

¿Qué va a pasar con los clubes de campo preexistentes cuando empiece a regir el nuevo Código Civil y Comercial?

Por Eduardo M. Favier Dubois (h) (1)  
Favier Dubois & Spagnolo Abogados

Esa fue la pregunta que le hizo el presidente del country a un socio abogado mientras esperaban turno para jugar en el Hoyo 1 del campo de golf del club.

El letrado quedó impávido. En rigor, sabía que a partir del 1° de agosto iba a regir un nuevo Código Civil y Comercial, y había escuchado que algo se regulaba sobre los clubes de campo, pero no mucho más que eso.

Sin embargo, como buen abogado no podía quedarse callado y contestó lo primero que se le ocurrió: "Van a tener que adecuarse a la normativa del nuevo Código".

El comienzo y el desarrollo del juego interrumpieron la charla y recién en el Hoyo 3 el presidente volvió a la carga y dijo "Me dijo el contador de mi empresa que hay que transformarse en consorcio de propiedad horizontal. ¿es eso así?".

"No es tan así", contestó el abogado y agregó "Cuando termine el partido te explico".

Por suerte para el abogado, luego del Hoyo 18, el presidente se tuvo que ir apurado a una reunión de la subcomisión de fútbol. Entonces, el abogado decidió encarar en la semana siguiente una rápida investigación sobre el tema, de modo de

estar preparado para dar alguna respuesta el próximo sábado donde seguramente volvería a encontrarse con el presidente en la cancha de golf.

1.-"Los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan a este derecho real".

Leyó el abogado en el tercer párrafo del art. 2075 de su flamante Código Civil y Comercial de la Nación, recién comprado en un kiosco de Plaza Lavalle en la primera medida de inicio de su investigación.

Ahí pudo informarse que "los conjuntos inmobiliarios" son un nuevo "derecho real" (art.1887 inc. d), que tienen su propio Título (VI del Libro Cuarto) y un capítulo especial (nro.1) en el Código, que comprende los arts. 2073 a 2086, y que "deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal", con las modificaciones que establece el título respectivo, a los fines de conformar un derecho real de "propiedad horizontal especial" (art. 2075, segundo párrafo).

También leyó que se incluyen en la categoría de "conjuntos inmobiliarios" a los "clubes de campo" junto con los "barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a las normas administrativas locales" (art. 2073).

"Bueno", pensó el abogado, "al menos acerté al decirle al presidente que el country tenía que adecuarse al nuevo Código".

Lo que el abogado ahora se preguntaba era ¿En qué consiste la adecuación pedida por la ley?.

2.-"Quedan transformados de 'pleno derecho' en 'consorcios de propiedad horizontal'"

Fue lo que le dijo por teléfono el asesor legal de una conocida Cámara de Propiedad Horizontal cuando nuestro abogado lo llamó en consulta.

Y no solo eso, el asesor fundó sus dichos recordando que en el Anteproyecto de Código civil se preveía que los clubes de campo existentes podían optar por el régimen legal al que los bienes quedarían sometidos, "a fin de constituir o transmitir un derecho real o personal, o ambos combinados". O sea, que tenían la opción de seguir como estaban, lo que el texto final del Código cambió imponiendo, a su juicio, la transformación de pleno derecho.

Sin embargo, la explicación no convenció al abogado y la descartó.

En efecto, la norma en análisis (art. 2075 tercer párrafo), al establecer que "se deben adecuar" esta imponiendo una "obligación de hacer" a los clubes de campo preexistentes, lo que evidencia que no es una adecuación "ministerio legis", lo que descarta sostener que desde el 1º de agosto los clubes de

campo quedarán transformados, "ipso iure", en "consorcios de propiedad horizontal especial".

Además, al decir la ley que "se deben adecuar a las previsiones normativas", utiliza una fórmula diversa a la que en el párrafo anterior del mismo artículo se exige para los nuevos conjuntos inmobiliarios quienes "deben someterse a la normativa del derecho real". Vale decir que una cosa es quedar "sometido" y otra distinta tener que "adecuarse".

3.-"Los clubes de campo deben obligatoriamente transformarse en "consorcios"

Le dijo un profesor de Derechos Reales que había sido compañero suyo de Facultad, a quien encontró por casualidad en el charter de vuelta al country.

El docente agregó que los derechos reales son de orden público e indisponibles y que sí la ley manda "adecuar" es indispensable la "transformación" de la forma jurídica que tuviera el club de campo (en el caso se trataba de una "asociación civil bajo forma de sociedad anónima", del art. 3° de la ley de sociedades) a un "consorcio de propiedad horizontal especial", siendo ello posible dado que ahora el consorcio es una "persona jurídica" según lo establecen los arts. 148 inc. h y 2044 del nuevo Código.

