

## LOS CLUBES DE CAMPO.SU REGIMEN JURÍDICO(\*)

MARCELA SANDRA MOLINA

### SUMARIO

Introducción. 1. Problemática jurídica. 1.1. Concepto. 1.2. Origen. 2. Regulación existente. 2.1 Antecedentes. 3. Análisis desde el punto de vista del derecho público. 3.1. Urbanismo. 3.1. 1. El urbanismo: un fenómeno social. 3. 1.2. Planificación. 3. 1.3. Instrumentos de planificación. 3.2. Derecho urbanístico. 4. Análisis desde el punto de vista del derecho privado. 4.1. Encuadramiento como derecho real. 4.1.1. Dominio. 4.1.2. Condominio. 4.1.3. Dominio revocable. 4. 1.4. Usufructo. 4. 1.5. Servidumbre. 4. 1.6. Propiedad horizontal. 4.2. Encuadramiento como derecho personal: formas societarias. 4.2.1. Sociedad civil. 4.2.2. Asociación civil. 4.2.3. Sociedad comercial. 4.3. Reforma legislativa. 4.3.1. Derecho real autónomo. 4.3.2. Modificación del régimen de propiedad horizontal. 4.3.3. Admisión del derecho real de superficie. 5. Conclusión. Bibliografía. Documentos consultados.

### INTRODUCCIÓN

El hombre es un ser social por naturaleza, porque es en la convivencia con sus semejantes donde encuentra los medios para alcanzar su perfección. La convivencia pacífica requiere de un marco jurídico que encauce el armónico desarrollo de las relaciones humanas. Estas, sin embargo, no permanecen estáticas sino que evolucionan y dan lugar a nuevos fenómenos que deben ser contemplados por el derecho. Ello, a fin de evitar la disociación entre el mundo jurídico y el mundo real.

En la realidad actual, nuevas formas de vida comunitaria y de la propiedad inmobiliaria: clubes de campo, shopping centers, cementerios privados, etc. han desbordado los moldes clásicos que brinda nuestro ordenamiento jurídico.

Frente a esta situación, los juristas han pretendido su encuadramiento en alguna de las figuras jurídicas reguladas por el Código Civil, forzando, en muchos casos, la letra de la ley o violando el principio del numerus clausus vigente en materia de los derechos reales. También se ha recurrido a institutos regulados por el Código de Comercio e, inclusive, se ha procedido a combinarlos con los del derecho civil. A este panorama se agrega que, en muchos casos, leyes locales han pretendido regular distintos aspectos, invadiendo, en oportunidades, el ámbito propio del derecho de fondo.

Todo ello amenaza con convertirse en un "caso jurídico"(1), y son muchos los que alzan su voz de alarma propugnando una reforma legislativa que dé cabida a nuevos derechos reales autónomos o modifique los existentes.

Mientras tanto, la realidad sigue su curso. Se organizan constantemente nuevos complejos inmobiliarios. Diariamente surgen inconvenientes, y numerosos son los conflictos que se han llevado a los estrados judiciales.

Todos estos hechos requieren de un marco jurídico dentro del cual se desenvuelvan. Marco que determine clara y precisamente cuáles son los derechos y obligaciones de los contratantes, donde se fije cuál es la naturaleza del derecho que se les confiere y cuáles son sus efectos. Es necesario proteger al adquirente, darle garantías y seguridades, evitarle sorpresas, sobre todo porque, en el tráfico moderno, los contratos se redactan en formularios predeterminados por el empresario, y el cliente por lo general brinda su consentimiento por adhesión.

Por tanto, es conveniente dar una respuesta inmediata, sin diferirla a una posible reforma legislativa, donde intervengan factores políticos, ajenos al derecho, y que pueda significar una espera de varios años.

En consecuencia, me propongo aportar una alternativa a uno de los fenómenos que nos ofrece la vida moderna: el club de campo, buscando dentro del ordenamiento jurídico

vigente la figura más apropiada, sin desvirtuarla, a fin de procurar que se cumpla satisfactoriamente la finalidad del complejo y dar la mayor garantía posible al adquirente, en cuanto al derecho que se adquiere.

## 1. PROBLEMÁTICA JURÍDICA

Las dificultades que plantean los clubes de campo pueden ser analizadas desde dos puntos de vista:

### 1. Del derecho público:

- \* Necesidad de normas restrictivas del dominio privado para armonizar los intereses particulares con los públicos.

- \* Autoridades competentes para imponerlas.

### 2. Del derecho privado:

- \* Posibilidad de su encuadramiento en algunas de las figuras jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico.

- \* Posibilidad de hallar una solución mediante la combinación de ellas.

#### 1.1. Concepto

Se ha definido el club de campo como "un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, contando con una entrada común y dotados de espacios destinados a actividades deportivas, culturales, sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de vivienda y la de esparcimiento, una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo inescindible"(2).

1.1.1. Decimos que constituye un complejo recreativo residencial, una urbanización especial, caracterizada como aquella zona regida por un plan u ordenamiento particularizado donde existen múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, por la presencia de servicios comunes, la constitución de relaciones jurídicas de carácter real, con la posible creación de entidad que agrupe a propietarios y preste servicios comunes(3).

1.1.2. De extensión territorial limitada en el espacio ubicado en zona suburbana, a fin de obtener una adecuada utilización del terreno, un control de su uso y, en algunos casos, para preservar el medio ambiente, valores paisajísticos e históricos. Así se han adoptado diversos métodos e instrumentos, como el de zonificación, por el cual se segregan los distintos sectores según sus usos (comercial y administrativo, residencial, industrial).

Por ejemplo, la ley 8912/77 de Buenos Aires, en su artículo 5º, inciso II dispone: "los clubes de campo deben establecerse en una zona extraurbana de uso residencial".

1.1.3. Que tenga una entrada común e instalaciones destinadas a actividades deportivas, culturales, sociales. Es esencial, para la configuración del club de campo, la existencia de éstas porque su finalidad es la de ser un lugar de recreación y descanso. Este destino permite distinguirlo de otras urbanizaciones y condiciona las características del equipamiento y servicios que en el club de campo se prestan.

1.1.4. Que entre el área de esparcimiento y la de los lotes edificados o a construir exista una relación funcional y jurídica que lo integre en un todo inescindible.

El complejo requiere de una relación funcional y jurídica entre sus diversas partes.

Funcional, en cuanto es el uso o función común el que le da cohesión, es decir, es la afectación a esa finalidad la que lo mantiene unido. Pero ello no basta, es necesario que ese destino esté asegurado, para lo cual habrá que recurrir a una figura jurídica apropiada que integre los distintos sectores. Sólo así va a constituir una "combinación ideal de casaquinta y club"(4), brindando todas las ventajas y beneficios de ambos, simultáneamente.

## 1.2. Origen

Puede decirse que los clubes de campo surgieron espontáneamente, "como una contrapartida a los vastos e impersonales planes de vivienda"(5). Veamos por qué. Se ha dicho que la sociedad moderna se caracteriza por la despersonalización, deshumanización, por la superficialidad y transitoriedad de las relaciones, lo que produce en el individuo efectos perjudiciales.

La ansiedad, el estrés derivado de exigencias constantes de puntualidad; la exactitud y tensión por la competencia continua, el ritmo constante de trabajo, hacen necesarios ciertos momentos de tiempo libre que permitan al hombre renovar sus energías, dedicarse a su enriquecimiento personal que le ayude a alcanzar un sentido de autovaloración.

El hacinamiento, la vida cotidiana en espacios reducidos, la creciente contaminación ambiental hacen que busque como sitio de reposo lugares alejados del bullicio de la ciudad, en pleno contacto con la naturaleza.

