadas⁴. Se parecen, en muchas de sus formas, a gobiernos municipales al mantener calles y parques privados, proporcionar seguridad a los propietarios, recoger sus cuotas con el fin de financiar las mencionadas actividades y, mediante vallas y verjas, mantener fuera del recinto de la comunidad a todos los que no sean sus residentes o invitados. Las CIC, que en un principio se consideraron el dominio sólo de los más opulentos, hoy representan la pieza principal de las urbanizaciones residenciales suburbanas y metropolitanas (*cf.* WINOKUR, 1998; MCKENZIE, 1994: 122-49)⁵. En particular, la demanda de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas se ha elevado tanto en áreas suburbanas como urbanas, cortando entre diversos estratos económicos⁶.

En los Estados Unidos, durante la última parte del siglo XX se alcanzó un número record de crecimiento de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas⁷. Más de ocho millones de estadounidenses viven ahora en más de 20.000 urbanizaciones 'encerradas'⁸, citan como motivo prioritario la seguridad, el estatus, la mejora del modo de vida y la

preservación de los valores de la propiedad (*cf.* BLAKELY & *alii*, 1997b, 1998: 61; TUCKER 1998: 22). Se estima que ocho de cada diez nuevas urbanizaciones residenciales en las áreas urbanas son 'encerradas' (*cf.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7). Están proliferando en áreas suburbanas así como, a lo largo de toda clase de regiones y precios, desde New York a California (*cf.* BLAKELY & *alii*, 1997: 4-7; IDEM, 1997a: vii; BARRON, 1998: 92-96). En más del 40% de las urbanizaciones planeadas las nuevas viviendas son 'encerradas' en todas partes, en el Sur, en el Oeste y en el Sudeste de los Estados Unidos (*cf.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7 1997a: 7). El ansia de vivienda segura y protegida se ha intensificado tras los trágicos acontecimientos del 11 de septiembre de 2001⁹.

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, no obstante su proliferación, han sido una fuente de controversia en muchas ciudades y pueblos estadounidenses (*cf.* BLAKELY & *alii* 1997: 4-7; IDEM, 1997a: vii). Abundan cuestiones sobre las prioridades y valores que reflejan las vallas que separan una sección de un vecindario de otra. Por un lado, las verjas proporcionan seguridad o, al menos, mejoran la sensación de ésta, especialmente en el centro de las ciudades¹⁰, aunque también en las localizaciones suburbanas (*cf.* SPIVAK, 1994: A1; PESCE, 1994: A9). Especialmente, en las pasadas cuatro décadas, entre la degradación urbana y el miedo al incremento de la

² Los condominios son un tipo de vivienda organizada [en régimen de propiedad horizontal] en la que los residentes poseen la nuda propiedad de sus respectivas parcelas unitariamente y son propietarios en comunidad de las áreas comunes (HYATT 1988:14)

³ La forma de vivienda en cooperativa confiere un título en una estructura corporativa, donde cada residente posee una participación en la empresa. *Ver* (ROHAN & *alii* 2001).

⁴ *Cfr.* HYATT, 1981: 14; *per alia* FISHMAN, 1987 siguen el origen de las tendencias de la vivienda suburbana

⁵ «En las grandes áreas metropolitanas la mayoría de las viviendas nuevas vendidas se hallan en comunidades de propietarios, CIC».

⁶ SCHWARTZ (1997: 123-25) expone: "durante mucho tiempo consideradas el dominio de las parcelaciones de ricos en ambas costas, la demanda de urbanizaciones 'encerradas' ha crecido dramáticamente desde principios de los 80".

⁷ *Ver per alia* COMMUNITY ASSOCIATIONS INSTITUTE, *Facts About Community Associations* [en adelante *Community Associations Institute*] que expone: «Hay 231.000 asociaciones comunitarias en los Estados Unidos. En 1965, había sólo 500. Aproximadamente el 50% de todas las viviendas nuevas construidas en las grandes áreas metropolitanas quedan dentro de asociaciones comunitarias», *en* <http://www.caonline.org/about/facts.cfm>. El *Community*

Associations Institute es una agrupación nacional de promotores, dirigentes de asociaciones de propietarios, residentes y abogados, tiene como objetivo propio la educación y representación de las asociaciones de propietarios residenciales y suministradores de servicios. *Ver* también MCKENZIE (1994: 11) que relata el crecimiento de la vivienda residencial privada; ELLICKSON (1998:7 5, 81), por su parte, explica: «Las asociaciones de urbanizaciones residenciales... son acogidas con sonora aquiescencia en las nuevas urbanizaciones»; HELLER (1999: 1163, 1183) describe las CIC como «quizás la forma más significativa de organización del pasado siglo XX en Estados Unidos».

⁸ BIBLE & *alii* (2001: 140) expone, «Se estima que 8 millones de estadounidenses viven hoy en alrededor de 20.000 urbanizaciones 'encerradas' que restringen el acceso a sus residentes e invitados»; BARON (1998: 92) relata el crecimiento de las urbanizaciones 'encerradas' «por todas partes».

⁹ BURNHAM (2002) comenta: «Incluso antes de los ataques terroristas del 11 de septiembre, los estadounidenses se inclinaban hacia una seguridad en sus casas y hogares... Desde entonces, la tendencia ha aumentado».

¹⁰ OWENS (1997: 1127, 1136) examina el aumento de las medidas de seguridad privada en las urbanizaciones 'encerradas', como respuesta al aumento en la tasa de criminalidad; CHRISTIAN (1995: 1) informa sobre la creencia de los residentes en que muros y verjas son barreras al delito.

delincuencia, «los estadounidenses se han desplazado cada vez más hacia la seguridad y la calidad de vida (*style of life*)» (cfr. RISHIKOF & *alii* 1996: 509, 512; WARD 1995: 1A; DILLON 1994a: A1 y MIRABELLA 1994: B1) que prometen muchas urbanizaciones 'encerradas'. Es significativo que:

«el crecimiento de la industria de seguridad privada refleja la explosión de las urbanizaciones 'encerradas'. Desde 1980, el número de guardias de seguridad se ha elevado un 64%, hasta 1,6 millones, y alcanzará 1,9 millones el año 2000. Actualmente, los agentes privados exceden en número de tres a uno a los policías públicos» (OWENS, 1997:25-1129).

Por otro lado, las vallas no son la panacea o el antídoto de la delincuencia. El estudio pionero sobre urbanizaciones 'encerradas' en los Estados Unidos señala:

«La idea de que las verjas traerán la total seguridad es espuria. Los asesinatos se han producido también en urbanizaciones amuralladas y los problemas de robos y vandalismo continúan existiendo. Sospechamos que muchos de esos problemas están relacionados con el cambio demográfico de las urbanizaciones 'encerradas'. Al tiempo que, las familias buscan progresivamente la seguridad de las urbanizaciones amuralladas, incorporan sus propios adolescentes que se convierten en una fuente, tanto directa como indirecta, de los problemas de los que huyen» (BLAKELY & *alii*, 1997a)¹¹.

Es más, las vallas, por definición, son excluyentes (*exclusionary*). Son símbolos de separación en una nación que se encuentra, cada vez más, dividida por fronteras económicas y raciales (KENNEDY, 1995: 766-7)¹². Se ha señalado acertadamente que:

«los problemas a los que nos enfrentamos como estadounidenses no pueden ser legislados, ni amurallados, ni apartados lejos de nosotros. Si hemos de ser la democracia que instauramos, tenemos que hacer más para encontrarnos unos a otros, no a través de paredes o verjas, sino a través de la misma calle en que vivimos». (BLAKELY & *alii*, 1997a: ix).

2. LA HISTORIA DE LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' EN LOS ESTADOS UNIDOS

Las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas se han descrito como «tan viejas como la misma construcción de la ciudad». Es más, el primer «vecindario residencial estrictamente encerrado» no apareció en los Estados Unidos hasta finales de la segunda mitad del siglo XX (cfr. BLAKELY & *alii*, 1997a: 3-4).

«Urbanizaciones 'encerradas', para los habitantes con altos ingresos, como el *New York's Tuxedo Park* y las calles privadas de St. Louis se construyeron a finales de los 1800 por ciudadanos adinerados para aislarse de los aspectos problemáticos de la rápida industrialización de las ciudades. Durante el siglo XX se construyeron más complejos 'encerrados' y vallados por miembros de las aristocracias de la Costa Oeste y Hollywood, para privacidad, garantía y prestigio. Pero estas reservas iniciales eran diferentes de las parcelaciones 'encerradas' actuales. Eran lugares poco comunes para gente poco común» (BLAKELY & *alii* 1997: 4).

Las urbanizaciones 'encerradas' se hicieron más habituales en los 60, cuando las comunidades para jubilados les permitían «al americano medio autoamurallarse» (BLAKELY & *alii*, 1997a: 4; DILLON, 1994b) Estas áreas de jubilados estaban localizadas predominantemente en el Sudeste y Sudoeste. Más tarde,

«en los 80, el aumento de la especulación inmobiliaria y la tendencia al consumo selecto vieron la proliferación de urbanizaciones 'encerradas' alrededor de los campos de golf que eran diseñados para la exclusividad, el prestigio y el ocio» (BLAKELY & *alii*, 1997a: 4).

