

*Analia B. Pérez Cassini*

## **SINTEISIS**

Se propone la inserción del club de campo en el derecho comercial a través de una revisión de la tipología societaria que, encuadrando como contrato societario a la figura en cuestión, le permita abandonar la utilización de otras figuras tales como la asociación civil o la asociación bajo forma de sociedad que establece el art. 3 L.S.C., las cuales se utilizan en virtud de la falta de regulación legislativa, ya que su uso contribuye a la constitución y administración de los clubes de campo.

## **FUNDAMENTOS**

### **1. ENCUADRE JURIDICO DEL CLUB DE CAMPO. FORMAS UTILIZADAS PARA SU CONSTITUCION**

La figura del club de campo nace como consecuencia de la necesidad humana de brindar, a través de una organización colectiva, la posibilidad de afectar una fracción de terreno ubicada fuera de la zona urbana, a la construcción de viviendas particulares, reservando una parte de ese terreno, que denominarán de uso común, para la práctica deportiva, con la particularidad de que todo el terreno se cercará perimetralmente a los efectos de brindar mayor seguridad.

Como se aprecia, de la breve descripción efectuada de la configuración de un club de campo, debemos deslindar dos aspectos: 1) Que ellos se gestaron merced a la necesidad de dar respuesta al proceso de urbanización. Que la actividad de urbanización conlleva un emprendimiento económico que se realiza a través de una organización y con determinados medios y 2) Que el otro aspecto a considerar es el relacionado con el derecho de uso que el dominio otorga al propietario de un inmueble y el condominio con que se encuentran cargadas las partes indivisas de las superficies comunes.

Por ser de interés en el presente trabajos las cuestiones organizativas mencionadas en el punto primero, y ante la falta de regulación legal de esta figura, analizaremos las modalidades más utilizadas en la práctica.

### **A) FIGURA DE LA ASOCIACION CIVIL**

Cada provincia está facultada para regular la creación y funcionamiento de los clubes de campo a través de las leyes de uso del suelo, constituyendo ésta la legislación de base que determina el marco jurídico aplicable. Advertimos, no obstante, que las leyes del suelo y disposiciones administrativas y de derecho público referidas al planeamiento urbano, no prejuzgan ni disponen sobre el encuadre jurídico que se va a dar a los derechos.

La Provincia de Buenos Aires, a través de la ley 8912/ 77 regula lo atinente al uso del suelo, habiéndose establecido en el decreto reglamentario 9404/86, la posibilidad de optar entre el régimen de la propiedad horizontal según la ley 13512 o el fijado en el art.1 del decreto, que prevé la formación de una “entidad jurídica” que integren los propietarios de cada parcela con destino residencial, que será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de sus servicios generales .

A fin de dar cumplimiento a la disposición reglamentaria citada, los clubes de campo, organizan - bajo la forma de una asociación civil sin fines de lucro cuyos miembros son los propietarios de los lotes- la creación de la mentada asociación con la finalidad de que administre las partes comunes, a cuyo mantenimiento quedan obligados los propietarios de los lotes, actuando la asociación como mandataria de éstos, toda vez que los asociados se obligan así a respetar y hacer cumplir las resoluciones que tome la comisión directiva y la asamblea, con la finalidad de garantizar la pacífica convivencia de los asociados.

Con relación a la titularidad de los bienes comunes, la asociación civil actuará como fideicomisario de un dominio fiduciario, es decir será dueña de los bienes mientras exista el club de campo, pues cuando deje de existir terminará el fideicomiso y los bienes se entregarán a la entidad beneficiaria mencionada en el contrato social (situación expuesta en el fallo resuelto por la C.N.Civil, Sala A, junio 2-989, L.L.1990-C)

Si bien el club de campo bajo forma de asociación civil se realiza con la intención de administrar los bienes de uso común, “el carácter de asociado como figura independiente al club de campo es una ficción, ya que el único objetivo de los asociados es la conservación y continuidad del club de campo al servicio de los propietarios (según fallo ut-supra citado, criterio que compartimos).

## **B) ASOCIACION CIVIL QUE ADOPTA UN TIPO SOCIETARIO, GENERALMENTE UNA S.A.**

Si bien la palabra “asociación” no tiene un sentido unívoco, se suele reconocer por parte de las autoridades administrativas de contralor, que su utilización alcanza a aquéllas entidades carentes de fines lucrativos.

El art. 3 L.S. C. permite la utilización de esta figura - a riesgo de entender que su comercialidad está dada por la forma que adopten y no por el tipo- lo que pone en evidencia que, el legislador ha aceptado la estructura societaria como negocio jurídico indirecto.

No se nos escapa que, lo que se desvirtúa con esta posibilidad, es la causa fin del negocio jurídico. Por ello, somos de la idea que es innecesario recurrir a esta modalidad para constituir un club de campo, pues de ser admitida, se convalidaría el desvío de la finalidad de la asociación, cuya causa fin sería el bien común.

## **2. CONFIGURACION DEL CLUB DE CAMPO DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE LOS CONTRATOS ASOCIATIVOS**

Dentro de la breve presentación efectuada respecto de las realaciones negociales que se presentan en la constitución de los clubes de campo, la presencia de la empresa, que organiza, vende y administra los lotes, deviene imprescindible. La primera parte de la negociación con su posterior venta, pareciera no ofrecer dificultades en cuanto a la entidad que lo va a realizar, toda vez que, por la finalidad lucrativa de la operación, no puede ser otra que una empresa comercial la que las realice. En tanto, la última etapa presenta las vicisitudes que hemos comentado en el acápite anterior, siendo variados los criterios en relación a la entidad jurídica que se encargará de la administración. Nos remitimos a lo anteriormente expuesto.

Si pretendiéramos centrar la figura del club de campo en torno al derecho de uso que el dominio otorga al propietario de un inmueble, el estudio de su problemática parecería ajena al derecho comercial, encasillándosela en los moldes clásicos del derecho civil, lo cual permitiría reabrir la discusión en torno al *numerus clausus* de los derechos reales.

La incuestionable presencia de esta figura y su utilización por parte de la población, evidencia la imperiosa necesidad de su regulación.

Creemos que debe implementarse de inmediato, para lo cual sería de utilidad tener en cuenta la modificación estructurada en el Proyecto de Unificación Civil y Comercial, que obtuviera media sanción legislativa el 15 de julio de 1987, y que se incorpora dentro del Título VII. arts. 1648 a 1690, de donde inferimos la importancia que adquiere la sociedad simple, como base de todos los contratos asociativos .

Participamos de esta idea, en función del origen contractual que tiene la relación, toda vez que los compradores o adjudicatarios de los lotes, son quienes celebrarían en forma individual los contratos de adhesión que someterían, mediante cláusulas generales impuestas por la empresa que organiza y administra.

## **CONCLUSIONES**

Por todo lo expuesto, proponemos, de lege ferenda, se de urgente tratamiento a la figura del club de campo, permitiéndose la incorporación al derecho societario, a través de la regulación de los contratos asociativos.