La superficialidad, consecuencia de múltiples y transitorios contactos, genera el deseo de vincularse con sus semejantes.

Estas exigencias del hombre moderno fueron satisfechas tradicionalmente por la casaquinta, casa de campo, vivienda secundaria, al decir de los franceses.

Pero los adelantos técnicos han llevado a la construcción de grandes complejos que brindan simultáneamente los beneficios de la casaquinta con las ventajas del club, lo que permite realizar actividades deportivas, mantener unido al grupo familiar, una actividad social más intensa, y satisface el interés de los distintos miembros de la familia, a pesar de las diversas edades y gustos.

Ofrece la posibilidad, a los socios, de estar tranquilos en sus aposentos cuando así lo deseen; al mismo tiempo que brinda seguridad en virtud de la existencia de un control permanente en manos de personal especializado(6). Además que para el adquirente significa una racionalización de gastos, por cuanto el mantenimiento y vigilancia del complejo está a cargo de todos los propietarios de las unidades parcelarias.

## 2. REGULACIÓN EXISTENTE

### 2.1. Antecedentes

Los primeros clubes de campo del país aparecen hacia 1950. Sin embargo, la primera legislación específica sobre esta materia, en el ámbito del derecho público, sólo se dicta en 1963, la ley de suelo 2489/63 de la provincia de Buenos Aires.

Hasta ese momento, al no existir normas regulatorias específicas sobre el tema, se aplicaban las disposiciones referidas a los barrios parque. Aun así, surgían múltiples inconvenientes que se solucionaban a medida que los problemas se presentaban:

Si cada parcela era independiente, las vías de acceso y tránsito debían cederse a favor de la municipalidad, puesto que ellas, conforme al Código Civil (art. 2340, inc. 7), forman parte del dominio público. No obstante, ante la necesidad de privacidad propia del complejo - que es el valor más buscado por los que acceden a él -, se debió recurrir a tratativas con la autoridad administrativa, la que permitía el cerramiento total del predio mediante una autorización especial.

Necesidad de asegurar por algún medio, el pago de gastos comunes para el mantenimiento y funcionamiento de la urbanización especial. De allí la conveniencia de un ente de gestión de los intereses comunes. La primera solución vino por vía del decreto 2489/63, que permitió afectar al régimen de propiedad horizontal (ley 13512) los fraccionamientos de tierra(7).

Posteriormente, la ley 8912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo contempló específicamente y en forma sistemática el tema del club de campo en el capítulo V, al definirlo en su artículo 64 de la siguiente manera: se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial un área territorial de extensión limitada que no conforme núcleo

urbano y reúna las siguientes características básicas: que esté localizado en área no urbana; una parte de ella se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza; la parte restante se encuentre destinada a la construcción de viviendas de uso transitorio; el área común de esparcimiento y el área de vivienda de uso transitorio guarden una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierta en un todo inescindible.

Luego el decreto reglamentario 9404/86 enumeró en forma detallada una serie de recaudos para su constitución.

Pero este panorama, en lo que respecta a una regulación específica sobre la materia, no se encuentra en nuestra provincia, y la ley 5249/87 actualmente vigente, no contiene normas al respecto. La citada ley hace referencia a la superficie mínima de cada parcela (90 m<sup>2</sup>) en los fraccionamientos de terrenos, y a la obligación de donar los espacios destinados a vías de acceso y circulación a la municipalidad, sin referirse en absoluto a la problemática de los clubes de campo.

Sin embargo, cabe destacar la gran preocupación de distintas instituciones que han presentado numerosas propuestas y proyectos. Entre ellos podemos citar el proyecto de ley de loteos, presentado el 20/6/91, en la Legislatura provincial, por el Colegio de Escribanos y el Colegio de Agrimensores, que comprende un proyecto referido a los clubes de campo. Con él se pretende regularizar situaciones de hecho existentes, determinar el área donde podrá localizarse, establecer superficies mínimas, trámite para la creación de estos complejos, publicidad.

A nivel nacional tampoco existe una ley específica que trate los clubes de campo. El proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, que por el momento se encuentra archivado, al no haber obtenido la mayoría necesaria para su aprobación, dispone en su artículo 2617: "En los clubes de campo, parques industriales, centros de compras, cementerios privados u organizaciones similares que se sometan al régimen de propiedad horizontal, sólo serán necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de acceso y comunicación e instalaciones de uso compartido, con sus accesiones. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias o de otra índole." La norma proyectada da la posibilidad de someter al club de campo al régimen de propiedad horizontal, haciendo ciertas modificaciones sobre aquellos puntos que constituyen un obstáculo para su adecuación.

Pero es sólo una alternativa más; queda abierta la posibilidad de elegir otra forma que se estime más adecuada, según las necesidades del caso. Entonces, el sometimiento a ese régimen no es obligatorio, sino que queda librado a la autonomía de la voluntad.

### 3. ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DERECHO PÚBLICO

El derecho de propiedad, como todo derecho consagrado en la Constitución Nacional, no es absoluto, sino relativo, lo que significa que está sujeto a reglamentación por parte de la autoridad, tendiente a armonizar el interés del particular con el público.

Conforme a ello, el artículo 2611 del Código Civil dice: "Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo." Estas disposiciones tienen, en realidad, por objetivo determinar los límites dentro de los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho y conciliar los intereses opuestos de los vecinos. Constituyen la esfera dentro de la cual el particular debe ejercer su derecho. Es una calidad jurídica que afecta en general la propiedad, por lo que el titular no puede sentirse agraviado por tales limitaciones. Al no representar un sacrificio individual para él, no se le confiere derecho a exigir una indemnización(8).

Tradicionalmente, se decía que estas limitaciones se establecían por razones de higiene, seguridad, confort, en consideración a la religión (primera parte de la nota al artículo 2611).

Actualmente, esa conceptualización resulta estrecha, ante el fenómeno del urbanismo propio de la sociedad contemporánea.

### 3.1. Urbanismo

Es imprescindible una aclaración previa acerca del término "urbanismo", puesto que se lo utiliza en muchos sentidos.

Como fenómeno social, es el proceso mediante el cual la población tiende a aglomerarse en grupos mayores que el tamaño originariamente planeado(9).

Como ciencia, es la disciplina que estudia las manifestaciones de existencia y expansión de las ciudades, y las formas y técnicas que ordenan su desarrollo y administración(10).

Como sinónimo de derecho urbanístico, hace referencia al conjunto de normas de derecho público que regulan el desarrollo material de las aglomeraciones urbanas.

3.1.1 . El urbanismo: un fenómeno social. El mayor desarrollo urbano se produjo en los últimos doscientos años, hecho que estuvo íntimamente relacionado con la revolución industrial.

Diversos factores generaron una profunda transformación social y económica: se amplió la capacidad económica de la sociedad, se aumentó la producción y se intensificó el comercio; el trabajo se desplazó del hogar a la fábrica y de las zonas rurales a las ciudades, en busca de nuevas oportunidades laborales, mayor bienestar y confort. Esto último, porque la mecanización de la agricultura y la aplicación de conocimientos científicos a ella implicó una disminución de la mano de obra en esta área.

Todo ello motivó una gran concentración en las ciudades y zonas aledañas, y dio lugar a múltiples inconvenientes: el avance de las construcciones edilicias significó una destrucción progresiva de espacios verdes; la instalación de grandes fábricas e industrias con alto índice de contaminación ambiental produjo una alteración del equilibrio ecológico, la destrucción también de valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

Este panorama puso de manifiesto la necesidad de encauzar el desarrollo en forma ordenada y previsoramente por medio de los principios y las técnicas que ofrece la planificación. La acción urbanística ha de preceder al fenómeno demográfico y, en vez de ser su consecuencia, debe encaminarlo hacia los lugares adecuados, limitar el crecimiento de las grandes ciudades, y vitalizar, en cambio, los núcleos humanos que así lo requieran en un desarrollo equilibrado en que se armonicen las economías agrícola, industrial y urbana, formando unidades de gran estabilidad económico - social(11).