Al mismo tiempo, las urbanizaciones 'encerradas' se hicieron accesibles a las clases medias y surgieron en emplazamientos urbanos y suburbanos a todo lo largo del Nordeste, Medio Oeste y Noroeste, principalmente, como respuesta al crecimiento de las tasas de delincuencia.

¹¹ También DAVIS & *alii* (1994: 1B) describen el aumento repentino de delitos cometidos en el interior de las urbanizaciones 'encerradas'; WILKENS (1999: 8) relata el intento de violación de una *jogger* dentro de una comunidad 'encerrada'.

¹² Examina cómo las urbanizaciones 'encerradas' pueden promover la discriminación y la segregación en la vivienda.

«En números absolutos, California y Florida son el hogar de la mayoría de las urbanizaciones ‘encerradas’, con Texas tercera a gran distancia. Las urbanizaciones ‘encerradas’ son también habituales alrededor de New York City, Chicago y otras grandes áreas metropolitanas, pero se encuentran en casi todas partes» (WILSON-DOENGES, 2000; ATLAS & *alii*, 1994: 140).

3. LAS URBANIZACIONES ‘ENCERRADAS’: CÓMO SE ESTRUCTURAN EN LA ACTUALIDAD Y QUÉ VALORES REFLEJAN

Las urbanizaciones ‘encerradas’ en los Estados Unidos se encuentran hoy en una de las siguientes tres categorías: las llamadas «urbanizaciones de ‘alto *standing*’, urbanizaciones de prestigio y urbanizaciones como zona de seguridad». Las urbanizaciones de alto *standing* incluyen las comunidades de jubilados «desarrolladas para jubilados de clase media y alta que buscan organización, diversión, y una vida social resuelta en los primeros años de su jubilación»¹³.

Las urbanizaciones de prestigio o de elite hacen alarde de un estatus social, usando verjas para «simbolizar la distinción y el prestigio y crear y proteger un lugar seguro en la escala social.... Las verjas están motivadas por un deseo de proyectar una imagen, proteger las inversiones actuales y controlar las posesiones personales». En las urbanizaciones como áreas de seguridad, que ahora proliferan, tanto en localizaciones metropolitanas como suburbanas, los residentes erigen las vallas para protegerse contra la delincuencia y destacar el sentido de comunidad y control de su vecindario. «Los cierres y barreras en las calles y zonas de seguridad tienen lugar en todos los niveles de ingresos y en todas las áreas ... Vecindarios ricos en Los Ángeles e incluso proyectos de viviendas públicas protegidas en Washington, D.C., entre otros muchos

ejemplos, han puesto sus verjas». Las tres categorías de urbanizaciones ‘encerradas’ reflejan diversos valores sociales principales: 1) un sentido comunitario; 2) exclusión; y 3) privatización (todas las citas de BLAKELY & *alii*, 1997: 38-45)¹⁴

También surgen problemas en relación con la atribución de la responsabilidad, la duplicación de las instalaciones, el control del urbanismo y el diseño de las estructuras de acceso y la responsabilidad por daños. Cada uno de estos valores será estudiado en su momento.

4. LAS URBANIZACIONES ‘ENCERRADAS’ Y SU SENTIDO COMUNITARIO

El concepto de «sentido comunitario» ha devenido importante para entender las motivaciones y aspiraciones de los residentes de las urbanizaciones ‘encerradas’. El término en sí mismo está tomado del campo de la psicología comunitaria y ha sido definido como «el sentimiento que un individuo tiene como perteneciente a un grupo incluida la fuerza de apego que la gente siente por su comunidad o vecindario. Es principalmente, un constructo psicológico: la presencia o ausencia de un sentido de comunidad se experimenta como un concepto abstracto en la mente humana». (COCHRUN, 1994: 92-93)¹⁵.

En los Estados Unidos, antes del fenómeno de la urbanización e industrialización del siglo XX, el sentido comunitario era un aspecto natural e intrínseco de la vida diaria. Los cambios post-industriales eliminaron muchos edificios de bloques comunitarios¹⁶ de modo que el consenso de un millar de disciplinas es que hoy en día «el sentido comunitario ya no es un producto natural de la vida diaria, sino que debe ser conscientemente definido y entendido si se quiere mantener e impulsar en la sociedad moderna». (COCHRUN, 1994: 92).

¹³ Cadenas de implantación nacional como *Sun City* son un ejemplo de este tipo de urbanizaciones para jubilados en los Estados Unidos.

¹⁴ Los profesores Blakely and Snyder añaden estabilidad o predictibilidad a la lista de valores fundamentales que reflejan las urbanizaciones ‘encerradas’.

¹⁵ GOUDY (1990: 277, 285) explora los resultados del estudio para apoyar la existencia del sentido psicológico de la comunidad ideal.

¹⁶ BENDER (1978: 45) Proporciona un examen histórico del cambio del sentido de comunidad en los Estados Unidos.

En el siglo XIX, las nuevas urbanizaciones que se construyeron incluían muchas parcelaciones para ricos que eran «vecindarios exclusivos diseñados para estar separados y protegidos de sus entornos». Los promotores crearon dotaciones mancomunadas que permitieron a los residentes de la urbanización pagar por servicios comunes como lagos, parques privados y pistas de tenis. Los promotores también incorporaban pactos restrictivos en las escrituras de la propiedad común, asegurando así que la propiedad mantenía sus prescripciones (*cfr.* MCKENZIE, 1994: 9).

La creación de estos vecindarios exclusivos «conlleva la posibilidad de que los que eran suficientemente ricos como para vivir en los CID se fueran segregando progresivamente del resto de la sociedad». (MCKENZIE, 1994: 22). Cuando amplios grupos de gente se mudan desde la gran comunidad, dejan de sentir su conexión integral con ésta, incluso en su nivel externo de contar con las infraestructuras públicas y servicios que estaban más allá de sus verjas. En lugar de ello tratan de concentrarse en lo que pagan por sus infraestructuras privadas en el interior de sus urbanizaciones 'encerradas', sintiéndose abrumados por los impuestos que benefician al público en general. Así, los propietarios de las urbanizaciones 'encerradas' tienden a alejarse o disociarse del resto de los vecinos en general, resentidos por tener que «pagar dos veces». Esto puede manifestarse en una menor participación en las votaciones, menos voluntarismo y una elemental falta de interés por los problemas municipales (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 532-539), ya que los propietarios de estas urbanizaciones se ven a sí mismos más como contribuyentes que como ciudadanos (*cfr.* CASHIN, 2001: 1675, 1677).

En este siglo XXI, de creciente despersonalización y aislamiento, las urbanizaciones 'encerradas' ofrecen la promesa de valores compartidos, destinos

compartidos, conexión, amistad y cooperación. Desgraciadamente las urbanizaciones 'encerradas', tal como están diseñadas, raras veces cumplen hoy estos fines. Sobrevaloran los pactos, condiciones y reglamentaciones (CC&R) como instrumento de control y planificación, favoreciendo la regulación y cumplimiento de las normas en detrimento de las redes sociales y el liderazgo por consenso (*cfr.* FRANZESE, 2002: 553, 588)¹⁷. Los propietarios crean asociaciones de propietarios y eligen una junta directiva para supervisar y obligar a cumplir las reglamentaciones¹⁸. Cada vez más, se describen estas asociaciones como rígidas, mediocres y excesivamente preocupadas con la sumisión y el control (*cfr.* LANG & *alii*, 1997: 867, 873).

En una importante acusación sobre las carencias esenciales de las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, se ha señalado que:

«Emplean vallas y guardas para prevenir la delincuencia, en vez de aplicar soluciones integrales y holistas que animen a la participación de la comunidad a protegerse de los elementos destructivos. Las urbanizaciones 'encerradas' no acometen estrategias para adquirir y mantener una adecuada educación, trabajo y servicios públicos –fines cívicos fundamentales que son el primer paso crucial en la prevención de la delincuencia. En vez de espacios públicos ricos y vibrantes estas urbanizaciones contienen, como mucho, instalaciones recreativas privadas y unos clubes para uso limitado de los socios que ofrecen una estrecha franja de actividades, en vez de servir a un amplio espectro de necesidades comunitarias» (BLAKELY & *alii* 1997a: 169)

Estos defectos fundamentales han generado tensiones en el interior de las urbanizaciones 'encerradas', en la medida en que los miembros retroceden ante reglas demasiado celosas y restrictivas que se perciben duramente manejadas¹⁹. Fuera de

¹⁷ Franzese, al argumentar sobre las ventajas de los edificios comunitarios, concluye que los CIC, tal y como están configurados en la actualidad, tienden a decepcionar a los que buscan un auténtico sentido de comunidad.

¹⁸ Ver "RCA Characteristics and Issues", in *Residential Community Associations: Private Governments in the Intergovernmental System?* 9, 15 (U.S. Advisory Commission on Intergovernmental Relations ed., 1989).