Finalizó su "clase magistral" informando que el nuevo Código en su art.162 prevé la posibilidad de toda persona jurídica de transformarse en cualquier otra en los casos previstos "por ley especial", como para él era el caso.

Cuando el abogado bajó del charter y comenzó a caminar hacia su casa todavía estaba confundido.

La explicación del profesor era contundente, pero no le cerraba. Cuando llegó a su casa y releyó el Código, dudó que el docente tuviera razón.

En efecto, leyó el art. 2074, que enumera los elementos característicos de los conjuntos económicos, y encontró que allí solo se requería la existencia de una "entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas". O sea que la ley no exigía necesariamente que tal "entidad" se tratara de la concreta persona jurídica "consorcio de propietarios" del art. 2044 del Código civil citado.

Por otra parte, entre las personas jurídicas privadas del art. 148 figuraba "el consorcio de propiedad horizontal" pero no figuraban "los conjuntos inmobiliarios", que sí estaban en la enumeración de los derechos reales (art.1887 inc.d).

Entonces, si el "conjunto inmobiliario" no era una persona jurídica como tal y si "sujeto" que agrupa a los propietarios en el conjunto inmobiliario no debía ser necesariamente un "consorcio de propiedad horizontal", ¿cómo podría ser que la transformación hacia ese tipo de persona jurídica pudiera ser obligatoria?

La situación se le aclaró al día siguiente cuando en charter de ida al centro se encontró con un conocido profesor de Derecho Constitucional, a quien saludó y abordó.

Planteado el tema, la respuesta fue categórica: una nueva ley no puede imponer una transformación forzada de una sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal porque ello implicaría vulnerar derechos constitucionales adquiridos.

Al respecto, le explicó que la formación de la sociedad anónima había importado la existencia de un acto "constitutivo" que tuvo lugar bajo la vieja ley, y que la ley posterior no puede nunca desconocer actos constitutivos, como así tampoco pretender regir sobre los actos "extinguidos" ni sobre consecuencias de actos ya consumidas antes de su entrada en vigencia. Al efecto, no solo citó al art. 17 de la Constitución Nacional sino también al propio art.7°, segundo párrafo, del nuevo Código.

Ahora la situación para el abogado estaba clara. La ley no imponía ni una transformación de pleno derecho ni exigía una transformación forzosa adoptando la forma de consorcio de propiedad horizontal.

Pero el interrogante subsistía ¿En qué consiste la adecuación que exige la ley?

4.-"Adecuarse es incorporar la nueva normativa a los estatutos y reglamentos del actual club de campo".

El abogado fue a su estudio. Leyó diccionarios, navegó por internet y, en un momento especial de iluminación pensó "'eureka', lo encontré".

La clave está en que la ley no dice solo "adecuar" sino que dice "adecuar a las previsiones normativas", por eso el mandato legal no se refiere a la "personalidad jurídica" del

sujeto titular del conjunto inmobiliario sino a las "reglas" que deben regirlo.

En consecuencia, era claro que el deber de adecuar se cumple incorporando la normativa del Código civil y comercial en materia de conjuntos inmobiliarios a las normativas que rigen el club de campo preexistente, o sea a sus estatutos y reglamentos.

En otras palabras, la adecuación que la ley exige consiste en incorporar a las normativas (estatutos y reglamentos) de la sociedad anónima titular del club de campo las reglas que impone el conjunto inmobiliario, o sea las que resultan de los arts. 2073 a 2086 y, en lo pertinente, las que se disponen en el Título V sobre "propiedad horizontal" (arts. 2037 a 2072).

Su felicidad se desplomó cuando comenzó a comparar los actuales estatutos y reglamentos de su club de campo, que había pedido por e.mail urgente a una empleada amiga de la administración del club, con las normas del nuevo Código civil.

Descubrió que, en sustancia, no había muchas diferencias con lo que ya estaba escrito en los estatutos y reglamentos internos del club.

En efecto la normativa de los conjuntos inmobiliarios dispone básicamente sobre tres áreas: 1.- Régimen de límites y restricciones al dominio (limitaciones edilicias, servidumbres, restricciones a los dominios particulares, la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y

ecológicos); 2.-Régimen patrimonial de los propietarios (Fijación de la proporción de expensas, gastos y erogaciones comunes de cada propietario, sus obligaciones y las contribuciones por familiares e invitados) y 3.-Reglas convivencia y régimen disciplinario (participación de propietarios, familiares e invitados y regimen de sanciones).

Por su parte, analizando los estatutos y reglamentos internos de su club (Sociedad Anónima) advirtió que la mayoría de las previsiones legales de los conjuntos inmobiliarios ya estaban incorporadas como derechos personales, y al leer su escritura de compra del lote pudo comprobar que las restricciones dominiales ya estaban previstas mediante un complejo sistema de servidumbres cruzadas.