3.1.2. Planificación. La planificación es la aplicación de los principios generales de la urbanización a un terreno concreto, mediante estudios expresados en proyectos.

Estos proyectos y planes tienden a delimitar las facultades del dueño del suelo, para tornar compatible el ejercicio o derecho de propiedad con los fines del bien común. Deben tener por objeto: la conservación de valores históricos y el mantenimiento o establecimiento de adecuadas condiciones de vida en cuanto al ambiente, paisaje, transporte, etc. y las previsiones y pautas a las que se ajustará el crecimiento demográfico.

3.1.2.1. La planificación deberá ser, ante todo, integral, es decir, que deberá comprender el aspecto físico, que se referirá sólo al uso del suelo, y tener en cuenta los aspectos económicos y sociales, tendiendo a asegurar a todos los habitantes un mayor bienestar. De allí que se deberá tener en cuenta los efectos negativos que una medida pueda producir en otras áreas. Por ejemplo, una política de radicación de industrias, para aumentar el empleo (efecto positivo), puede implicar la destrucción de recursos naturales (efecto negativo), si no se acompaña de una legislación que tutele estos recursos(12).

3.1.2.2. Otro punto a considerar es la necesidad de superar las concepciones tradicionales que sostenían que correspondía sólo a la autoridad local lo atinente al urbanismo.

La creciente complejidad de las ciudades ha llevado a considerarlas como hecho físico, social y económico, que desborda en muchos casos los límites políticos y administrativos del municipio: deja de coincidir el contenido de las jurisdicciones y funciones de ella con las municipales(13). Esto se pone de manifiesto en las ciudades más importantes, pero sobre todo en las que tienen jerarquía de capital, donde ejercen facultades autoridades de nivel superior, sea provincial, como en el caso de Mendoza, o nacional, como en el caso de la Capital Federal.

En síntesis, puede decirse que es necesario: un ordenamiento y una planificación municipal, un ordenamiento y una planificación de las áreas metropolitanas y las regiones urbanas y suburbanas y un ordenamiento a nivel nacional, para resolver en forma equilibrada los problemas que se presentan ante el crecimiento desmesurado de algunas ciudades y el fenómeno de emigración que se da en otras. Por ejemplo, en La Paz, donde, según los datos del censo 1991, se produjo un decrecimiento.

Una política nacional en materia de urbanismo debería indicar cuáles son las ciudades cuyo desarrollo se procura estimular, y cuáles contener, a fin de obtener un equilibrio entre las distintas regiones del país.

Es necesario, asimismo, un urbanismo a nivel internacional, como tema de interés a cargo de los distintos organismos, como la ONU, la UNESCO, etc., en razón de que se presentan o han presentado inconvenientes en áreas metropolitanas de zonas de frontera, el hecho de que algunas ciudades se conviertan en factores de influencia y atracción en determinadas áreas internacionales y originen movimientos migratorios entre países vecinos, y programas internacionales de integración regional(14).

### 3.1.3. Instrumentos de planificación(15).

Zonificación: para una óptima utilización del terreno según los distintos usos: comercial, residencial, industrial, etcétera.

Control de parcelamiento o fraccionamiento: que permita determinar superficies mínimas aptas para establecer núcleos humanos. Por ejemplo, en Mendoza la ley 5249/87 fija la superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.

Reparcelamiento: para fundir y remodelar parcelas insuficientes.

Otras medidas: como declaración de reservas para fines urbanísticos, espacios libres en áreas edificables, para plazas, parques, etcétera.

## 3.2. Derecho urbanístico

Se ha dicho que los complejos urbanísticos especiales presuponen la vigencia de una regulación normativa específica, por la que se establezca para estos complejos un tratamiento especial, con relación al régimen común: en cuanto a su dimensión, áreas mínimas superiores a las normales, densidad poblacional, servicios esenciales, con disminución de exigencias, en algunos casos, y, en otros, con exigencias no habituales, derivadas de la particular ubicación y configuración del predio. Estas constituyen restricciones al dominio, establecidas para facilitar la convivencia y con el fin de armonizar el interés de todos los titulares de la unidad entre sí, como la de éstos con extraños a ella. Estas limitaciones tienen, respecto al club de campo un matiz especial, en razón de que deben procurar el cumplimiento de la finalidad del complejo.

Por tanto, existen normas contenidas en las leyes de suelo que fijan las pautas generales del ordenamiento territorial y normas o indicadores urbanísticos específicos que establecen excepciones para éstos, en atención a sus connotaciones peculiares.

## 4. ANÁLISIS DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL DERECHO PRIVADO

La constitución y organización de los clubes de campo y la inexistencia de un tipo legal propio plantean la cuestión del encuadramiento en los esquemas vigentes.

Es esta tarea el primer obstáculo que se presenta; es el sistema de numerus clausus consagrado en nuestro ordenamiento en materia de derechos reales. La solución que se pretenda dar no podrá forzar en absoluto la letra de la ley, ni desvirtuar las figuras jurídicas reguladas, pero deberá asegurar la vinculación entre las distintas partes privativas y comunes, que la configuración elegida permita cumplir su finalidad, dar garantía a los adquirentes en cuanto a la naturaleza del derecho que adquieren, su eficacia y las facultades y deberes que comprende, y establecer el modo por el cual los propietarios estén obligados a observar las limitaciones impuestas en interés del conjunto.

#### 4.1. Encuadramiento como derecho real

Gran parte de la doctrina ha intentado dar una respuesta a la problemática que plantea el club de campo, dándole la configuración jurídica de uno de los derechos reales regulados por el Código Civil.

En el análisis de estas propuestas, es necesario tener en cuenta tres aspectos: la esencia del derecho real, su carácter absoluto y el sistema de numerus clausus.

##### Esencia del derecho real

La nota del artículo 497 del Código Civil dice: "El derecho real es aquel en que ninguna persona es sujeto pasivo del derecho. Es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor."

Con esto, se puede afirmar que Vélez Sársfield optó por un sistema simple de caracterización del derecho real, basado en la inmediatez de la cosa respecto a la persona. En otras palabras, entre la persona y la cosa existe una relación directa e inmediata.

##### Es un derecho absoluto

Esto significa que el derecho real es oponible erga omnes. De este carácter se deriva la necesidad de su publicidad, pues no se concibe que la sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce.

##### Sistema de numerus clausus

Este sistema, consagrado en el artículo 2502, dice: "Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer".

Es decir, que sólo la ley organiza los derechos reales, y lo hace en número limitado y cerrado, fijando el contenido de cada uno de ellos y dándoles su nombre(16).

La razón por la cual el codificador adopta este sistema se encuentra en la nota del artículo citado, cuando dice: "... los males se produjeron a partir de la Edad Media, sobre todo en la época feudal, por la creación incontrolada de una cantidad y variedad de derechos y gravámenes, con lo que las propiedades iban a su ruina, produciéndose una fuente fecunda de complicaciones y pleitos, perjudicándose de esta manera la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades"

Puede decirse que la seguridad jurídica ha de ir unida a un sistema de numerus clausus, pues favorece la claridad y abarcabilidad de las relaciones jurídicas reales, especialmente.

Respecto a los inmuebles, conviene que la propiedad esté al resguardo de una multiplicidad de gravámenes imposibles de prever(17).

Además, el funcionamiento del sistema registral sólo es posible si el número de derechos registrables es limitado y su contenido está fijado por ley(18).