¹⁹ JUDD (1995: 144, 158) describe el tipo de restricciones que dan lugar a discordias y relata "la tendencia al gobierno autocrático" de las asociaciones dirigidas por propietarios de urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas, que impulsan litigios así como amenazas de litigios; VANDERPOOL (1999) manifiesta: "A veces se acusa a las duras reglas y obligaciones arbitrarias de que lanzan a un vecino contra otro convirtiendo las tranquilas urbanizaciones en áreas de broncas batallas. El resultado puede ser el comienzo de una reacción en cadena nacional."; RICE (2000: A43) describe la disensión entre vecinos; FEIGHAN (2000: A1).

estos enclaves, las verjas y murallas han engendrado un considerable resentimiento y protestas²⁰. Organizaciones *anti-gating* [contra este tipo de urbanizaciones] argumentan que estas urbanizaciones 'encerradas' son intrínsecamente profundizadoras de las divisiones y diferencias, intensificando así los conflictos entre «los que poseen» y «los desposeídos»²¹.

Cuando el vecindario se va segregando por cuestiones de riqueza, interés o miedo, la continua fragmentación de los municipios erosiona el concepto inicial de comunidad (cfr. DAMSTRA, 2001: 536-37). Incluso como sociedad, los estadounidenses se han segregado a sí mismos y han sido segregados durante siglos.

«Se puede argumentar que las asociaciones residenciales simplemente dan cuerpo, en forma y diseño, a lo que los suburbios de elevados precios han logrado en la práctica. Es más, mientras los mercados de viviendas caras pueden impedir a determinadas personas vivir en ciertas áreas, las asociaciones residenciales tienen el poder adicional de impedir a estos individuos incluso penetrar en esas áreas».
(KENNEDY, 1995: 778)

5. LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y LAS POLÍTICAS DE EXCLUSIÓN

Las urbanizaciones 'encerradas' son, por definición, excluyentes, separando a sus miembros del exterior. Tal exclusionismo está caracterizado por el establecimiento de límites que delinear y marcan a tal comunidad como separada y distinta del mundo en general (cfr. MCMILLAN & *alii*, 1986: 9-11). Los límites pueden contribuir a dar sentido de comunidad o destino compartido en el interior del área delimitada. Sin embargo, estos límites, en sí mismos, no pueden establecer vínculos de vecindad entre los que viven en la

urbanización sin la presencia adicional de una «vinculación social y conductual arraigada». En general, las urbanizaciones 'encerradas' no cultivan activamente estos criterios determinantes de comunidad.

Los que están fuera de las verjas atacan las urbanizaciones 'encerradas' y amuralladas precisamente por sus prácticas de exclusión, arrancando las vallas y recuperando su acceso tanto física como económicamente prohibitivo. Las urbanizaciones amuralladas han sido descritas como «el medio para continuar con décadas de viejas políticas de la industria de la vivienda y del Gobierno federal que segregaron las áreas residenciales según la renta, clase social y raza». Las verjas y murallas se han ligado a las «ciudades amuralladas del mundo medieval, construidas para mantener a raya a las hordas». (JUDD 1995: 155, 160). Se ha dicho que su misma existencia «perjudica a los que no son miembros de ellas, al hacer urbanizaciones exclusivas, cerrar calles y vecindarios anteriormente públicos y aumentar las cargas fiscales de las ciudades y Estados».
(KENNEDY, 1995: 763)

Las medidas de exclusión alimentan la desconfianza a ambos lados de las vallas. Los de dentro tienden a acentuar su miedo al exterior, mientras que los de fuera pueden suponer una desconfianza discriminatoria de los que están dentro. Cuando las agencias privadas de seguridad deciden quien está autorizado a pasar puertas adentro, aumentan las probabilidades de lo que puede normalmente considerarse como una segregación ilegal (cfr. KENNEDY, 1995: 771). Tales aislamiento, protección y fragmentación abogan muy poco por promover mayores oportunidades sociales y económicas, por resolver los problemas a que se enfrentan hoy en día los ayuntamientos o por el esfuerzo en lograr sociedades más saludables (cfr. DAMSTRA, 2001: 537).

²⁰ Ver "Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association", 28 Cal. Rptr. 2d 451, 453 (Cal. Ct. App. 1994) donde se habla de los retos suscitados por *Citizens Against Gated Enclaves* (CAGE), que es un grupo de acción de no residentes que se oponen al encerramiento de una urbanización en California; Ver también PFEIFFER (1998: B1) que describe la formación de un grupo anti comunidades 'encerradas' en Massachusetts.

²¹ Ver CAMPBELL (1992: sec. 1, p. 1) cita a un opositor al encerramiento que manifiesta: "La idea es escindente. Esta proposición supone encerrar a una ciudad dentro de otra ciudad. Yo no estoy separado del resto de Plant City, y no quiero estarlo." JAFFE (1992) describe a un miembro de un grupo activista *anti-gating* que opina que las vallas "dicen: 'quédate fuera', y también dicen: 'nosotros somos ricos y vosotros 'pringaos' no, y esta valla marca la diferencia" cit. en (BLAKELY & *alii*, 1997a: 159).

Al menos un Tribunal ha encontrado que los efectos segregadores de una urbanización encerrada, ya sea de forma abiertamente intencionada o no, pueden dañar a los grupos minoritarios²². El Tribunal federal de apelación en segunda instancia (*Second Circuit*) aplicó un análisis del impacto social diferente —en una causa legal de impugnación, aquí consagrado por la *Federal Fair Housing Act*²³— a una regla superficialmente neutra, significando que el actor no tenía que demostrar la intención discriminatoria²⁴, y el actor ganó. Aplicando el mismo análisis a las urbanizaciones 'encerradas' que, por ejemplo, cobran el 20% más en vivienda que el resto de las áreas residenciales comparables, pueden ser que estén excluyendo efectivamente a negros e hispanos que ganan generalmente un 20 ó 30 por ciento menos que las otras razas de la zona (*cf.* TRAUB, 2000: 379, 400).

En vez de ello, la homogeneidad de las urbanizaciones privadas conduce a un aislamiento forzoso que no promueve el interés o el entendimiento con los municipios de los alrededores. El aislamiento de tales urbanizaciones rebaja la interacción entre los diversos grupos étnicos, raciales, sociales y económicos, disminuyendo así el nivel de experiencia de unos con otros, con una pérdida del sentido de empatía (CASHIN, 2001: 1682-83). Algunos han argüido que el gran número de personas que elige el estilo de vida encerrada o en urbanizaciones privadas demuestra que éstas tienen mucho que ofrecer y que tales urbanizaciones deberían estar abiertas a una mayor diversidad de otros grupos, especialmente grupos de indocumentados y desposeídos. Esta visión no discute que las urbanizaciones privadas deberían estar obligadas a abrir sus puertas a una mayor variedad de gente, sino que deberían hacerse una mayor variedad de urbanizaciones privadas, incluidas algunas

en el interior de la misma ciudad (*cf.* NELSON 1999: 827, 865).

6. LAS URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y EL FENÓMENO DE LA PRIVATIZACIÓN: IMPLICACIONES CONSTITUCIONALES Y PARÁMETROS DEL CONTROL JUDICIAL

El fenómeno de la «privatización» describe el «desplazamiento de las funciones de gobierno del sector público al privado» (PRIEST 1988: 1, 5). Las urbanizaciones 'encerradas' y las juntas directivas de las asociaciones de propietarios funcionan, en cierto modo, como «gobiernos privados» (MCKENZIE, 1994: 122)²⁵. Es más, para emprender una demanda de amparo constitucional contra una comunidad cerrada por discriminación, exclusión o violación de derechos y libertades civiles, ésta debe ser estimada «ente público administrativo» (*state actor*). Algunos estudiosos han argumentado que, debido a que las urbanizaciones 'encerradas' son gobiernos virtuales, estos deberían calificarse como entes públicos administrativos *de facto*²⁶. Por tanto —siguen argumentando— debería exigírseles satisfacer el constitucional principio de legalidad (*due process*), igualdad ante la ley y las garantías derivadas de la Primera y Cuarta Enmiendas (KENNEDY, 1995: 778-93).

Aunque este argumento no haya sido objeto de litigio directo ante el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, tribunales de rango inferior se han opuesto, en su mayor parte, a aplicar las tutelas constitucionales a funciones comunitarias de interés común, siendo ambivalentes, cuando no algo confusas, sobre la cuestión de si, a veces, habría que caracterizar a las urbanizaciones 'encerradas' privadas como

²² *Huntington Branch, NAACP vs. Huntington*, 844 F.2d 926, 937 (2d. Cir. 1988) establece que «el efecto discriminatorio de una norma surge en dos contextos: el impacto adverso en una minoría particular y el daño a la comunidad en general perpetuando la segregación».

²³ 42 U.S.C. §§ 3601-3619 (1999). *The Federal Fair Housing Act* prohíbe las prácticas raciales discriminatorias en la venta o alquiler de residencias.

²⁴ *Huntington Branch, NAACP vs. Huntington*, 844 F.2d 926, 935 (2d. Cir. 1988).

²⁵ NELSON (1999: 828-29) sugiere que la legislación permita remodelar las urbanizaciones públicas como asociaciones privadas de vecinos; RISHIKOFF & WOHL (1996: 511-516) indagan lo adecuado del estado de la acción de los nombramientos de las asociaciones de propietarios; HYATT & STUBBLEFIELD (1993: 589, 634-41) describe las asociaciones de comunidades como cuasi-gobiernos, con muchos de los poderes y deberes del gobierno municipal.