La única diferencia se presentaba en el régimen de asambleas, que en el caso de los consorcios de propiedad horizontal es disímil respecto del de las sociedades anónimas en materia de convocatorias, competencias, cómputos de mayorías y plazo de impugnación judicial (arts. 2051 a 2063).

Volvió a sentirse perdido, si adecuarse era incorporar cosas que en su mayoría ya estaban en la normativa del club (estatutos y reglamentos) el mandato legal quedaba casi sin contenido.

Es cierto que se podrían reformar los estatutos cambiando algunas previsiones sobre las asambleas, pero le pareció poco. Adecuarse debía ser algo más...



5.-"Adecuarse es, además, volcar las normas incorporadas a un Reglamento e 'inscribir' dicho Reglamento en el registro de la propiedad inmueble"

El abogado estuvo dos días repensando el tema. Por suerte, el jueves a la tarde volvió a viajar en el charter con el profesor de Derechos Reales.

Sin comentarle su divergencia de fondo, solo le preguntó cuál era a su juicio el aporte más interesante del Código para los clubes de campo.

El docente le contestó "transforma derechos personales en derechos reales, haciéndolos perpetuos y oponibles a todo tercero siempre que se inscriban en el registro de la propiedad".

Además, el profesor agregó: "También deben transcribirse las restricciones del Reglamento en las escrituras traslativas del dominio de unidades privadas y se presume conocido por todo propietario, conforme con el art. 2080 del nuevo Código".

Otra vez el abogado sintió la "iluminación". La clave no solo consistía en adaptar o incorporar ciertas normas, sino en que ellas estuvieran contenidas en un Reglamento y en que este Reglamento se inscribiera en el registro de la propiedad inmueble respectivo, con constancia en las escrituras de venta.

Entonces, quedaba claro que era necesario elaborar un Reglamento para el club, que transcribiera lo ya existente e

incorporara las nuevas normas de los conjuntos inmobiliarios, y convocar a una asamblea extraordinaria para considerarlos. Eventualmente, junto con la reforma de los estatutos y reglamentos societarios.

Una vez aprobados por la asamblea, se practicaría la inscripción en el registro inmobiliario.

Todo estaba en su lugar y respiró satisfecho.

Sin embargo, al poco tiempo le sobrevino al abogado una nueva duda ¿Qué pasaría si el directorio del club no activara la adecuación o si, convocada la asamblea, ésta rechazara la aprobación del Reglamento o no obtuviera las mayorías para aprobarlo?

No era una hipótesis descabellada. Todos los cambios generan resistencias y el nuevo Código ha generado muchísimas, sobre todo entre los abogados que son los que deben darle aplicación. Ni que hablar de los socios de un club, aferrados desde lo emocional a sus reglas y tradiciones.

Para peor ni el art. 2075 del nuevo Código, ni ninguna otra norma del mismo Código, ni ley de puesta en vigencia, establecen plazo alguno para la adecuación, ni tampoco sanción alguna por el incumplimiento de ese deber.

En otros términos, ¿que ocurriría si el club desatiende el "deber de adecuarse"?

6.-"La falta de adecuación no tiene sanción específica pero da derecho a los interesados a requerirla judicialmente y no impide la invocación de la nueva normativa en ciertos casos".

Bueno, pensó, en principio no pasaría nada ya que, recordando a Kelsen, si una norma no tiene sanción no puede considerarse obligatoria.

Pero entonces recordó que la falta de plazo de una obligación puede ser suplida a pedido de parte por el juez, lo que ahora encontró reiterado en el art. 887 del nuevo Código y que los administradores societarios (como eran los de su club), debían hacer cumplir la ley y eran responsables de ello ante los socios, por acción u omisión, conforme con la ley de sociedades, no modificada por la reforma, y por el art. 160 del nuevo Código.

Pero ¿qué sujeto iba a pedir la adecuación de su Club si el directorio y la mayoría no querían hacerlo?

Fue ahí que recordó a ese grupo minoritario de socios, siempre enfrentados con la conducción del Club, que periódicamente iban a las asambleas a cuestionar todo y que en algunos casos promovieron demandas judiciales nunca terminadas.

Bueno, ellos podrían promover una acción de adecuación o la remoción del directorio por no adecuar.

Por otra parte tampoco se sabía si el respectivo registro inmobiliario estaba dispuesto a inscribir transferencias de dominio posteriores a la vigencia de la nueva ley sin que se

adecuara la normativa del Club a la de conjunto inmobiliario y sin que la respectiva escritura transcribiese algo al respecto.

Entonces el asunto era serio.

Por otra parte, llegó a la conclusión que aún en el caso de un Club de campo no adecuado, ciertas normas del nuevo Código deberían considerarse vigentes e invocables por el Club, por los socios o por los terceros.

