III Congreso Nacional sobre Aspectos Empresarios, Mar del Plata 2016.

Comisión I, tema 1.5.

**“LOS CLUBES DE CAMPO PREEXISTENTES BAJO FORMA DE S.A.: ‘ADECUACION’ AL CODIGO CIVIL Y NORMAS DE APLICACION INMEDIATA”.**

**Por Eduardo M. FAVIER DUBOIS y Lucìa SPAGNOLO[[1]](#footnote-1)**

-SUMARIO.

1.-A los fines de cumplir con la “adecuaciòn” de los clubes de campo preexistentes al nuevo Código Civil (art. 2075) no es obligatorio transformar a la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, ni tal transformación puede operar de pleno derecho, sino que basta con aprobar un Reglamento que satisfaga los requerimientos legales en cuanto a sus contenidos, inscribirlo en el Registro Inmobiliario y transcribirlo en las respectivas escrituras traslativas.

2.-Sin perjuicio de ello, existen normas de aplicación inmediata a los clubes preexistentes como son: la obligaciòn de pagar expensas por el desarrollador propietario, el reemplazo de la “bolilla negra” por un derecho de preferencia, los sistemas de mayorías especiales para mejoras y obras nuevas, el derecho al cambio del administrador original y el régimen de mayorías absolutas en las asambleas, donde serán válidas las logradas por el sistema de “consultas”.

-FUNDAMENTOS.

1.-LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN EL NUEVO CODIGO CIVIL.

El Código Civil y Comercial prevé expresamente una regulación para los “conjuntos inmobiliarios”, incluyendo en dicha categoría 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).

El art. 2074 señala como características: el cerramiento, las partes comunes y privativas, el estado de indivisión forzosa o perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas, siendo las diversas partes interdependientes y conformando un todo no escindible.

2.-NUEVO MARCO LEGAL.

En cuanto a la normativa aplicable, el art. 2075 establece que “…Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal…” (arts.2037 a 2072) “con las modificaciones que establece el presente título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”.

Continúa diciendo la norma que “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieran establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

En el caso del Club de Campo bajo forma de sociedad anónima se configuraría esta situación de coexistencia de derechos reales (propiedad sobre los lotes), con derechos personales (calidad de socio), respecto de cada propietario, lo que también lo sujeta a la adecuación a las previsiones normativas del derecho de “propiedad horizontal especial”.

En el punto somos de opinión, con fundamento en los derechos adquiridos, *que no procede de pleno derecho ni es obligatorio transformar a la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, sino que basta con aprobar un Reglamento que satisfaga los requerimientos legales en cuanto a sus contenidos, inscribirlo en el Registro Inmobiliario y transcribirlo en las respectivas escrituras traslativas.*

El criterio de la improcedencia de la transformación en consorcio aparece respaldado por la nueva Resolución General Nro. 7/15 de la Inspección General de Justicia de la Nación que, al receptar administrativamente las disposiciones del nuevo Código Civil y Ley general de sociedades, cuando reglamenta la transformación de asociaciones civiles bajo forma de sociedades hacia otras personas jurídicas, en modo alguno prevé su transformación en “consorcio de propiedad horizontal especial” (art. 438 de dicha reglamentación).

3.-LA FORMA DE “ADECUACIÓN” A LA NUEVA NORMATIVA.

En el caso de los clubes de campo bajo forma de sociedad anónima, corresponderá la elaboración de un Reglamento de Propiedad que contenga las enunciaciones exigidas por la ley (art. 2056), el que una vez aprobado por el Directorio y por la Asamblea, deberá inscribirse en el Registro Inmobiliario y transcribirse en las escrituras de venta.

Paralelamente, corresponderá la revisión de los estatutos sociales para su adecuación al sistema de mayorías de los Conjuntos Inmobiliarios para las decisiones correspondientes.

Si bien hasta la fecha el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires no se ha pronunciado sobre si va o no a inscribir nuevas transferencias de dominio respecto de inmuebles ubicados en Clubes de Campo no adaptados a la reglamentación de los “Conjuntos Inmobiliarios”, parece conveniente iniciar las tareas de adecuación a la mayor brevedad.

4.-APLICACIÓN INMEDIATA DE ALGUNAS NORMAS DEL NUEVO CÓDIGO.

Sin perjuicio de lo señalado, como consecuencia del imperativo legal, que es coherente con lo establecido por el art. 150 a) del CCCN, que da preeminencia a las normas imperativas del Código sobre los estatutos y reglamentos, aplicable en tanto se trata de personas jurídicas privadas, los Clubes de Campo bajo forma de sociedad anónima, más allá de lo que dispongan sus estatutos o reglamentos, deberán cumplir las siguientes normas a partir del 1 de agosto de 2015, debiendo entenderse que las alusiones legales al “reglamento de propiedad horizontal” deben entenderse referidas a los estatutos o reglamentos internos.

A.-Contribución al pago de las expensas.

El art. 2081 establece que “los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal.

Esta norma podría impedir la práctica de las empresas desarrolladoras de eximirse del pago de las expensas de los lotes aún no enajenados, en detrimento de la masa de propietarios.