²⁶ SIEGEL (1998: 461-2) sugiere varias teorías de por qué las asociaciones de propietarios deben contemplarse como entes administrativos.

el tipo de entes públicos que estarían amparados por ciertos requisitos constitucionales²⁷. En general, los tribunales tendrían que desarrollar un marco jurisprudencial coherente para la mejor resolución de conflictos entre los miembros y los no miembros de las urbanizaciones ‘encerradas’ sobre el empleo del espacio y los recursos, prácticas de exclusión y las presuntas privaciones de libertades civiles.

No obstante, un Tribunal de Apelación de California ha establecido algunas directrices para su jurisdicción. En *Cohen vs. Kite Hill Community Association*, un residente de una urbanización privada se querelló contra la asociación de propietarios porque había aprobado una valla, no conforme con los estatutos, que obstruiría parcialmente la vista del residente, por cuya vista el residente había pagado un precio especial por el solar. El querellante alegó que la asociación había violado los CC&R, había sido negligente y vulneraba su deber de fiduciario, entre otras cosas. El litigante solicitaba una disposición que detuviera la construcción de la valla infractora y evitara los daños que podía causar. La Carta o Estatutos fundacionales (*Declaration*) de la asociación de propietarios de la urbanización detallaba los deberes y responsabilidades de la asociación, así como una cláusula de exención de responsabilidad, que establecía que la asociación no tenía un deber efectivo de acatar los CC&R. El Tribunal dictaminó que tal cláusula era irrelevante porque la asociación mantenía una posición de poder sobre los propietarios y la decisión de la asociación de permitir una valla no conforme era una decisión administrativa equivalente a una modificación de la calificación urbanística (*zoning*

variance)[*ius variandi*] y, por lo tanto, revisable «para proteger los intereses de la propiedad de los vecinos contra acciones arbitrarias de las asociaciones de propietarios». El Tribunal también apreció que la asociación tenía un deber de buena fe hacia cada miembro individual, no únicamente hacia el grupo de propietarios en su totalidad, en parte porque la asociación tiene el deber de actuar de buena fe en relación con cualquier persona afectada por sus decisiones²⁸.

El Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha sostenido desde hace tiempo, en otros contextos, que las garantías de la Cuarta Enmienda de la Constitución no se pueden desencadenar como consecuencia de demandas estrictamente «*inter-privatos*»²⁹. Es de suponer que entonces los guardias de seguridad privados de las urbanizaciones ‘encerradas’ y amuralladas no estarían sujetos a las restricciones constitucionales que serían exigibles a los policías públicos³⁰. La Primera Enmienda, asimismo, no parecería garantizar a los no residentes el derecho de libre expresión en las propiedades de las urbanizaciones ‘encerradas’³¹.

Como respuesta, algunos estudiosos han sugerido que el interés común de los residentes de la urbanización debería permitirles su propio estatuto privado de declaración de derechos (FRENCH 1992:345-6). Varios Estados han adoptado una declaración de derechos de los propietarios que impone a las asociaciones de propietarios algunas de las mismas obligaciones, (como la de celebrar reuniones abiertas al público) que serían de aplicación a las administraciones locales (*cf.* BENJAMIN, 2000: 30, 56-7). Es más, ya que las asociaciones de propietarios funcionan, como mínimo, como cuasi-gobiernos, se ha

²⁷ SIEGEL (1998: 764) establece, «La cuestión de si tratar a las asociaciones residenciales como entes administrativos ha sido vista por numerosas decisiones de los tribunales estatales, produciendo escaso consenso. La dificultad de cohesión a la comunidad con la exclusividad explica mucha de esta ambigüedad y confusión sobre cómo tratar a estas entidades»; (SIEGEL, 1998: 466) apunta que, aunque las CIC poseen muchos de los poderes asociados al gobierno local, son raramente reconocidas como «entes administrativos» (*state actors*).

²⁸ 142 Cal. App.3d at 642-653 (1983).

²⁹ Ver, *e.g.*, *United States vs. Jacobsen*, 466 U.S. 109, 113 (1984) concluyendo que la recogida de un paquete por un empleado de Federal Express no vulneraba la Cuarta

Enmienda porque Federal Express es una compañía privada; ver también *Debroux vs. Virginia*, 528 S.E.2d 151, 154 (Va. Ct. App. 2000) orden reafirmando la regla de que los guardias privados de seguridad no son entes administrativos.

³⁰ OWENS (1997: 1142-9) propone que la Cuarta Enmienda se aplique también a las fuerzas de seguridad privada.

³¹ En el caso *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*, 711 A.2d 961, 967 (N.J. 1998) el Tribunal Supremo de New Jersey sostuvo que una comunidad ‘encerrada’ no tiene que reconocer a un no residente la posibilidad de hablar en el interior de sus confines. Ver ASKIN (1998: 947) alegando que las garantías de la Primera Enmienda deberían aplicarse en las urbanizaciones ‘encerradas’.

avanzado el argumento de que deberían estar sujetas a un más estricto e intenso control judicial (*judicial review*) de sus actos³². Los tribunales siguen desarrollando directrices o principios para el control judicial de la conducta de las asociaciones³³. Unos aplican una *bussiness judgment rule* [regla de control judicial típica de la esfera de las sociedades mercantiles] que, tomada prestada del modelo de la gobernanza empresarial [del funcionamiento interno y toma de decisiones de las empresas], impone el deber de actuar simplemente de buena fe en el ámbito de la competencia concedida³⁴. La mayor parte de los tribunales han establecido obligaciones para las asociaciones en términos de razonabilidad (*reasonableness*), requiriendo que dichas reglamentaciones o acciones sólo estén racionalmente relacionadas con ciertos fines legítimos de la asociación, como la garantía y la preservación de la salud y el disfrute sososegado de sus residentes³⁵. Los tribunales buscan, con diversos grados de éxito, equilibrar las preocupaciones por la previsibilidad y la estabilidad con la necesidad de protegerse contra el abuso de poder de las asociaciones.

7. ACCESIBILIDAD: PRIVATIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES Y CIERRE DE LOS ACCESOS PÚBLICOS

Los que buscan seguridad tras una valla no pueden prohibir completamente el acceso público a sus calles, sólo pueden limitarlo y desviarlo (STARK, 1998: 58) En cierto sentido, las urbanizaciones 'encerradas' han privatizado lo que antes era espacio público (HALBERG 2001: 7) Los promotores argumentan que todas las residencias ocupan

lo que solía ser un erial o baldío (*barrant land*), libre de reivindicaciones públicas anteriores, y que las urbanizaciones privadas no son otra cosa (KENNEDY 1995: 769).

Incluso las urbanizaciones 'encerradas' pueden violar el derecho constitucional a la libre circulación, impidiendo el acceso a los no-propietarios o no-miembros a lo que había sido o se había usado como vías públicas (*cf.* KENNEDY, 1995: 770). Un tribunal de apelación dictaminó que, a menos que tuviera competencia legislativa, en una ciudad no se puede limitar el uso de una de sus calles para residentes selectos³⁶. Y en *Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association*³⁷, los propietarios de *Whitley Heights* trataron de cortar al uso público una calle flanqueada por casas históricas, habiéndose querellado los no residentes contra esta actuación por impedirles el más elemental tránsito público, el ejercicio y paseos recreativos por dicha calle. El Tribunal sentenció que una calle sólo podría ser inhabilitada para un uso público si no fuese necesaria para el tránsito; y las calles principales, en este caso, se consideraron necesarias porque los residentes de *Whitley Heights* todavía las usaban. «Las calles de una ciudad pertenecen a los habitantes del Estado y su uso es, por tanto, un derecho inalienable de todos y cada uno de los ciudadanos»³⁸. Éste se convirtió en el primer y único caso que llegara a un tribunal de apelación estatal donde los no residentes de una urbanización cerrada usaron la ley federal o estatal para desafiar los métodos de exclusión de la comunidad de propietarios (*cf.* TRAUB, 2000: 390).

Un problema cada vez más frecuente es el bloqueo de la servidumbre de paso a un espacio natural público por una urbanización 'encerrada'. Así, por ejemplo, dos urbanizaciones de Hawái en lo alto de una

³² Ver, *e.g.*, DREWES (2001: 314, 349-50) proponiendo que la jurisdicción anime a que el gobierno de la comunidad lleve un interés común participativo, cambiando la norma de la revisión judicial basada en la presencia o ausencia de procedimientos participativos en el proceso de toma de decisiones de las asociaciones; BROWER (1992: 203) proponiendo normas más estrictas para las revisiones judiciales.

³³ FRANZESE, (2000: 663, 666-71) detalla los estándares de criterios adoptados por los tribunales para revisar las reglas de las urbanizaciones de copropietarios y las actuaciones de la junta directiva, proponiendo una prueba multifactorial para favorecer las expectativas de los residentes, así como los máximos intereses del colectivo.

³⁴ Ver HYATT & *alii* (1993: 694) para una discusión de los principales casos para aplicar la "regla del control judicial mercantil" (*bussiness judgment rule*).