Cabe tener en cuenta que a través de los derechos reales se canalizan importantes sectores de la economía de nuestra época, y así la seguridad jurídica de la sociedad depende de una regulación de aquellos que atiendan a los factores socioeconómicos.

De allí que se establezcan especiales formalidades de constitución y publicidad, particularmente respecto de los bienes que representan un mayor valor económico. Y son estas formalidades las que ofrecen mayores garantías a los adquirentes de las unidades del club de campo; es por ello que se busca su encuadramiento como derecho real.

4.1.1 . Dominio. El artículo 2506 dice que el dominio "es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona". Este es el mayor derecho que se puede conceder o reconocer sobre una cosa, pues comprende: facultad de usar la cosa (*ius utendi*), de percibir sus frutos (*ius fruendi*) y de disponer de ella de la manera en que su titular crea conveniente (*ius abutendi*).

Si se decide organizar un club de campo y se otorga un derecho de dominio a los titulares sobre cada lote, y el dominio sobre partes comunes a una entidad administradora de los servicios comunes, no se resuelve el problema, puesto que no se asegura la íntima vinculación que debe existir entre los inmuebles del complejo. No basta con una vinculación funcional, que, como tal, es una mera situación fáctica, que puede cesar en cualquier momento y, en consecuencia, frustrar el interés que el titular tuvo en mira al contratar.

4.1.2. Condominio. Según el artículo 2673, el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

En su forma pura no se ha aplicado; sí se ha intentado buscar la solución a través de la combinación con otras figuras jurídicas: dominio sobre cada unidad a favor de cada uno de los adquirentes, condominio sobre vías de circulación y áreas de esparcimiento destinadas a la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales.

Esta alternativa presenta los siguientes inconvenientes:

4.1.2.1. El criterio del codificador en materia de condominio ha sido darle una marcada inestabilidad, impulsándolo a su extinción. Esto se desprende de diversos artículos - 2599, 2700, 2703 - que requieren la voluntad unánime de la mayoría para la determinación del uso o goce de la cosa, lo que pone de manifiesto que, ante cualquier discrepancia entre los comuneros, debe pedirse la participación.

Otro obstáculo para el encuadramiento del club de campo en el condominio es el artículo 2692, que confiere a los condóminos la facultad de pedir en cualquier tiempo la división, y prohíbe renunciar a ese derecho de manera indefinida (art. 2693, Cid. Civil).

Es decir, que mediante esta configuración, la vinculación jurídica de los inmuebles es sólo transitoria e insegura para los adquirentes, dado que establece una situación que puede cesar en cualquier momento. ¿Se encuentran realmente protegidos los intereses de los titulares?

4.1.2.2. Se trata de solucionar tales impedimentos por un pacto por el que se suspenda la división aplicando el art. 2693, Cód. Civil, que fija el término de cinco años como límite máximo de suspensión de la partición y su renovación.

Aun cuando se prevea la posibilidad de renovarlo a su vencimiento, la figura del condominio no es factible, porque se requeriría el consentimiento unánime de todos los condóminos, y basta la oposición de alguno de ellos para que tal previsión no se pueda cumplir.

4.1.2.3. El art. 2677, Cód. Civil dispone: "Cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros".

Por otra parte, ya sea porque cualquiera de los condóminos enajene su parte indivisa o sus acreedores la ejecuten, se puede llegar a una desvinculación entre las distintas partes, donde

el titular sería propietario de la unidad, pero no tendría derecho sobre el área de esparcimiento.

Por este camino podrían ingresar como socios personas que no reúnan los requisitos exigidos, o también podrían existir socios que no sean propietarios de ninguna parcela.

4.1.2.4. En cuanto a la facultad de abandono, consagrada en el art. 2658, Cód. Civil como medio de liberarse del pago de los gastos de conservación y reparación de la cosa común, provocaría la misma consecuencia no deseada expuesta en el párrafo anterior.

4.1.2.5. Dijimos que el club de campo es una "combinación ideal del club y la casaquinta"(19), donde se desarrollan actividades deportivas, culturales, sociales, lo que implica la necesidad de servicios que van más allá de la mera conservación y mantenimiento del sector común.

Su funcionamiento debe estar regulado por normas que permitan un desenvolvimiento ágil(20)de esta manifestación urbanística, lo que resulta incompatible con el régimen de mayoría absoluta consagrado por los arts. 2699 y 2700, Cód. Civil.

4.1.2.6. Otro obstáculo lo encontramos en el artículo 2680, que dice: "Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común, ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad". Lo que significa que la oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer al respecto. Esto es inconciliable con la utilización de las cosas comunes por todos, ya que imposibilita toda obra, construcción o mejora que se pretenda realizar.

4.1.2.7. También se pretende hacer jugar los arts. 2710 y 2714, Cód. Civil, que disponen, que hay indivisión forzosa en el caso de condominio sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más propiedades que pertenecen a diversos propietarios, y ninguno de ellos podrá pedir la división.

De esta manera se consagra un condominio de origen legal, que sólo tiene lugar cuando concurren las características establecidas por ley: accesoriedad e indispensable para el uso común.

Esta disposición podría aplicarse a las vías de acceso y circulación, no así al sector destinado a las actividades deportivas, culturales, y sociales, porque de ninguna manera puede aceptarse que éstas constituyan un elemento accesorio del club de campo. Y si la accesoriedad no existe, la indivisión no puede ser mantenida.

En definitiva, se puede decir que sólo aparentemente se ha resuelto el problema planteado, debiendo buscársele dentro del ordenamiento una solución más adecuada.

4.1.3. Dominio revocable. El dominio se caracteriza por ser un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo, pero estas cualidades se hallan afectadas de algún modo en los casos del dominio imperfecto: fiduciario, revocable, desmembrado.

Respecto al dominio fiduciario y revocable, es el carácter perpetuo el que se halla disminuido, puesto que en ellos el derecho está sujeto a extinguirse por el vencimiento del plazo o cumplimiento de una condición resolutoria que se halla afectado.

Según el art. 2663, Cód. Civil, la propiedad es revocable en dos supuestos:

1. Cuando el propietario puede ser privado de su propiedad por una causa proveniente de su título. Aquí se hace referencia a aquellos casos en que la revocación tiene su origen en una causa inherente al título, como, por ejemplo, la revocación de una donación por ingratitud del donatario.

2. Cuando se trata de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido. Es decir, cuando se han establecido ciertas cláusulas en el acto constitutivo en virtud de las cuales el vendedor puede recuperar la propiedad enajenada(21).

Este último es el aplicado para instrumentar el club de campo, donde las cláusulas insertas en el acto constitutivo establecen condiciones de revocabilidad en interés del club.

Por este medio se procura asegurar el cumplimiento, por parte de los propietarios, de las restricciones y obligaciones impuestas para el armónico desarrollo del complejo. (Por ejemplo, en materia edilicia, las restricciones en la construcción en cuanto a la altura, material a utilizar, estilo arquitectónico, etc.). Y cuando uno de los propietarios realice un acto que de algún modo atente contra los fines e intereses del conjunto, la revocación se operará por haber sido una estipulación del contrato de compraventa por el cual se transmitió el dominio.

Se destaca que no se establece sólo la revocación del acto de adquisición sino también de las sucesivas transmisiones que pueden realizarse, lo que implica que el dominio no se consolidará nunca como dominio pleno(22).

Esta figura jurídica, que a primera vista puede dar respuesta a algunos de los problemas planteados, sin embargo, presenta serios inconvenientes.

La provisión de cláusulas donde se establezcan condiciones de revocabilidad que impidan la consolidación del dominio pleno, no es acorde con el sistema del Código Civil, que pretende limitar en el tiempo la imperfección.