B.-Transferencia de la calidad de socio.

El art. 2085 establece que el reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.

Esto significa la imposibilidad de un derecho de no admisión ilimitado por parte del Club debiendo, por lo menos, conferir un derecho de preferencia que, en caso de no ejercitarse en tiempo y forma, permite el ingreso del tercero como propietario y como socio.

C.-Sistemas de mayorías para mejoras y obras nuevas.

Dada la remisión de las normas sobre conjuntos inmobiliarios a las normas sobre propiedad horizontal (art. 2075, segundo párrafo), las mejoras y obras nuevas sobre cosas y partes comunes pueden hacerse por mayoría de propietarios, previo informe técnico de profesional autorizado (art. 2051), y sujetas a revisión judicial en caso de impugnación.

D.-Cambio del administrador designado por el desarrollador.

Según el art. 2066, debe realizarse una primera asamblea a los noventa días de cumplidos dos años del otorgamiento del reglamento, o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero, cesando el administrador designado en el reglamento de propiedad si no es ratificado por la asamblea.

5.-NUEVAS MODALIDADES PARA REALIZAR LAS ASAMBLEAS DE AHORA EN ADELANTE.

En el punto entendemos que el régimen de asambleas de la ley de sociedades y de los estatutos de cada sociedad anónima deberá adecuarse al régimen de las asambleas del consorcio de propiedad horizontal, que es el aplicable por remisión a los conjuntos inmobiliarios.

Al respecto, del CCCN resultan las siguientes pautas:

A.-CONVOCATORIAS: (art.2059)

1.-En la forma prevista por el Reglamento de propiedad horizontal (art. 2059), siempre con transcipción precisa y completa del “orden del día”. Los temas que no estén en el orden del día requieren la presencia de todos los propietarios y la unanimidad de ellos.

2.-Por autoconvocatoria, en cuyo caso es necesario que se aprueben por dos tercios la autoconvocatoria y el temario.

B.-DECISIONES: (art. 2060)

1.-Las mayorías se computan en forma absoluta (no por presentes) sobre la cantidad de unidades funcionales y sobre los porcentajes de copropiedad de cada socio, lo que a su vez exigirá en cada Club de Campo determinar tales porcentajes, lo que generalmente no está hecho ya que se vota por acción.

2.-Como regla, las decisiones asamblearias requieren la mayoría absoluta de las unidades y de los porcentajes (mitad más uno).

3.-En especial, la reforma del Reglamento requiere los dos tercios (2/3) de votos de unidades y de porcentuales.

4.-Los mecanismos para llegar a tales mayorías son, alternativamente, los siguientes:

a) Un escrito unánime firmado por todos los propietarios (art. 2059).

b) Una reunión de la asamblea donde los propietarios estén presentes y voten a favor con esas mayorías.

c) Una reunión de la asamblea donde no se alcancen esas mayorías, en la cuál la moción mayoritaria sea sometida a consulta del resto de los propietarios por medio fehaciente, computando los silencios como votos a favor de la moción predominante.

En estos últimos casos las comunicaciones deben ser fehacientes, lo que aconsejaría implementar en el Club de Campo un sistema de firma digital de la institución y de los asociados.

C.-ACTAS: (art. 2062)

1.-Deben llevarse un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas.

2.-Todos los presentes deben firmar la asistencia a la asamblea, firmas que deben ser cotejadas por el administrador con la firma Registrada en el Registro de firmas de los propietarios.

3.-Las actas son confeccionadas por un Secretario de Actas elegido por los propietarios, y son firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios.

4.-Al pie del acta debe dejarse constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, y de las oposiciones recibidas y de las conformidades expresas recibidas.

D.-ADAPTACIÓN DE LAS SOCIEDADES ANONIMAS AL SISTEMA CONSORCIAL.

En las sociedades anónimas la convocatoria podrá seguir siendo hecha en la forma prevista por el Estatuto, hasta que exista un Reglamento.

En este tipo de sociedades ya existen los libros de actas y los libros de registro de asistencia (faltaría el “libro de registro de firmas” para cotejo, a implementar).

Dada la necesidad de mayorías absolutas, el quórum sería el establecido en el Estatuto y la decisión adoptada, cuando no alcance la mayoría exigida para el consorcio, deberá considerarse como una “propuesta” que será sometida a consulta por medio fehaciente.

El acta la seguirá firmando el presidente y dos accionistas (faltaría designar un secretario, lo que puede hacer la propia asamblea).

Las funciones en la asamblea que la ley atribuye al administrador serán cumplidas por el presidente del directorio o por quien legalmente lo reemplace.

Finalmente, y dadas las dificultades para logar las mayorías absolutas en las asambleas, por la experiencia consolidada del desinterés de los propietarios por concurrir a las mismas, parece recomendable implementar dentro de cada Club de Campo un sistema de comunicaciones informáticas utilizando la “firma digital” (art. 288 CCCN) para la institución y para cada uno de los propietarios, de modo de dar celeridad, seguridad y reducir los costos de las consultas.

1. Para cualquier comentario se ruega comunicarse con la página web: www.favierduboisspagnolo.com [↑](#footnote-ref-1)