³⁵ Ver, *e.g.*, el caso *Hidden Harbour Estates, Inc. vs. Norman*, 309 So.2d 180, 182 (Florida. Dist. Ct. App. 1975) en el que se mantiene que las limitaciones contestadas son razonables y de buena fe; *Riss vs. Angel*, 934 P.2d 669, 684 (Washington 1997) desestimando una decisión de una asociación porque carecía de suficiente base fáctica.

³⁶ *City of Lafayette vs. County of Contra Costa*, 91 Cal. App. 3d 749 (Cal. Ct. App. 1979).

³⁷ 28 Cal. Rptr. 2d 451 (Cal. Ct. App. 1994).

³⁸ *Citizens Against Gated Enclaves vs. Whitley Heights Civic Association*, 28 Cal. Rptr. 2d 451, at 454 (Cal. Ct. App. 1994).

colina se encontraron en dilatadas negociaciones, incluida la presentación de demandas, sobre el acceso a unos caminos estatales de montaña, en los que el arranque del sendero sólo era accesible pasando por el suelo privado y por las calles de la propia urbanización³⁹. Mientras se conciliaban los litigios y un acceso público limitado se hacía efectivamente disponible, las negociaciones hicieron emerger cuestiones sobre los derechos públicos para atravesar suelo privado y poder llegar a tales espacios naturales.

Otras cuestiones sobre la accesibilidad afectan el ejercicio de la libertad de expresión. Está por ver, según van creciendo en número y popularidad las urbanizaciones 'encerradas', si son o no entes privados que constituyen lo que ha sido tradicionalmente una función pública. Si lo son, sin embargo, la sentencia sobre el *holding* de *Pruneyard Shopping Center vs. Robins*⁴⁰ puede aplicarse a las calles privadas como ya lo fueran a las de un centro comercial (*cfr.* DAMSTRA, 2001: 541-2)⁴¹. En la actualidad las urbanizaciones privadas tienden a ocultar en vez de impulsar la comunicación con y desde los que están fuera de sus muros (IDEM: 542). Por ejemplo, en *Laguna Publishing Co. vs. Golden Rain Foundation of Laguna Hills*⁴², el tribunal de apelación apreció que un periódico no-residente no puede ser rechazado aunque otra empresa periodística estuviera autorizada en la urbanización. En este caso, la urbanización privada trató de negar la distribución promocional de un periódico sólo porque no era el periódico de la urbanización. Este caso siguió al de *Marsh vs. Alabama*⁴³, en el que se admitió el derecho de un Testigo de Jehová a distribuir sus panfletos en una urbanización privada de una empresa (*company town*).

Sin embargo, en *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*⁴⁴, el Tribunal Supremo de New Jersey halló que una urbanización cerrada no está obligada a permitir que un no-residente ejerza la libertad de expresión

en el interior de la propiedad, en la medida en que esa copropiedad está apartada solo para un uso privado no-discriminatorio. El tribunal llegó a esta conclusión tras hallar que el periódico de una urbanización privada no era el mismo bien que el que se pretendía proteger con el término «prensa libre» por la Constitución de los Estados Unidos y que la publicidad no era necesariamente una libertad de expresión protegida⁴⁵. En su lugar, el tribunal se fundamentó en la garantía de la propiedad privada de la Constitución de New Jersey y sostuvo que:

«sin entrar a considerar la razonabilidad de las restricciones o limitaciones que los demandantes impusieron al 'anuncio' del querellante, concluimos que los usos normales de la propiedad, la ausencia de una invitación al uso público y el tipo de libertad de expresión aquí contemplado no nos obliga a limitar los derechos de los querellados como dueños de una propiedad privada».⁴⁶

Cada uno de los Estados debe desarrollar sus propios métodos de interpretación de las diferencias entre asuntos públicos y privados y cómo preservar los derechos individuales así como los acuerdos contractuales privados. Las legislaturas estatales han hecho muy poco para ayudar a sus tribunales en este campo y los tribunales estatales están luchando por cómo vincular sus Constituciones respectivas a las tradiciones nacionales y a las garantías constitucionales de libertad de expresión, derechos de propiedad privada, acceso público, igualdad de derechos y limitaciones a la *search and seizure* [registros y detenciones policiales] (*cfr.* RISHIKOF & *alii*, 1996: 549-51).

Observando sólo los Estados de California, Washington, Ohio y New Jersey, un estudioso del tema señala la divergencia de interpretación constitucional. California, en *Pruneyard Shopping Center vs. Robins*⁴⁷ sostuvo que los derechos de un centro comercial estaban sujetos a la Constitución

³⁹ Las urbanizaciones 'encerradas' de Honolulu, en Hawai, *Loa Ridge y Waiatae Iki V*, atravesando las cuales los no residentes pretendían su acceso básicamente apoyándose en el estatuto de Hawai, de dudosa legalidad, que obliga a los propietarios a facilitar el acceso a las playas y senderos sin coste público, vulnerando así la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos.

⁴⁰ 447 U.S. 74 (1980).

⁴¹ Ver también *infra* nn. 48-49 y su texto correspondiente.

⁴² 182 Cal. Rptr. 813, 131 Cal. App.3d 816 (Cal. Ct. App. 1982).

⁴³ 326 U.S. 501 (1946).

⁴⁴ 711 A.2d 961 (N.J. 1998).

⁴⁵ *William G. Mulligan Foundation vs. Brooks*, 711 A.2d 961, 964 (N.J. 1998).

⁴⁶ *Id.* en 967.

⁴⁷ 592 P.2d 341 (Cal. 1979).

del Estado. El Tribunal fue tan lejos como para decir, «cómo el interés de la sociedad justifica las restricciones sobre la conducta individual, también se justifican las restricciones al uso a que se destina dicha propiedad»⁴⁸. Por otro lado, tribunales de Washington han decidido no utilizar el test de «función pública» de *Marsh vs. Alabama*⁴⁹ utilizando sin embargo el de *Lloyd Corporation vs. Tanner*⁵⁰, que declaraba que los centros comerciales son fácilmente distinguibles de las urbanizaciones de empresa *company towns* (RISHIKOF & alii 1996: 542-49) El Tribunal Supremo de Ohio declaró que las salvaguardas de la libertad de expresión no pueden ser más amplias que las de la Constitución de los Estados Unidos, declarando, así, que un centro comercial puede expulsar a alguien que esté recogiendo firmas⁵¹. New Jersey utiliza un enfoque más flexible permitiendo a la Constitución del Estado proteger a las personas privadas que se manifiesten en una propiedad privada. La prueba de las tres partes [*three-part test*, estándar de control judicial basado en tres puntos] del Tribunal Supremo de N.J. armoniza el uso y naturaleza de la propiedad privada, el propósito y método de la libertad de expresión individual y el nivel de aparente atracción al consumo que ha hecho al público la propiedad privada (cfr. RISHIKOF & alii, 1996: 547, 548). Recientemente, el Tribunal falló que los centros comerciales deben permitir la libertad de expresión por su similitud con el dominio público⁵².

8. SEGURIDAD: ¿CERRAR O ENCERRARSE?

Las extendidas actitudes nacionalistas encuentran que la Administración no ha hecho lo suficiente para proteger a las personas o las propiedades. Estén o no realmente a salvo los propietarios en el interior de una urbanización encerrada/vigilada, la sensación de seguridad va incluida en el precio de compra de la vivienda. La seguridad se presenta de diversas maneras: vallas, muros, guardias,

controles de seguridad, cámaras de vigilancia, detectores de movimiento, helicópteros, sensores infrarrojos y patrullas con perros (cfr. KENNEDY, 1995: 766). Las urbanizaciones de jubilados, en particular, así como los compradores de viviendas en determinadas partes de la nación donde la delincuencia sigue creciendo, parecen necesitar la sensación de seguridad de una valla (cfr. LEAVENWORTH, 1999: B1). Por ejemplo, en una encuesta de 1990 en el Sur de California el 54% de los futuros compradores de viviendas dijeron que buscaban una urbanización 'encerrada' o amurallada por motivos de seguridad (cfr. DAMSTRA, 2001: 530).

Otros miembros de las comunidades de propietarios (CIC) están menos preocupados por la seguridad de lo que lo están por los aspectos de prestigio, estatus o riqueza que van aparejados a la residencia en determinados lugares (BLAKELY & alii, 1997: 76-77) En tales casos los valores compartidos de privacidad e imagen son más importantes que la prevención de la delincuencia. La verja de seguridad se añade a la imagen. Mientras algunos creen que una verja o muro exuda exclusividad, otros sienten que están viviendo en el interior o exterior de una fortaleza (ZAGIER, 1998: A1). Y las fortalezas, rara vez, se presentan con felpudos de bienvenida. Sin embargo, las verjas y muros tienden a añadir y proteger el valor de la propiedad (KENNEDY, 1995: 766).

