

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EXPRESIONES JURÍDICAS DE LOS CLUBES DE CAMPO() (489)*

Coordinador: RODOLFO E. OLIVÉ

Subcoordinador:
NORBERTO E. CACCIARI

Colaboradoras:
SUSANA GOLD
MARTA E. GOLDFARB
FLORA M. DE KATZ
AÍDA N. PEIRO DE LUCHETTI

SUMARIO

I. Introducción. - II. Concepto. - III. Análisis de algunas figuras jurídicas a través de las cuales los clubes de campo se han desarrollado en nuestro país. a) Dominio imperfecto: 1) Usufructo; 2) Dominio revocable. b) Condominio. e) Propiedad horizontal: 1) Cosas destinadas al uso de los distintos dueños; 2) Partes que son indispensables para mantener la seguridad; 3) Suelo. d) Formas societarias.

I. INTRODUCCIÓN

Dentro del tema segundo de esta Convención, "Posibilidades de someter un inmueble al régimen de la ley 13512 de propiedad horizontal", nos abocamos a tratar el sistema jurídico a aplicarse a los clubes de campo. Creemos que el tema por su actualidad y novedad en el ámbito inmobiliario va a despertar polémicas. Sin pretender hacer un estudio doctrinario, intentamos al menos ver qué figuras ofrece nuestro ordenamiento positivo que permitirían regular jurídicamente los así llamados "Clubes de Campo".

II. CONCEPTO

El Club de campo es un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

construidos o a construirse, independientes entre sí, contando con una entrada común y dotados de espacios destinados a actividades deportivas, culturales y sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de vivienda y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

Hay distintos tipos de clubes de campo: a) el club de campo propiamente dicho, que nace por decisión de personas físicas o personas jurídicas, caso en que las instalaciones deportivas son usadas sólo por los propietarios de lotes; b) el club de campo fundado por una institución deportiva o educativa de existencia previa al mismo; c) el club de campo ubicado en zona de campo o el club de campo asentado a orillas de río, en cuyo caso pasa a ser el club de campo náutico. En el caso en que el club de campo es creado por una institución deportiva de existencia previa al mismo, es necesario poner de manifiesto que el área deportiva del mismo es compartida en cuanto a su uso y goce por los asociados de la misma, como asimismo por los propietarios de las viviendas de fin de semana, quienes además de propietarios deben reunir el carácter de asociados de la institución deportiva. Además en los clubes de campo náuticos deben respetarse las disposiciones contenidas en el artículo 2639 del Código Civil con respecto al camino de sirga.

La inquietud que nos surgió al tratar este tema fue intentar conocer las razones por las cuales aparecieron en estos últimos años y en la zona aledaña de la Capital Federal los clubes de campo.

Creemos que ciertos hechos sociales determinaron el nacimiento de estas particulares agrupaciones: 1) la necesidad de contar durante el fin de semana con un lugar alejado del bullicio de la ciudad, permitiendo un contacto sano con la naturaleza; 2) la necesidad de mantener unido al núcleo familiar a través de actividades deportivas comunes; 3) la exaltación y jerarquización de la actividad deportiva, actividad que está asegurada en estos complejos y 4) la seguridad que éstos ofrecen a sus miembros, ya que la zona donde funciona el club de campo está bajo control permanente de personal de vigilancia especializado, creando para sus miembros un clima de tranquilidad que desconocen los propietarios de quintas de fin de semana, las que, de acuerdo a la crónica policial de los últimos tiempos, están sometidas en forma permanente a robos y depredaciones, pues por sus características de viviendas aisladas carecen de vigilancia permanente y adecuada.

Junto a la inquietud por conocer las razones de la aparición y proliferación en los alrededores de la Capital Federal de los clubes de campo, pudimos constatar, a través de una aproximación puramente pragmática, que el comprador de un inmueble para su domicilio permanente en el ámbito urbano, es en general prudente y busca asesoramiento jurídico; ese mismo comprador, cuando resuelve comprar un lote en un club de campo, adquiere su derecho de ingreso y de construcción de vivienda para fin de semana, a través de figuras jurídicas que en muchos supuestos no se pueden asimilar absolutamente al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho real de dominio. Así cuando adquiere cuotas o acciones en sociedades civiles o comerciales, o ingresa en simples asociaciones, o cuando apela a figuras especiales, donde su derecho de dominio es muy restringido, por ejemplo: el dominio revocable o aun casos, en donde sólo tiene el usufructo del lote asignado.

Advertimos que en la mayoría de los supuestos se les ha aplicado a los clubes de campo la ley de Propiedad Horizontal. Evidentemente, ese encasillamiento ha sido una salida, pero quizás no el sistema más apropiado. En la provincia de Buenos Aires se encontró la solución a través de la ley 13512 para subdividir los lotes que no podían hacerse por el sistema parcelario, comúnmente conocido como "subdivisión por Geodesia", significando el mecanismo legal para la construcción de unidades independientes. En la mayoría de los casos, no se construían todas las unidades al mismo tiempo, quedando espacios o terrenos vacíos, los que no eran ya parcelas, sino futuras unidades funcionales (en construcción). El decreto 2489/63 de esa provincia permitió comercializar los restos de terrenos baldíos, futuras unidades funcionales, determinando la agilización de la circulación negocial. Hasta ese momento se podía afectar a la ley 13512 solamente los edificios terminados, y los adquirentes tenían un boleto de compraventa que no les garantizaba que al terminarse la construcción el inmueble estuviere gravado con algún embargo o hipoteca, o inhibido el titular de dominio. Esto permitió que la ley 13512 se aplicara, como dice Etchegaray, a la "pequeña propiedad horizontal".