Ello porque leyó establecido por el art. 150 a, del Código civil, que da preeminencia a las normas imperativas del Código sobre los estatutos y reglamentos, aplicable al caso en tanto se trata de personas jurídicas privadas.

En consecuencia, llegó a la conclusion que los Clubes de Campo bajo forma de sociedad anónima, más allá de lo que dispongan sus estatutos o reglamentos, deben aplicar, de pleno derecho a partir del 1 de agosto de 2015, ciertas normas, entre las que se le ocurrieron las siguientes:

1.-La que dispone que en caso de ejercer el Club el derecho de admisión para no autorizar una transferencia de una unidad privada a un tercero, el vendedor tiene derecho a que el club o los propietarios le compren el inmueble al mismo precio (art.2085).

2.-La que obliga a todo desarrollador a pagar las expensas de los lotes de que sea propietario (art. 2046 inc. c).

3.-La que dispone el cese del administrador designado por el desarrollador si no es ratificado en la primera asamblea (art. 2066)

4.-La que obliga a realizar una asamblea dentro de los noventa días desde el momento que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades (art. 2066).

5.-Las que exigen mayoría absoluta de propietarios, contada por número de unidades más parte indivisas (art. 2060), para reformas u obras nuevas sobre partes comunes, previo informe técnico (art. 2051).

7.-La adecuación presenta importantes ventajas patrimoniales para el club de campo y para el control de la convivencia.

Luego al abogado lo asaltó la duda sobre, mas allá del deber legal de adecuarse y de las consecuencias de no hacerlo, cuáles serían las ventajas de adecuarse a la ley.

Pensó mucho, releyó el Código y recordó las palabras del profesor de Derecho Civil: "La gran ventaja es transformar derechos personales en derechos reales, haciendo oponibles 'erga omnes' los derechos y obligaciones".

Le pareció muy importante.

Pero, además, se le ocurrieron otras:.

Para el club de campo, le permite cobrar las expensas por el sistema de juicio ejecutivo, superando actuales divergencias jurisprudenciales en la materia (art. 2048), y también cobrárselas a los nuevos adquirentes, como obligación

'propter rem' (art. 2049) y a los poseedores no propietarios (art.2050), en todos los casos con privilegio especial (art.2582 inc.a).

También le refuerza la posibilidad de imponer normas de convivencia (art. 2078) y da mas valor a sus facultades disciplinarias frente a las infracciones (art. 2069).

Además, el Club puede hacer vinculaciones con otros clubes vecinos constituyendo servidumbres u otros derechos reales entre conjuntos inmobiliarios con la mayoría necesaria para reformar el reglamento (art. 2084).

Por otra parte, la nueva ley permite al Club mantener o instaurar el "derecho de admisión" siempre que se de una salida al vendedor por vía de un derecho de preferencia (art. 2085).

Finalmente, en el caso de un club de campo que sea una sociedad anónima, al dar el sistema de conjunto inmobiliario prevalencia a las normas de protección del "funcionamiento" del conjunto por sobre los derechos individuales del propietario, no considerado ahora como accionista "inversor", el régimen tiene la virtualidad de reducir gran parte de los conflictos judiciales, que pueden pasar de la actual complejidad y larga duracion, propias de los pleitos societarios, a la simplicidad y rapidez de los litigios consorciales o entre vecinos (arts. 2060 y 2063).

8.-Colofón

El sábado siguiente, en cuanto el abogado vió al presidente en el starter del golf, se acercó rápidamente.

El presidente le dijo "Tengo una pregunta para vos"

Ante ello, el abogado se apuró en responder "Mirá, los clubes de campo no quedan transformados en consorcios de puro derecho ni están obligados a transformarse en consorcio".

Respiró y siguió "Lo que tienen es la obligación de 'adecuarse', lo que significa incorporar ciertas normas del nuevo Código civil a un Reglamento que deberán inscribir en el registro de la propiedad".

Agregó "Si no lo hacen, no hay problema inmediato pero puede pasar que algún propietario lo exija o que el registro inmobiliario se niegue a inscribir las nuevas escrituras"

"De todos modos, la adecuación resulta conveniente para el club porque aumenta su capacidad para cobrar expensas y para imponer normas de convivencia".

Ahora el que quedó impávido fue el presidente, quien contestó "Bueno, muchas gracias. Pero lo que te iba a preguntar era si habías encontrado el hierro 3 que perdí en el Hoyo 5".

(1) Presidente del Instituto Argentino de la Empresa Familiar. [www.iadef.org](http://www.iadef.org); Doctor en Derecho. [www.favierduboisspagnolo.com](http://www.favierduboisspagnolo.com).

Fuente: <http://www.abogados.com.ar/qu-va-a-pasar-con-los-clubes-de-campo-preexistentes-cuando-empiece-a-regir-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial/16846/2>