Varios estudios coinciden en que en las urbanizaciones 'encerradas' las tasas de delincuencia no disminuyen necesariamente. En ellas pueden reducirse la cantidad de tráfico de paso y de vendedores, pero proporciona algo parecido a una falsa sensación de seguridad a sus habitantes, propiciando así una relajación de la propia protección individual de sus viviendas. Los residentes descuidadamente pueden dejar abiertas sus puertas y ventanas, creando así ocasiones de más robos y otros delitos de los que habría sin las vallas. De hecho, muchos promotores no utilizan la seguridad como herramienta de *marketing* porque no quieren

⁴⁸ *Pruneyard Shopping Center vs. Robins*, 592 P.2d 341, at 345 (Cal. 1979).

⁴⁹ 326 U.S. 501 (1946); ver *supra* n. 42, y texto correspondiente.

⁵⁰ 407 U.S. 551 (1972).

⁵¹ RISHIKOF & alii (1996: 547), cit. *Eastwood Mall, Inc. vs. Slanco*, 626 N.E.2d 59 (Ohio 1994).

⁵² RISHIKOF & alii (1996: 548) cit. *Middle East vs. JMB Realty Corporation*, 650 A.2d 757 (N.J. 1994).

ser culpados por responsabilidades en el futuro (*cf.* BLAKELY & *alii*, 1997a: 97, 98).

A veces, las propias reglamentaciones de las urbanizaciones de comunidad de propietarios, CID, crean situaciones peligrosas⁵³. En una urbanización privada en California, una vivienda fue desvalijada y su propietaria solicitó varias veces que se instalaran más luces. Los CC&R de la urbanización disponían que la asociación de propietarios aprobara tal modificación, pero la asociación se negó. La propietaria, a pesar de todo, instaló las luces por su cuenta, pero la asociación la obligó a retirarlas, lo que implicaba que en el proceso ella tenía que apagar todas las otras luces exteriores que ya habían sido aprobadas. La noche siguiente a la que apagó todas las luces, la casa fue forzada y ella fue violada y robada. Se querelló contra la asociación de propietarios por negligencia. El Tribunal puso bajo custodia y vigilancia el caso tras apreciar que la asociación tenía el deber de cuidar de los dueños, proteger a los residentes contra la delincuencia y que la asociación podía haber sido negligente en ese deber⁵⁴.

Una forma común de seguridad de las asociaciones de propietarios son las patrullas y guardias privados. Estas fuerzas de seguridad privada sobrepasan ya en número a las públicas y todavía no se ha decidido definitivamente si los guardias privados son agentes públicos de la autoridad y, por tanto, están sujetos a la garantía de la Cuarta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos contra registros y detenciones policiales ilegales. Aunque la mera adquisición de la vivienda en estas urbanizaciones privadas constituya un acto de consentimiento de la vigilancia privada, sus invitados y los trabajadores de la urbanización no lo han consentido (*cf.* DAMSTRA, 2001: 540-41).

La principal función de las fuerzas de seguridad privada es garantizar la propiedad, no la aprehensión de delincuentes, ayudando así a las fuerzas de la policía pública. Incluso, esas mismas fuerzas de seguridad privada se anuncian «como la solución a la sobrecarga de trabajo de los Departamentos de policía que arrastran unos

tiempos de respuesta extremadamente lentos». A veces, los Departamentos de policía, realmente sobrecargados, solicitan la ayuda o colaboración de las agencias privadas. A algunos les preocupa que la imprecisión en la aplicación de la ley pública y privada «pueda vaciar de contenido la Cuarta Enmienda». (OWENS, 1997: 1139-1142).

9. URBANIZACIONES 'ENCERRADAS' Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Las asociaciones de propietarios al usar sus pactos y reglamentaciones internas se han comparado con la zonificación urbanística local (*cf.* NELSON, 1999: 835). Ambas incluyen determinaciones en el diseño de las viviendas, densidades, estética y usos, una fuente de entorpecimiento considerable en su supervisión por los Consejos directivos de las asociaciones de propietarios, especialmente si siguen controladas por el promotor del proyecto inicial. Emparejado con un ilimitado poder de modificación o «variación» de las normas, los controles desenfrenados y las imposiciones vinculantes a menudo conducen a disputas acaloradas que estimulan a las urbanizaciones de copropietarios, CID, contra los propietarios individuales o contra pequeños grupos de propietarios en torno a la conformidad o no de un diseño particular de casa con relación a los que prevalecen en esa urbanización. Un estudio del tema sugiere que a los promotores de la urbanización privada se les confieran facultades propias de zonificación urbanística, sin que se solapen con las autoridades locales urbanísticas o sin ninguna participación de la gente que no vaya a vivir en la urbanización⁵⁵. Mientras la zonificación funciona generalmente como una herramienta de planificación para los municipios⁵⁶, los fines de una urbanización privada a menudo implican una segregación de la municipalidad en general. La privatización de la facultad de zonificación de los usos del suelo sería un paso más para que el CID asumiera las funciones de un gobierno privatizado (*cf.* MCKENZIE, 1998:397, 402).

⁵³ Ver, *e.g.*, *Francis T. vs. Village Green Owners Association*, 229 Cal. Rptr. 456 (1986).

⁵⁴ 229 Cal. Rptr. at 497-499.

⁵⁵ 229 Cal. Rptr. at 497-499

⁵⁶ 229 Cal. Rptr. at 837.

Sin embargo, el que cada urbanización «se zonificara» a sí misma, daría como resultado un planeamiento urbanístico descoordinado del área. Uno de los efectos bien pudiera ser que los impactos de tráfico se acumularían en todas las urbanizaciones vecinas. La calidad del aire, los valores de la propiedad, la conservación del medio ambiente, los servicios públicos eficientes, las escuelas bien localizadas, todo ello está mejor coordinado por un gobierno más regional que se haga responsable de los servicios públicos de la región (*cf.* CASHIN, 2000: 1985, 2043).

10. RESPONSABILIDAD FISCAL

Las urbanizaciones 'encerradas' tienden a captar la riqueza extrayéndola de las ciudades «sifoneando los dólares de sus impuestos, su experiencia y participación y su sentido de identificación con la urbanización» creando básicamente una «secesión del exitoso»⁵⁷. Con suficientes urbanizaciones como éstas, las ciudades y condados circundantes podrían encontrarse privados de mucha de su población y recursos, de forma que «la ciudad podría hacerse económicamente insostenible para la mayoría y socialmente innecesaria para la minoría» (MCKENZIE, 1994: 186). Los críticos observan que al vivir en urbanizaciones 'encerradas' los residentes no mantienen los servicios públicos que han de sostenerse por la mayoría de la sociedad (*cf.* BARON, 1998).

Algunas ciudades han decidido aprobar Ordenanzas que prohíben estas urbanizaciones. Cary y Carrboro, N.C., aprobaron tales Ordenanzas cuando los ciudadanos expresaron su preocupación porque las urbanizaciones 'encerradas' dentro de los límites de la ciudad podían retardar el tiempo de llegada de los vehículos de urgencia. Un teniente de alcalde explicó su aversión por los muros y vallas diciendo: «somos una comunidad de vecinos interconectados. Los muros son poco amistosos» (ZAGIER, 1998).

Los propietarios de una urbanización encerrada han de pagar también los impuestos locales sobre la propiedad con destino a los servicios locales municipales, utilicen o no tales servicios, e incluso aunque paguen un

extra por los servicios privados de su urbanización. Como grupo social, por tanto, son un bloque de votantes fácilmente movilizable que votarán para proteger los valores de la propiedad, menores impuestos sobre su propiedad y pretenderán una equidad impositiva (*cf.* MCKENZIE, 1994: 188, 192-93). Considerando que más de 30 millones de estadounidenses viven en urbanizaciones privadas (*cf.* STARK, 1998), con 8 millones en urbanizaciones 'encerradas', pueden ser un gran bloque social de votantes locales (*cf.* DAMSTRA, 2001: 529).

Por eso, miembros de asociaciones de propietarios de las urbanizaciones encerradas han empezado a solicitar deducciones en sus impuestos por sus cuotas. Ellos ya pagan sus propios servicios públicos y no ven la necesidad de pagar también los de otros, especialmente si no comparten esos servicios, tales como recogida de basuras, mantenimiento de las calles, seguridad y recreo (*cf.* STARK, 1998). Sin embargo, la gente que vive en urbanizaciones privadas usa ciertos servicios públicos y sería muy difícil determinar los porcentajes exactos de lo que cada propietario usa.

En California, donde la Proposición de Ley 13 limitó efectivamente la cantidad de servicios públicos prestados por las administraciones locales, los que buscaban ciertos servicios especiales se vieron obligados a autosuministrárselos. Las urbanizaciones privadas empezaron a incluir sus propias calles, alcantarillado, parques, instalaciones recreativas y semáforos. Donde las urbanizaciones no son 'encerradas', el público general tiene acceso a esas infraestructuras financiadas privadamente, por las cuales el público no pagó nada. Mientras, el municipio respectivo todavía cobra impuestos a los propietarios de la urbanización privada para proporcionar las mismas infraestructuras también al público en general. Obtener una rebaja por el suministro de su propio segmento de servicios públicos es uno de los objetivos políticos principales de la gente que vive en estas urbanizaciones. La oposición argumenta que uno no paga ordinariamente impuestos sólo por lo que usa o recibe. También cuando una urbanización privada presta algunos de sus propios servicios públicos, el ayuntamiento puede retirarse de esas zonas en un esfuerzo por ahorrar dinero y mano de obra (*cf.* STARK, 1998), de esta forma rebajando de modo efectivo los costes de cada uno.

