

Situación actual de los clubes de campo societarios preexistentes: Modo de adecuación y consecuencias del incumplimiento

Eduardo M. Favier Dubois¹⁴ y Lucía Spagnolo¹⁵

I.- Síntesis

1.- La “adecuación” de los clubes de campo preexistentes al nuevo Código Civil (art. 2075), cuando se trata de asociaciones bajo forma de sociedad anónima (art. 3 LGS), no impone la transformación de la sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal pero tampoco autoriza a no hacer nada violando la manda legal.

2.- La “adecuación” no priva a la sociedad anónima de su carácter de tal en tanto derecho adquirido preexistente a la reforma (art. 7 CCCN), pero le impone modificar sus estatutos para adaptarlos a las normas de los conjuntos inmobiliarios debiendo para ello armonizarlas con los otros dos sistemas vigentes: el externo de la sociedad anónima y el interno de la asociación civil.

3.- La adecuación de los derechos reales puede requerir mensuras previas y se cumple 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.

4.- La falta de un plazo legal para la “adecuación” no exime a los administradores de procurar la adecuación y, en caso de omisión, cualquier socio está legitimado a reclamarla, la que deberá hacerse en el plazo que el juez fije. En caso de derechos individuales adquiridos y reconocidos que tengan causa en la amortización de inversiones, el plazo de adecuación deberá contemplar tales situaciones.

¹⁴ Libertad 567, piso 9º, CABA, cod. C1012AAK, Tel. 011-43820973, Mail emfavierdubois@favierduboisspagnolo.com

¹⁵ Libertad 567, piso 9º, CABA, cod C1012AAK, Tel. 011-43820973, Mail: lspagnolo@favierduboisspagnolo.com

5.- Sin perjuicio de ello, existen normas de aplicación inmediata a los clubes preexistentes como son: la obligación 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 logradadas por el sistema de “consultas”.

II.- Fundamentos

1.- Los conjuntos inmobiliarios en el nuevo código 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 y situación de los preexistentes

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 reformar los estatutos y 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 N° 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).

Ahora bien, que no deban transformarse no significa que no deban hacer nada y puedan continuar como hasta ahora. Ello implica violación de la manda legal y dejar sin contenido alguno a la regla del art. 2075, que como norma de derechos reales es indisponible.

3.- La forma de “adecuación” a la nueva normativa

En el caso de los clubes de campo bajo forma de sociedad anónima, co-responderá la elaboración de un nuevo texto de los estatutos sociales.

Al respecto cabe sostener que la “adecuación” no priva a la sociedad anónima de su carácter de tal en tanto derecho adquirido preexistente a la reforma (art. 7 CCCN).

3.1.-Reforma de Estatutos

No obstante, la ley le impone modificar sus estatutos para adaptarlos a las normas de los conjuntos inmobiliarios debiendo para ello armonizarlas con los otros dos sistemas vigentes: el externo de la sociedad anónima y el interno de la asociación civil.

En consecuencia, la adecuación estatutaria podrá contemplar las siguientes materias:

Mantenimiento del domicilio fuera del lugar de establecimiento del club de campo o traslado a éste (art. 2044).

Readecuación del objeto social, el que podrá mantener actividades propias de la S.A. (art. 2074).

Mantenimiento del plazo de duración o fijación del plazo a perpetuidad (art. 155 y 170 inc.e).

Otorgamiento al Directorio de las funciones del Administrador del conjunto o creación por separado de la figura. Reglamentación de funciones, plazos y de retribuciones (art. 2065)

Pago de expensas por todos los propietarios, con o sin valores diferenciales para el desarrollador (arts. 2048 y 2081).

Facultad de ejecutar las expensas (art. 2048 in fine).

Creación o no de un Consejo de Propietarios con funciones de vigilancia, en reemplazo o complemento de la sindicatura (art. 2064).

Régimen de transferencia de acciones y/o de unidades con o sin derecho de preferencia (art.2085), reglamentándose en éste último caso.

Competencias de las asambleas (art. 2058) y posibilidad de hacer las asambleas fuera del domicilio social si es en el establecimiento del club de campo (art.2044).

Adecuación del régimen de mayorías a la absoluta de unidades y porcentajes, lo que podrá diferirse hasta las mensuras respectivas (arts. 2059 y 2060). Mayorías para la reforma de los estatutos (art. 2057).

Modos de adoptar decisiones fuera de la asamblea (art. 2059).

Adopción de decisiones por el sistema de consulta a los ausentes (art. 2060 segunda parte), con eventual aplicación de la firma digital (art. 288).

Voto por carta poder y limitaciones del número de los representados (art. 2056 inc. n).

Reglas para el dictado del Reglamento de Propiedad y de reglamentos internos de funcionamiento y disciplina (arts. 2056, 2070, 2080 y 2086).

3.2.-Reglamento de Propiedad

Por otra parte, y a nivel de derechos reales (art. 2075 segunda parte), una vez realizadas las mensuras previas que correspondieran en cada caso, deberá confeccionarse 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.

Si bien hasta la fecha el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires continúa inscribiendo transferencias de dominio respecto de inmuebles ubicados en Clubes de Campo no adaptados a la reglamentación de los “Conjuntos Inmobiliarios”, ello no implica que la norma no sea obligatoria y que su incumplimiento pueda acarrear alguna consecuencia.

3.3.-Plazo para la adecuación

Al respecto la falta de un plazo legal para la “adecuación” no exime a los administradores de procurar la adecuación en orden a su obligación de cumplir la ley, elaboraron un proyecto y sometiéndolo a la asamblea.

Es así que en caso de omisión, cualquier socio está legitimado a reclamarla, la que deberá hacerse en el plazo que el juez fije.

Cabe señalar que en caso de existir de derechos individuales adquiridos y reconocidos que tengan causa en la amortización de inversiones, el plazo de adecuación deberá contemplar tales situaciones.

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, sin perjuicio de que se convengán expensas diferenciadas atendiendo a las circunstancias de cada caso.

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 transcripción 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 asambleas de 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 lograr 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.