En este sentido, el art. 1381, Cód. Civil establece como límite máximo el plazo de tres años para el pacto de retroventa, y el art. 1400 lo fija en tres meses para el pacto de mejor comprador. Y ello es así porque Vélez ha querido eliminar las consecuencias económicas derivadas de la incertidumbre de la propiedad (nota del art. 1381, Cód. Civil).

El dominio revocable transmite real y efectivamente la propiedad, lo que significa la posibilidad de ejercer todos los derechos y facultades inherentes a ella. Al establecer como condición de revocabilidad ciertas restricciones a sus facultades, se la está sujetando al ejercicio de su derecho, lo que implica un derecho real distinto del dominio o de otro permitido, desconociéndose de esta manera el sistema de numerus clausus(23).

Con esta figura se da solución a una de las dificultades: la necesidad de someter a los propietarios a limitaciones en el ejercicio de sus derechos en interés común del complejo, olvidándose de otros más importantes, como la necesidad de asegurar la íntima vinculación entre las distintas partes del complejo.

#### 4.1.4. Usufructo

4.1.4.1 . Usufructo es un derecho real: el titular es puesto en posesión de la cosa sobre la que recae el usufructo. Entra en una relación directa e inmediata con la cosa, que constituye su esencia.

4.1.4.2. Consiste en el derecho de usar y gozar de una cosa. El usufructo puede servirse de ella y sacar todos los frutos que es susceptible de producir.

4.1.4.3. La cosa debe pertenecer a otro, pues es un derecho sobre cosa ajena. Resulta aquí una situación particular: por un lado, el derecho del titular del usufructo de usar y gozar de la cosa. Por otro, el propietario, que conserva el dominio sobre ella, pero con sus facultades cercenadas.

4.1.4.4. No es un derecho absoluto, por cuanto el usufructuario no puede alterar la sustancia(24).

Esta figura, así definida, se ha utilizado en muchos casos para dar forma jurídica al club de campo, con las siguientes variantes:

Se asignan las partes comunes, en condominio, al conjunto de propietarios o a una asociación, constituyendo un usufructo sobre esas partes en beneficio de los propietarios individualmente considerados.

El promotor conserva la propiedad de todo el predio y otorga a los adquirentes el derecho real de usufructo sobre las partes privativas. Esta es la implementación jurídica dada al Club de Campo Mendoza SA, donde la propiedad de todo el predio corresponde a una sociedad de la que son socios cada uno de los propietarios. El predio se divide en sectores no adjudicables de modo particular: partes comunes; y sectores adjudicables a cada

uno de los socios, a favor de quienes se constituye un derecho de usufructo gratuito, irrevocable y de por vida.

Creemos que esta propuesta, en cualquiera de sus variantes, no satisface adecuadamente cada una de las cuestiones planteadas, aun cuando en los estatutos de constitución y reglamentos internos se establezcan disposiciones detalladas, para salvar todas las dificultades que se puedan presentar.

Veamos por qué. No es un derecho pleno: los artículos 2807 y 2863 confieren al titular sólo la facultad de usar y gozar de una cosa sin alterar la sustancia. Por tanto, sus facultades materiales se hallan restringidas pues no puede vender, sustituirla por otra mejor, ni realizar una nueva, ni cambiar la forma exterior de los edificios, ni sus dependencias, ni la distribución interior de las habitaciones, sin consentimiento del nudo propietario (art. 2892, Código Civil).

Esta última prohibición ha sido utilizada en muchos casos para asegurar la observancia de las restricciones impuestas en cuanto a la forma de realizar la obra (calidad de los materiales, altura, estilo, etc.), mediante el control previo de su cumplimiento y, en caso de no observarse, el propietario puede pedir la suspensión o demolición de la obra, según los casos.

El usufructuario puede hacer mejoras, pero no tiene el derecho de reclamar el pago de ellas. Es decir, toda obra que haga dentro de los límites establecidos son de propiedad del nudo propietario, quien se beneficiaría a costa de otro.

Es un derecho temporario, pues el codificador ha querido evitar una desmembración ilimitada de la propiedad. Ha pensado que, después de un tiempo, ésta debe desaparecer y la nuda propiedad y el usufructo deben quedar consolidados en una propiedad plena, por ser ésta la propiedad normal y la que más favorece y estimula la explotación económica de los bienes: es una disposición de orden público.

De allí que Vélez haya establecido que el usufructo se pierde por el no uso durante el término de diez años (art. 2924, Cód. Civil.) y el art. 2822 dispone que, cuando no se fije término para la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario. Y en el caso de las personas jurídicas, no puede ser establecido por más de veinte años.

Para superar este obstáculo, se incluye una cláusula en el estatuto de constitución por el que la sociedad propietaria se obliga a constituir un derecho de usufructo a favor de los herederos. Pero esta cláusula viola abiertamente el artículo 2825, según el cual no puede constituirse para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos. Por lo tanto, si su naturaleza está fijada por ley, ésta no puede ser desconocida por los particulares.

Hay que tener en cuenta que la obligación de constituir el usufructo a favor de los herederos está establecida en el estatuto de la sociedad, el que puede ser modificado en la asamblea extraordinaria de socios (art. 235, Ley de Sociedades), con la mayoría requerida. ¿Qué sucedería si por una reforma se suprime esa obligación?

En definitiva, tampoco creemos apta esta forma jurídica para instrumentar el club de campo.

4.1.5. Servidumbre. Otra de las soluciones propuestas es la constitución de una servidumbre predial, gratuita y recíproca.

Esta ha sido definida como el derecho real perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno en virtud del cual se puede usar de él, ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad. Con esta figura se trata de establecer una necesaria vinculación jurídica entre los sectores comunes y los privativos del conjunto inmobiliario, y asegurar una especial urbanización con la observancia de un código de edificación que establezca en forma obligatoria un determinado estilo arquitectónico, y otras condiciones para asegurar la armonía del complejo.

Su funcionamiento se desarrolla de la siguiente manera:

Partes privativas:

Fundo sirviente: respecto a la obligación de abstenerse de realizar obras sin observar el código de edificación.

Fundo dominante: de una servidumbre de afectación respecto al área de esparcimiento y vías de acceso y circulación:

Partes comunes:

Fundo sirviente: respecto al área recreativa y vías de tránsito.

Fundo dominante: respecto a la obligación de los propietarios de observar el código de edificación.

Veamos cuáles son las objeciones que se le han formulado:

4.1.5.1 . El contenido de este derecho consiste en una particular utilidad sobre el inmueble, pero no una utilidad tan plena y de variados atributos como el uso de los espacios destinados a esparcimiento y desarrollo de actividades deportivas, culturales y sociales. De esa manera se le está dando un contenido similar al del usufructo, que por absorber el dominio útil está limitado en el tiempo(25). En consecuencia, la constitución de una servidumbre de afectación importa la creación de un derecho real prohibido en nuestro ordenamiento.

4.1.5.2. La servidumbre es un derecho sobre cosa ajena, y acá se le da un particular matiz, que la hace aparecer como uso de cosa propia en condominio de indivisión forzosa(26).

4.1.5.3. Se grava al fundo sirviente con una obligación de hacer, cuando un derecho real no puede tener tal contenido, por lo que sólo valdrá como simple obligación entre deudor y herederos, sin afectar a las heredades, ni pasar con ellas a los ulteriores poseedores (art. 3010, Cód. Civil). Y tratándose de un derecho personal, no brinda la seguridad de su cumplimiento por las partes.

4.1.5.4. La noción de servidumbre forzosa de mero recreo es extraña al Código Civil, que incorpora el principio de libertad e independencia de los fundos(27).

4.1.5.5. Se extingue por renuncia del titular y por el no uso.

4.1.5.6. Tal como se propone, se trata de una servidumbre personal porque es una ventaja establecida en beneficio del titular, sin añadir nada al fundo dominante(28).