⁵⁷ MCKENZIE, (1994:23), cit. REICH (1991: 42),.

II. GOBERNACIÓN INTERNA

Los Estatutos CC&R, a menudo, requieren que los propietarios voten entre ellos para elegir una junta directiva. Esto quiere decir que «los vecinos, tarde o temprano, controlarán las vidas de los demás, sin ningún requisito mínimo de educación, experiencia o capacidad profesional». Esta junta directiva, que sólo puede crearse por los propietarios⁵⁸, debe obligar a cumplir los CC&R, gestionar cualquiera de los activos de la asociación y procurar el mantenimiento de las áreas comunes. La asociación puede incluso sancionar con multas a los que no cumplan con las normas de los CC&R⁵⁹. A las asociaciones de propietarios se les permiten procesos de toma de decisiones de carácter cuasi-administrativo o ejecutivo, en los que la junta formula y juzga los cargos sin un jurado imparcial.

«En la mayoría de los Estados, el hecho de no pagar una multa autoriza a la asociación a trabar las deudas mediante un derecho de retención sobre la propiedad individual y, en última instancia, vender la propiedad en subasta si la multa no se paga» (MCKENZIE, 1994: 128, 129).

La gente que decide vivir en estas urbanizaciones, al menos en parte, las escoge por las restricciones impuestas sobre sus vecinos (*cfr.* HALBERG, 2001: 6).

«Dan un gran valor a las restricciones y reglamentaciones, apreciando que la violación de la propia libertad de uno mismo es un precio muy bajo a pagar por la protección frente a un potencial delito del vecino» (MCKENZIE, 1994: 14).

Las urbanizaciones pueden ilegalizar mástiles, antenas parabólicas, anuncios, tendederos o ciertos colores en las casas, y los compradores potenciales deberán aceptar tales normas también en sus propiedades (*cfr.* GOLDSTEIN, 1991: 1; MCCULLOUGH, 1991: 1; SING, 1992: B4; UNITED PRESS INTERNATIONAL, 1987). Los promotores argumentan que, a pesar de lo draconianos que a los forasteros puedan parecerles, los

CC&R han sido libremente consensuados. No está claro hasta qué punto esto es así en un mundo donde la compra de una nueva casa significa, cada vez más, comprar en una urbanización privada y planificada (*cfr.* OWENS, 1997: 1135).

Algunas urbanizaciones ‘encerradas’ a veces llegan a ir tan lejos como para constituirse a sí mismas en ciudades corporativas cerradas e independientes. En tales casos la asociación de propietarios puede quedar completamente abandonada, transformada bien en una administración local o bien mantenida como una administración privada suplementaria de la pública. En este último caso, la administración pública se responsabiliza de las tareas de recogida de basuras, inspección de edificios y educación de adultos, mientras la administración privada continua con el mantenimiento de las áreas comunes. Parte de la lógica financiera incluye las deducciones fiscales federales y estatales valederas por los pagos del impuesto sobre la propiedad, que no se permitirían si aquellos pagos fueran hechos en la forma de cuotas (*dues*) a una asociación de propietarios privada. Mediante el pago de cuotas a la asociación de propietarios por sus servicios privados, sin embargo, los propietarios pueden mantener esa copropiedad privada en común (*cfr.* STARK, 1998).

II. RESPONSABILIDAD CIVIL

Algunas asociaciones de propietarios se han hallado responsables de los daños ocurridos en las áreas comunes de la urbanización. En tales situaciones las asociaciones son equiparadas a arrendadores y los propietarios a inquilinos que tienen una relación fiduciaria ante el arrendador⁶⁰. En *Hilton Head, S.C.*, un residente de una urbanización cerrada se querelló contra la asociación de propietarios porque había permitido que una acera se deteriorara y el residente se había roto la muñeca al caerse en un agujero de dicha acera⁶¹. El Tribunal falló que los 500 \$ de pagos anuales realizados por el residente

⁵⁸ Excepto durante el periodo de construcción de la propia urbanización, cuando el promotor o su equipo de diseñadores escogidos a dedo realizan las labores críticas, como la revisión del diseño de toda la urbanización. Por supuesto algunos CC&R permiten al promotor retener tal contrato años después de que todos los solares hayan sido vendidos e incluso algunas casas se

hayan construido, para consternación y frustración de propietarios y residentes.

⁵⁹ Ver también "*Members Can Be at Mercy of Owners Group*" [Los miembros pueden quedar a merced del grupo de propietarios], *San Diego Union*, March 11, 1990, at F3; UNITED PRESS INTERNATIONAL (1989: part 8, 21).

creaban una obligación contractual por la que la asociación debía mantener en un nivel de seguridad las áreas comunes de la urbanización.

En el aspecto de la seguridad, un tribunal consideró que un peligro previsible podía hacer a la asociación responsable ante los invitados de los residentes, tanto como frente a los residentes mismos⁶². Un Tribunal halló que una urbanización de Arizona podía haber tomado razonables medidas de precaución para impedir el disparo a un invitado cuando escapaba de una pandilla de un barrio contiguo.

El obtener una indemnización por daños de una asociación de propietarios es una cuestión diferente. Estas asociaciones raras veces disponen de muchos activos en sus reservas y casi nunca están totalmente aseguradas (cfr. HALBERG, 2001: 10). Si la asociación fue creada como una sociedad sin ánimo de lucro, sólo la propiedad de bienes directamente poseídos por parte de la asociación podría responder ante el querellante. De esta forma, los propietarios de las propiedades individuales quedan a salvo de querellas, de la misma manera que los accionistas individuales de una empresa o corporación. Si, por otro lado, la asociación no es societaria, los propietarios individuales pueden ser responsables civiles y estar obligados a pagar el resarcimiento al querellante. Cualquier cuota impagada, a menudo, se cobra imponiendo una traba (trabando, *placing a lien*) sobre todas las propiedades de la urbanización, incluso en algunos estatutos de comunidades de ciertos Estados se permite a los propietarios individuales pagar su parte alícuota y liberarse de la

traba de retención global (*blanket lien*) (cfr. HALBERG, 2001: 10).

En resumen, las urbanizaciones encerradas tanto copropiedades inmobiliarias (CIC) como urbanizaciones (CID) en comunidad de intereses son cada vez más una parte integral y crecientemente más común de las urbanizaciones residenciales en los Estados Unidos. Mientras muchas de sus características son comunes a todas las CIC (organización y gobernanza, propiedad común de calles y parques, cuotas o pagos de mantenimiento de la propiedad mancomunada, control del diseño, etc), la ubicua verja a la entrada se añade al sentido de exclusividad y segregación del resto de la sociedad. Mientras tal separación proporciona generalmente más seguridad a los residentes de las urbanizaciones 'encerradas', colabora muy poco por el sentido comunitario global que es la clave del éxito de la construcción general de una sociedad. La urbanización encerrada se añade al sentido de exclusión que perciben en general los que están fuera de una de estas comunidades de propietarios, CIC, las cuales se permiten seleccionar a sus moradores en función de ciertos criterios. Dentro de la urbanización los problemas de responsabilidad civil y de sus obligaciones a menudo surgen como consecuencia de la exclusividad que hace a las urbanizaciones 'encerradas' atractivas a sus moradores. Además, el acceso a espacios públicos, como playas y caminos, a veces queda clausurado por la interrupción del camino público por la verja de la urbanización y lejos del propio espacio natural. Estos problemas deben comportar un control continuo y más investigación futura. Las soluciones no son fáciles.

BIBLIOGRAFÍA

- ATLAS, R. & W.G. LEBLANC (1994): «The Impact on Crime of Street Closures and Barricades: a Florida Case Study», *Security Journal* 5: 140-5.
- ASKIN F. (1998): «Free Speech, Private Space, and the Constitution», *Rutgers Law Journal* 29, summer.

- BARON L. M. (1998): «The Great Gate Debate», *Builder* 21 March.

- BENDER T. (1978) *Community and Social Change in America* Rutgers University Press, New Brunswick, New Jersey.

⁶⁰ *Francis T. vs. Village Green Owners Association*, 229 Cal. Rptr. 456 (1986); *Landry vs. Hilton Head Plantation Property Owners Association*, 317 S.C. 200 (S.C. Ct. App. 1994); *Martinez vs. Woodmar IV Condominium Homeowners Association, Inc.*, 941 P.2d 218 (Ariz. 1997).

⁶¹ *Landry vs. Hilton Head Plantation Property Owners Association*, 317 S.C. 200 (S.C. Ct. App. 1994).

⁶² *Martinez vs. Woodmar IV Condominium Homeowners Association, Inc.*, 941 P.2d 218 (Ariz. 1997).

- BENJAMIN M. (2000): «Hi, Neighbor, Want to Get Together? Let's Meet in Court!», *U.S. News & World Rep.*, 129 Oct.
- BIBLE D. S. & Ch. HSIEH (2001): «Gated Communities and Residential Property Values», *Appraisal J.* 69 (April).
- BLAKELY E. J. & M. G. SNYDER, (1997a): *Fortress America: Gated Communities in the United States* Brookings Press, Washington, D.C.
- (1997b): «Places to Hide», *American Demographics* 19 (May).
- (1998) «Forting Up: Gated Communities in the United States», *J. Architectural & Planning Research*, 15.
- BROWER T. (1992): «Communities Within the Community: Consent, Constitutionalism, and Other Failures of Legal Theory in Residential Associations», *J. Land Use & Envtl. L.* 7.
- BURNHAM M. (2002): «Gated Homes A Trend, Expert Declares», *The Commercial Appeal*: 10 March.
- CAMPBELL B. (1992): «Subdivision Security Plan is Critiqued», *St. Petersburg Times*, March 11.
- CASHIN S. D. (2000): «Localism, Self-Interest, and the Tyranny of the Favored Quarter: Addressing the Barriers to New Regionalism», *Georgetown Law Journal*. 88.
- (2001): «Privatized Communities and the «Secession of the Successful»: Democracy and Fairness Beyond the Gate», *Fordham Urb. L. J.* 28.
- COCHRAN S. E. (1994): «Understanding and Enhancing Neighborhood Sense of Community», *J. Plan. Literature* 9.
- CHRISTIAN E. (1995): «Tiny Rosemont Puts Its Guard Up: Gated Enclaves Stir Controversy», *Chicago Tribune*, June 23.
- DAMSTRA R. (2001): «Don't Fence Us Out: The Municipal Power to Ban Gated Communities and the Federal Takings Clause», *Valparaiso University Law Review*. 35.
- DAVIS K. & C. ELMORE (1994): «Behind the Walls: Crime Hits as Hard», *Sun Sentinel* (Ft. Lauderdale), Aug. 28.
- DILLON D. (1994a): «Security for Sale: Gated Communities Prosper in Fearful Society; Critics Say They Foster Segregation, Isolationism», *Dallas Morning News*, June 19.
- (1994b): «Fortress America: More and More of Us Are Living Behind Locked Gates», *Planning* 8, June.
- DREWES D. C. (2001): «Putting the Community Back in Common Interest Communities: A Proposal for Participation-Enhancing Procedural Review», *Columbus Law Rev.* 101.
- ELLICKSON R. C. (1998): «New Institutions for Old Neighborhoods», *Law Journal Duke*, 48.
- FEIGHAN M. (2000): «Fight Over Rights Gets Unneighborly, Lawsuits Grow As Homeowner Groups Enforce Rules», *Detroit News*, Dec. 22.
- FISHMAN R. (1987): *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia* NY: Basic Books.
- FRANZESE, P. A. (2000): «Common Interest Communities: Standards of Review and Review of Standards», *Washington University Journal of Law & Policy* 3.
- (2002): «Does It Take a Village? Privatization, Patterns of Restrictiveness and the Demise of Community», *Vilanova Law Review* 47.
- FRENCH S. F. (1992): «The Constitution of a Private Residential Government Should Include a Bill of Rights», *Wake Forest Law Rev.* 27.
- GOLDSTEIN S. (1991): «Don't even think about pink flamingos», *Philadelphia Inquirer*, Oct. 27.
- GOUDY, W. J. (1990) «The Ideal and the Actual Community: Evaluations from Small Town Residents», *American Journal of Community Psychol.* 18.
- HALBERG M. (2001): «Gated Communities: Do They Raise Residents' Expectations and Increase Liability for Associations?», *CAI's Journal of Community Association Law*, 4: 5, 6.
- HELLER M. A. (1999): «The Boundaries of Private Property», 108 *Yale L. J.*
- HYATT W. S. (1981): *Condominium and Homeowner Association Practice*. Community Association Law Ali Aba Pub.
- (1988): *Condominium and Homeowner Association Practice: Community Association Law*, 2^a ed.) Ali Aba Pub.
- & A. P. STUBBLEFIELD (1993): «The Identity Crisis of Community Associations: In Search of the Appropriate Analogy», *Real Prop. Prob. & Trust J.* 27.
- JAFFE I. (1992): «Gated Communities Controversy in Los Angeles, All Things Considered», *National Public Radio*, Aug. 11.
- JUDD D. R. (1995): «The Rise of the New Walled Cities», in Helen LIGGETT & David C. PERRY (eds.,) *Spatial Practices Critical Explorations in Social/Spatial Theory* Thousand Oaks: Sage.
- KENNEDY D. J. (1995): «Residential Association as State Actors: Regulating the Impact of Gated Communities on Nonmembers», *Yale L. J.* 105.

- KORNGOLD G. (1990): *Private Land Use Arrangements: Easements, Real Covenants, and Equitable Servitudes*. McGraw-Hill.
- LANG R. E. & K. A. DANIELSON, (1997): «Gated Communities in America: Walling Out the World?», *Housing Policy Debate*, 8.
- LEAVENWORTH, S. (1999:B1): «Fenced Towns: Security, Exclusivity, and Now Taxing Power», *The News and Observer*, May 30, disponible en 1999 WL 2753421.
- MCCULLOUGH M. (1991): «It's a swingset! There goes the neighborhood», *Philadelphia Inquirer*, Oct. 9.
- MCMILLAN D. W. & D. M. CHAVIS, (1986): «Sense of Community: A Definition and Theory», *American JOURNAL Community Psychology* 14.
- MCKENZIE E. (1994): *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, New Haven.
- (1998) «Reinventing Common Interest Developments: Reflections on a Policy Role for the Judiciary», *J. Marshall L. Rev.* 31.
- MIRABELLA L. (1994): «Fear of Crime Boosts Sales of Gated Complexes Selling Security», *Baltimore Sun*, Dec. 11.
- NELSON R. H. (1999): «Privatizing the Neighborhood: A Proposal to Replace Zonificación with Private Collective Property Rights to Existing Neighborhoods», *George Mason L. Rev.* 7.
- OWENS, J. B. (1997): «Westec Story: Gated Communities and the Fourth Amendment», *AM. Crim. L. Rev.* 34.
- PESCE C. (1994), «Minnesota Community Joins Others in Fencing Out Crime», *USA Today*, 30, Sept.
- PFEIFFER S. (1998): «Fence Called a Barrier to Community», *Boston Globe*, 8, Nov.
- PRIEST G. L. (1988): «Introduction: The Aims of Privatization», *Yale L. & Policy Rev.* 6.
- REICH, R. (1991): «Secession of the Successful», *New York Times Magazine*, Jan. 20.
- RICE H. (2000): «Flurry of Lawsuits Divides Carriage Hill Neighbors», *Hous. Chron.*, 3, Sept.
- RISHIKOF H. & A. WOHL (1996): «Private Communities or Public Governments: The State Will Make the Call», *Vaparaiso University Law Review*: 30.
- ROHAN P. H. & M. A. RESKIN, (2001). *Cooperative Housing Law and Practice* §§ 9.01, 9.01.
- SCHWARTZ R. J. (1997): «Public Gated Residential Communities: The Rosemont, Illinois Approach and Its Constitutional Implications», *Urb. Law.* 29.
- SIEGEL S. (1998) «The Constitution and Private Government: Toward the Recognition of Constitutional Rights in Private Residential Communities Fifty Years After Marsh vs. Alabama», *Wm. & Mary Bill Rts. J.* 6.
- SING J. (1992): «Fat dog isn't welcome in the land of fat cats», *Orlando Sentinel Tribune*, March 12.
- SPIVAK A. (1994): «Gated Suburbs Reach Area: Desire for Security Pushes Querell», *Kansas City Star*, Sept. 22.
- STARK A. (1998) «America, The Gated?», *Wilson Q.* 22:58, disponible en 1998 WL 10985356.
- TRAUB, A. M. (2000): «The Wall Is Down, Now We Build More: The Exclusionary Effects of Gated Communities Querell Stricter Burdens Under the FHA», *J. Marshall L. Rev.* 34, cita U.S. Department of Commerce, Bureau of the Census, 1990 Census of Population and Housing.
- TUCKER C. (1998): «Gated Communities: The Barriers Go Up», *Public Management* 80 (May).
- UNITED PRESS INTERNATIONAL (1987), «Court finds wife too young for retirement condo», *San Diego Daily Transcript*, Dec. 11.
- (1989), «Couple Sues to Lift Ban on Condo Door», *Los Angeles Times*, Oct. 8.
- VANDERPOOL T. (1999): «But Isn't This My Yard? Revolt Against Neighborhood Rules», *Christian Sci. Monitor*, Aug. 18.
- WARD T. (1995): «neighborhoods Are Shutting Gates on Crime» *St. Petersburg Times*, Aug. 27.
- WILKENS G., (1999): «Attempted Rape of Jogger Shakes Suburban Security», *Tampa Tribune*, Feb. 13.
- WINOKUR, J. L. (1998): «Critical Assessment: The Financial Role of Community Associations», *Santa Clara Law Rev.* 38: 1135, 1138.
- WILSON-DOENGES G. (2000), «An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities», *32 Environment & Behavior* 597 (Sept.).
- ZAGIER, A. S. (1998:A1): «'Gated' Living Inspires Debate», *The News and Observer*, June 7, disponible en 1998 WL 6141834.

Traducción revis. del inglés JGB. PRG.