Esta crítica que se hace sería válida si se considerase el inmueble aislado; pero cuando se tiene en cuenta que se trata de una unidad más de un complejo constituido para brindar un beneficio al titular, como es el de permitirle realizar actividades deportivas, culturales y sociales, fácilmente se advierte que se añade algo al predio, "algo" que le da mayor valor económico.

Todas estas críticas que van dirigidas a la servidumbre de afectación son válidas, pero de ningún modo pueden alcanzar a una posible constitución de servidumbre respecto a las vías de acceso y circulación, que permiten dar privacidad al complejo, en aquellos casos en que las leyes de suelo locales no hayan previsto una excepción, respecto a los clubes de campo, a la obligación de cesión o donación, a favor del municipio, de las áreas destinadas a ese fin.

4.1.6. Propiedad horizontal. Este es el derecho real que adquiere una persona sobre un sector privativo de aprovechamiento independiente, en un edificio sometido al régimen de la ley 13512, junto con la inescindible cotitularidad de un porcentaje determinado sobre el terreno y demás partes comunes de aquél, y afectadas a un condominio de indivisión forzosa, bajo las condiciones de ejercicio establecido en el reglamento de copropiedad y administrativo vigente al momento de su adquisición. Por lo tanto, en él concurren(29)el dominio exclusivo sobre esta unidad y el condominio de indivisión forzosa respecto de las partes comunes.

Este derecho real fue aplicado a situaciones no previstas expresamente por la ley, pero tampoco por ella. Y se lo aplicó porque aparentemente pareció ser el régimen legal que asegura la íntima vinculación entre las parcelas y las partes comunes en un todo inescindible; evita la cesión a la municipalidad de espacios destinados a vías de tránsito;

confiere un derecho real perpetuo a sus titulares y autoriza a imponer convencionalmente restricciones y límites al dominio a través del reglamento del complejo.

Sin embargo, existen obstáculos legales insalvables:

4.1.6.1. Las diversas situaciones contempladas, corresponden a la existencia de un único edificio, concebido como unidad constructiva.

El edificio sometido al régimen de propiedad horizontal no constituye un complejo urbanístico. La parcela es una sola, aun cuando se divida en unidades funcionales vinculadas estructuralmente. Esto es lo que exige el sometimiento a un régimen especial de copropiedad y administración que rige los derechos de cada propietario sobre los bienes y servicios comunes.

En el club de campo, en cambio, existe una multiplicidad de inmuebles material y estructuralmente independientes que implican múltiples titulares dominiales. Ello demuestra la inadecuación de esta figura para este conjunto urbanístico especial, dado que ella regula un supuesto físico y funcionalmente diverso(30).

4.1.6.2. Encontramos otro obstáculo en la distinta finalidad de cada uno. La ley 13512 viene a dar solución a uno de los problemas más acuciantes del ser humano: el de la vivienda propia, pues el crecimiento demográfico y el fenómeno migratorio interno provocaron una gran concentración urbana y el consecuente problema habitacional. Ello hizo necesaria la sanción de una ley que permitiera el desarrollo cuantitativo de complejos multihabitacionales(31).

Pero respecto a los clubes de campo, es indispensable resguardar jurídicamente otro valor: el esparcimiento y recreación de los hombres.

4.1.6.3. El art. 2º de la ley 13512 dispone que el terreno es una cosa común. Pero si observamos la práctica negocial, quien pretende acceder a los clubes de campo, contrata en la inteligencia de que resulta adquirente de un lote sobre la extensión del suelo, que, según los principios que informan a la propiedad horizontal, es forzosamente indivisible.

4.1.6.4. El art. 1º de la ley 13512 dice que ésta se aplica a los distintos pisos de un edificio o diversos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta.

Es decir, que el objeto de la propiedad horizontal es un inmueble edificado. Pero esto no sucede siempre así en el club de campo, donde, en la mayoría de los casos, el adquirente compra una parcela para luego edificar de acuerdo con las condiciones establecidas en el reglamento. Entonces ¿propietario de qué es ese señor que en los planos se dice que tiene una unidad funcional y sólo tiene un terreno que en nuestra ley es común?(32).

4.1.6.5. Por último, en el régimen de propiedad horizontal, el sector principal está constituido por la unidad exclusiva, mientras que en el club de campo no puede decirse lo mismo, ya que en él tanto las distintas unidades como las partes comunes son indispensables para el cumplimiento de la finalidad del complejo. Porque sólo así ofrece simultáneamente las ventajas del club y de la casaquinta.

En conclusión, vemos cómo, a pesar de ser la solución aparentemente aceptable, presenta inconvenientes que tornan inadecuada su aplicación según la regulación legal vigente.

## 4.2. Encuadramiento como derecho personal: formas societarias

El encuadre como derecho personal tiene la gran ventaja de que en este campo rige el principio de la autonomía de la voluntad. Esto explica la gran cantidad de clubes de campo que han buscado su implementación jurídica a través de la figura societaria, ya sea en forma pura, ya sea combinada con otras figuras jurídicas.

Las opciones que ofrece nuestro ordenamiento jurídico son:

4.2.1. Sociedad civil. Según el artículo 1648 habrá sociedad cuando dos o más personas se hubiesen mutuamente obligado, cada una con una prestación con el fin de

obtener una utilidad apreciable en dinero que distribuirán entre sí del empleo que hicieren de lo que cada uno hubiere aportado.

La primera objeción a esta figura es que la sociedad civil tiene que tener como objeto una utilidad apreciable en dinero, el que no constituye el fin del complejo(33).

Por otro lado, es necesario prestar atención a los arts. 1686, 1687 y 1759 del Cód. Civil, que establecen que la remoción, la renuncia o la muerte del administrador nombrado en el contrato de sociedad dan derecho a cualquiera de los socios a disolver la sociedad. En consecuencia, ésta constituye una forma insegura para organizar el conjunto inmobiliario típico.

4.2.2. Asociación civil (arts. 45 y 46 del Código Civil). La dificultad de usar esta forma en la instrumentación del club de campo deriva de que el asociado tiene la facultad de ejercer por voluntad propia el derecho de receso y de que la calidad de asociado representa un valor extrapatrimonial de carácter intransferible por actos entre vivos y por disposiciones de última voluntad(34).

4.2.3. Sociedad comercial. La mayoría de los que proceden a la implementación jurídica a través de la forma societaria se inclinan por la sociedad comercial, según está regulada por la actual ley 19550, cuyo artículo 1° dice: "Habrá sociedad comercial cuando dos o más personas, en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley se obligan a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes y servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas".

Con esta reforma ya no se requiere necesariamente una actividad lucrativa, pues el beneficio que resulte de la actividad de la sociedad puede ser simplemente el uso de los bienes sociales o su aprovechamiento directo. Lo que importa es que se debe brindar a los socios una ventaja inmediata(35).

En el sistema vigente, la comercialidad se determina por la adopción de uno de los tipos legislados, aun cuando se trate de una asociación, siempre que esta se constituya bajo uno de los tipos previstos, pues el art. 3° de la ley 19550 ha eliminado toda diferencia conceptual entre sociedad y asociación(36).

La utilidad de la sociedad comercial se pone de manifiesto en los siguientes aspectos: distribución de dividendos entre los socios; participación en el excedente de la liquidación (por lo general, en proporción a las acciones que posea cada socio) y puede dar una respuesta satisfactoria a la necesaria vinculación jurídica entre las partes exclusivas y las comunes, mediante el establecimiento de una limitación a la transmisibilidad de las acciones, prohibiendo transferirlas independientemente de los lotes.

4.2.3.1. Las formas societarias, si bien tienen la ventaja de no estar limitadas por el sistema de numerus clausus, tienen el grave inconveniente de no dar una total seguridad al adquirente. Ello en razón de que, como todo derecho personal, sólo tiene validez entre las partes y sus sucesores, no goza del *ius persecuendi*, ni del *ius preferendi* respecto a la unidad.

¿Y si la sociedad quiebra? El titular de la acción sólo será un acreedor quirografario que cobrará a prorrata en moneda de quiebra (arts. 1185 bis, Cód. Civil y 150, ley 19551).

4.2.3.2. Tampoco deja bien claro cuál es la relación jurídica entre la acción y la parcela que se le asigna al titular.

En razón de este inconveniente en la práctica se ha usado la forma societaria combinada con algún derecho real, sea con el dominio, usufructo, etcétera.

4.2.3.3. Otra dificultad surge cuando la sociedad ve la necesidad de contar con fondos suficientes para cumplir con su finalidad, ya sea prestando servicios extraordinarios, ya sea cuando quiere emprender nuevas obras para ampliar las existentes. ¿Puede en tal caso la sociedad obligar a los socios a hacer nuevos aportes?

Si bien, en el caso de servicios extraordinarios, el aporte podría justificarse en virtud del principio que dice que todo el que recibe una prestación debe pagarla, no sucede lo mismo con respecto a obras nuevas que puedan significar un aumento de capital(37).

Por otro lado, nos encontramos con un inconveniente que excede el campo jurídico: el adquirente quiere un título representativo de la propiedad, pretende un derecho real con todas las garantías que ello significa, aunque los resultados sean idénticos(38), y no contar con éstos provocará temores infundados que entorpecerán de alguna manera la práctica negocial y el desarrollo de estos complejos.

En síntesis, podemos decir que ésta es actualmente la solución legal más aceptable, aun cuando se presenten obstáculos que deben ser salvados con una detallada instrumentación, buscando el modo más apto para satisfacer las expectativas de los adquirentes, o recurrir a su combinación con otras figuras jurídicas.

### 4.3. Reforma legislativa

Algunos autores, luego de un análisis de todas las posibilidades que nos brinda nuestro ordenamiento jurídico, consideran que ninguna de ellas ofrece una solución satisfactoria e integral al problema planteado. En consecuencia, sostienen la necesidad de una reforma legislativa, ya sea para que se admita un nuevo derecho real, autónomo, que contemple las peculiaridades de esos conjuntos inmobiliarios atípicos; ya sea que se modifique el régimen de uno de los derechos reales o se admita alguno prohibido actualmente por el Código, a fin de encuadrar en ellos al club de campo.

4.3.1. Derecho real autónomo. Este deberá ser estructurado de forma de asimilar a la propiedad horizontal, sobre la base de la titularidad de una cosa propia formada por un sector privado y la participación en condominio de indivisión forzosa sobre las cosas y partes comunes, aunque ésta pueda ser limitada cuando el complejo sea creado por una entidad cultural, social o deportiva existente. De la propia ley deberá surgir que los derechos de ambos son inseparables(39).

A esta alternativa se le ha reprochado que la creación indefinida de derechos reales conspira abiertamente contra el sistema de *numerus clausus*. Pues este principio, si bien posibilita la creación legislativa de nuevos derechos reales, impone al mismo tiempo que ello ocurre tan sólo ante la imposibilidad estructural de encuadrar la nueva situación en categorías existentes.

En modo alguno se justifica introducir un nuevo derecho real, cuando las situaciones que pretende regular no están suficientemente arraigadas en el país ni el extranjero(40).

4.3.2. Modificación del régimen de propiedad horizontal. Los autores que lo proponen sostienen que es suficiente, para solucionar el problema planteado, establecer una excepción en el régimen de propiedad horizontal a la comuna sobre el terreno, mientras que el resto de los puntos conflictivos se resuelve con un buen reglamento (poder disciplinario, administración, etcétera).

Este es el criterio adoptado por los redactores del proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, criterio al que adhieren numerosos autores, quienes están convencidos de que, con el marco legal proyectado unido a la ley 13512 y a la funcionalidad que le imprimen los reglamentos podrá aplicarse eficazmente.

Cabe destacar que, si bien se removió el principal obstáculo que se oponía a la aplicación de este régimen, han dejado abierta la posibilidad de recurrir a otra forma que los promotores juzguen más adecuada al caso concreto, adoptando entonces un criterio flexible en esta materia.

4.3.3. Admisión del derecho real de superficie. Otra propuesta sería la aplicación del derecho de superficie, expresamente prohibido por Vélez Sársfield, en el art. 2614 del Cód. Civil, lo que significa la necesidad de una reforma legislativa para su empleo.

Esta solución sería viable en caso de que se apruebe el proyecto de unificación de la legislación civil y comercial que en su artículo 2614 incorpora este antiguo derecho. Consiste en el poder de hacer obras, edificar casas, plantar, etc. en suelo ajeno y concede su propiedad, con independencia del terreno.

Encuadrado el club de campo en esta figura jurídica, la sociedad promotora sería la propietaria de todo el suelo y los adquirentes, titulares del derecho real de superficie. Este ofrece las siguientes ventajas: en la propiedad superficiaria no es condición indispensable la existencia del edificio, porque el propietario superficiario lo es desde el momento en que se le concede el derecho a construir. Por otro lado, el dueño adquiere las obras efectuadas por el superficiario que subsistan al momento de su extinción, pero debe indemnizarlo en la medida del enriquecimiento. Por ello, el titular del derecho de superficie puede realizar todo tipo de obras, puesto que va a recuperar el valor de lo invertido. Entonces, a pesar de ser temporario, no le causa perjuicio alguno.

En conclusión podemos decir que tanto la modificación de la propiedad horizontal como la admisión del derecho real de superficie constituyen soluciones aptas, pero no inmediatas para resolver la problemática que plantea el club de campo, pues en ambos casos se requiere una reforma legislativa.

## 5. CONCLUSIÓN

Como dijimos en un principio, sólo nos proponemos aportar una alternativa más para uno de los fenómenos que nos ofrece la vida moderna: el club de campo; buscamos dentro del ordenamiento vigente cuál es la figura más apropiada para ello que dé una respuesta inmediata al problema.

Creo que se puede obtener un resultado satisfactorio con la combinación de dos figuras jurídicas: dominio y sociedad cooperativa, que operarían de la siguiente manera: sobre cada parcela se constituye un derecho real de dominio a favor de los adquirentes; y sobre los aportes comunes, el dominio corresponde a una sociedad cooperativa integrada por los titulares de las parcelas.

El estatuto de constitución deberá establecer la prohibición de transferir las cuotas, independientemente de cada unidad, con lo que queda solucionado el problema de la íntima vinculación que debe existir entre las partes privativas y las comunes del complejo.

También la obligación de observar un código de edificación, que determine los requisitos en cuanto a la altura, calidad de materiales, estilo arquitectónico, etc., indispensables para mantener la armonía y belleza del lugar. Así como el modo de ejercer el poder disciplinario; la obligación de pagar los gastos comunes, especificando el lugar y tiempo de pago, con la precisión, además, de los servicios básicos que comprende; y el deber de observar el reglamento interno en el que se fijen el modo y las condiciones de uso de las instalaciones. ¿Por qué un derecho real de dominio? Porque éste es el derecho más amplio que se puede otorgar a favor de una persona, que le confiere a ésta las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa de la manera que juzgue más conveniente.

Ello es acorde con lo que sucede en la práctica negocial, donde los adquirentes exigen un título representativo de la propiedad sobre los lotes, con las consiguientes garantías y seguridades propias de todo derecho real.

De ninguna manera se puede decir que se desvirtúa el derecho de dominio, pues las restricciones y limitaciones son impuestas por vía estatutaria; por tanto, deben ser observadas por los socios, por el hecho de ser tales.

¿Por qué una sociedad cooperativa? En primer lugar, al adoptar una de las formas societarias, no nos encontramos limitados por el sistema de *numerus clausus*, pues éstas se hallan en el ámbito de los derechos personales, donde rige el principio de la autonomía de la voluntad. De allí que nos encontremos en libertad de elegir cualquiera de esas formas, para organizar el club de campo.

Según el art. 2º de la ley 20337, éstas son entidades basadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua, que buscan organizar y prestar servicios a asociados y no asociados. Vemos, entonces, que el objeto de estas entidades es el de prestar servicios: éstos constituyen un conjunto de elementos personales y materiales que, debidamente organizados, contribuyen a satisfacer una necesidad o conveniencia general. Teniendo en cuenta esto, creo que lo más apropiado para instrumentar el complejo es la sociedad cooperativa, pues si observamos cuáles son las expectativas de aquellas personas que quieren acceder al complejo, vemos que no va más allá de que éste le brinde un lugar de recreación y esparcimiento donde pueda realizar actividades deportivas, sociales y culturales, más todos los servicios necesarios imprescindibles para ello. El adquirente de una unidad no pretende obtener beneficios económicos, sino sólo un servicio. El problema más importante que se presenta cuando se hace un fraccionamiento destinado a un club de campo es que se debe ceder a la municipalidad los espacios destinados a vías de acceso y circulación (art. 6º, ley 4341/79 de Mendoza), en razón de ser bienes comprendidos en el dominio público (art. 2340, Cód. Civil). Ante esta situación, cuando se inicien los trámites para la creación del complejo, deberá convenirse con la respectiva municipalidad, el cerramiento total del área y la prestación de servicios habitualmente de carácter comunal, bajo la responsabilidad de la entidad peticionante(41). En suma, podemos decir que si el club de campo se presenta en los hechos como una combinación ideal de casaquinta y club, el encuadre legal adecuado también puede resultar de una combinación de dos figuras, donde cada una contribuya a resolver las dificultades que se planteen y donde las ventajas de cada una se complementen.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Abatti y otros, " 1500 modelos de contratos", Cap. XX: Clubes campestres (Reglamento de copropiedad y administración de clubes campestres), t. IV, pág . 107 y siguientes.
- Alterini, Atilio Aníbal, "Formas modernas de la contratación", LL, 1980 - A - 1108.0 - , "Nuevas formas de propiedad", Revista Notarial, N° 902, pág . 1637.
- Anderson, Nels, Sociología urbana, Fondo de Cultura Económica, México, 1965, 619 páginas.
- Carides, Otilia Alicia y Canese, Etelvina Edith, "Principios urbanísticos e instituciones jurídicas reguladas en el derecho argentino", Revista Notarial, N° 858, pág . 1495.
- Cassagne, Juan Carlos, "Principios de la legislación urbanística", LL, N° 1986 - B - 1041.
- Colman Lerner, Horacio, "Estudio de la naturaleza del derecho que surge cuando el propietario de un inmueble, al someterlo a propiedad horizontal «se reserva» derechos para continuar con la construcción del edificio e incorporar nuevas unidades", Revista del Notariado, N° 782, pág . 337. -, "La servidumbre predial como cauce adecuado para solucionar urbanizaciones especiales", Revista del Notariado, N° 816, pág . 161.
- XIX Congreso Internacional del Notariado Latinoamericano, tema III, Amsterdam, 21/ 27 de mayo de 1989, Revista del Notariado, N° 818, pág . 999.
- Fazio de Bello, María Encina, "Panorama de los derechos reales y la ley de unificación legislativa civil comercial", LL, 1988 - A - 962.
- Fernández de Carballo, Alicia; Fratini, Elba y Fratini, Angel A., "La influencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales", Revista Notarial, N° 903, pág . 1317.
- Gist, Noel y Fleis Fava, Sylvia, Sociedad urbana, Omega, Barcelona, 1968, 780 páginas.
- Grimberg, Liliana, "Los clubes de campo como urbanización privada especial en la Argentina", Revista Notarial, N° 852, pág . 1507.
- Highton, Elena, "Nuevas formas de dominio", Ad Hoc SRL, Buenos Aires, 1957.

Ibáñez, Enrique, "La ciudad, su esencia, historia y patologías", Fundación Argentina de Estudios Sociales, Buenos Aires, 1984, 393 páginas.

Igarzábal, Daniel, "Los clubes de campo. La dificultad de su encuadre jurídico", Gaceta del Notariado, pág . 29, sección Doctrina.

Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Nuevas tendencias en materia de derechos reales", separata de Jornadas de Ciencias Económicas de la UNC, 1989.

Mariani de Vidal, Marina, Curso de derechos reales, Zavalía Editor, Buenos Aires, 1989.

Moreira, Laureano Arturo, "La esencia jurídica de la propiedad horizontal", Revista del Notariado, N° 791, pág . 1401.

-, "Boletos sobre terrenos a cambio de departamentos a construir", Revista del Notariado, N° 781, pág . 272.

Mouchet, Carlos, "Aspectos legales e institucionales de la planificación urbana", ED, t.37 - 941.

-, "Notas sobre el urbanismo y el derecho de planeamiento", JA, 1961, t. III - 3 - doctrina.

-, "La ciudad y el derecho", ED, t. 33, pág . 859.

Papaño, Kiper, Dillon, Causse, Derechos reales, t. II, Depalma, Buenos Aires, 1990, pág . 115.

Olivé, Rodolfo E. y otros, "Expresiones jurídicas de los clubes de campo", Revista del Notariado, N° 759, pág . 861.

Revista Notarial N° 12, mayo - junio 1990, del Instituto de Derecho Notarial del Colegio de Escribanos del Paraguay, tema III, Clubes de Campo: legislación y reglamentación.

Salvat, Raymundo, Tratado de derecho civil, Derechos reales, Buenos Aires, 1950.

Scotti, Edgardo, "Los clubes de campo en la ley 8912 y la adecuación a su régimen de los preexistentes", LL, 27/11/90.

-, "Complejos urbanísticos y urbanizaciones especiales", ED, t. 119, pág. 743.

Stratta, Alicia, "Las urbanizaciones especiales: su organización y régimen dominial", ED, t. 122, pág .911.

-, "Las asociaciones bajo la forma de sociedad", LL, 1980 - D, pág . 1037.

Fallo plenario: "Levián c/Las Casuarinas s/consignación", LL, 1987 - A, pág. 77.

#### DOCUMENTOS CONSULTADOS

Ley 8912/77, Ley de ordenamiento territorial y uso del suelo, Buenos Aires.

Ley 4331/79 y 5249/87, Mendoza, Ley de loteos.

Decreto 9404/87, Clubes de campo. Regulación de su constitución.

Proyecto de ley, Proyecto de unificación de la legislación civil y comercial, arts. 2616 y 2617.

Proyecto de ley de loteos de la provincia de Mendoza, presentado el 20/6/91, por el Colegio Notarial y el Colegio de Agrimensores.

Reglamento interno, Club de Campo Mendoza, SA.

Estatutos del Club de Campo Maipú, Reglamento de adjudicación de parcelas en usufructo del Club de Campo Maipú.

Reglamento de Construcciones de Club de Campo Maipú.

Reglamento de uso de instalaciones sociodeportivas del Club de Campo Maipú.

Estatutos de la SA, Tortugas Country Club, Tortuguitas, Partido de Pilar, Buenos Aires 1980.

Estatutos de la SA Tortugas Country Club, Fundación deportiva y social.

Reglamento interno del Paraná Country Club, Presidente Stroessner, Asunción del Paraguay.

Reglamento interno de La Gruta, San Bernardino, Paraguay.