El 24 de octubre de 1977 se dicta en la provincia de Buenos Aires la ley 8912, que legisla sobre el ordenamiento territorial y uso del suelo. El art. 7º inc. b) conceptúa la zona residencial extraurbana, a la que define como "la destinada a asentamientos no intensivos de uso relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo". A su vez el art. 64 define y caracteriza exhaustivamente a estos últimos de cuya lectura se concluye que el club de campo o complejo recreativo residencial es un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y que debe reunir ciertas características fundamentales: 1) ubicada en una zona que no sea urbana; 2) que una parte tenga las instalaciones necesarias para la práctica de actividades deportivas, sociales y culturales en contacto con la naturaleza; 3) que otra parte del área esté destinada a la construcción de viviendas de uso transitorio y 4) que entre el área de esparcimiento y el de lotes edificados o a construirse debe existir una relación funcional y jurídica que integre un todo inescindible. El uso de la parte recreativa no puede ser modificado, pero sí se podrá reemplazar unas actividades por otras.

Está específicamente prohibida la subdivisión del área de recreación o su enajenación en forma independiente de las unidades que forman parte del área de viviendas.

**III. ANÁLISIS DE ALGUNAS FIGURAS JURÍDICAS A TRAVÉS DE LAS CUALES
LOS CLUBES DE CAMPO SE HAN ORGANIZADO EN NUESTRO PAÍS**

a) Dominio imperfecto

Se llama "dominio menos pleno, o imperfecto", por oposición al "dominio pleno" contemplado en la primera parte del art. 2507 del Cód. Civil. El mismo artículo define a continuación el dominio imperfecto, que plantea situaciones en que los derechos del titular no se presentan con toda plenitud. Son casos anómalos de dominio, o aun más, casos en que ni siquiera puede hablarse de dominio, aunque se les dé la designación elástica de "propiedad".

En el dominio imperfecto las facultades del propietario se encuentran disminuidas en parte, ya sea porque se priva al dueño de algunos de sus derechos (usufructo, uso o habitación), o de ciertos derechos (servidumbres) o se restringe su potestad de disponer (hipoteca) o se le quita la posesión material (prenda, anticresis) o se le transmite un dominio revocable. Es decir, que el dominio imperfecto, siguiendo a Borda, es aquel en que los derechos del propietario están sujetos a fuertes restricciones, ya sea porque la cosa no pertenece al titular (dominio fiduciario), ya sea porque el dominio está sujeto a una condición resolutoria (dominio revocable), o bien porque el titular del derecho de propiedad lo ha desmembrado, renunciando a una parte de sus atribuciones, al gravar la propiedad con un usufructo o con una servidumbre. El dominio imperfecto está definido, como dijimos, en el artículo 2507 del Cód. Civil y luego vuelve a ser contemplado en los artículos 2661 a 2672. El Código es considerado en esta materia débil y poco congruente, al decir de Lafaille, recordándose que otros Códigos de legislaciones extranjeras no tienen un apartado como éste, habiéndose eliminado en el Proyecto de Reformas de 1936.

1) Usufructo

Algunos clubes de campo buscaron su implementación jurídica en el dominio imperfecto y lo hicieron a través de la figura del usufructo. De acuerdo al artículo 2807 del Cód. Civil el propietario de lotes de un área organizada como club de campo, cede a favor de terceros el usufructo de los mismos. En consecuencia, y según la dirección seguida por estos clubes de campo, los usufructuarios pueden en esos lotes construir su vivienda de fin de semana, las que serán independientes entre sí, teniendo por supuesto, el espacio destinado a la actividad deportiva, cultural y social. Los compradores no tienen más que el mero uso y goce de un lote, reservándose la nuda propiedad en cabeza del titular de dominio.

El usufructuario, de acuerdo a los términos del Código, goza del derecho de servirse de la cosa, con la obligación de conservarla para restituirla al nudo propietario sin alterar la sustancia de la misma, es decir, puede

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

arrendarla y ceder el ejercicio de sus derechos. El usufructuario está asimismo obligado a abonar los impuestos públicos y las contribuciones directas que pesan sobre los bienes del usufructo (art. 2894 Cód. Civil). Como consecuencia de este desmembramiento de la propiedad, donde el propietario conserva todas las demás facultades inherentes a su titularidad en el dominio, especialmente la de disponer de la cosa, ya sea a título oneroso o gratuito (art. 2916 Cód. Civil), el usufructuario carece por su parte, de ese poder dispositivo a través de actos materiales o jurídicos, y aun su esencial derecho de uso y goce está limitado en la medida en que se altere la sustancia de la cosa. Se suma a esa primera crítica la temporaneidad de la figura, dado que una de las causales de su extinción es la muerte del usufructuario, lo que constituye un límite para su vigencia (arts. 2822, 2920 v concordantes del Cód. Civil), y su intransmisibilidad a los herederos del titular, lo convierte en un derecho de carácter vitalicio. Con respecto a las mejoras que se realizan sobre el terreno, a tenor de lo previsto en el artículo 2874 del Cód. Civil, quedan de pertenencia del titular de dominio, y carece del derecho de reclamar el pago de las mismas.

2) Dominio revocable

Siguiendo con los lineamientos del presente trabajo, analizaremos los clubes de campo que buscaron en el dominio revocable su régimen jurídico.

El dominio revocable, temporario o dominio modal se confunde en nuestro derecho positivo, ya que por el cumplimiento de una condición, ese derecho queda sin efecto. Si de acuerdo al artículo 2510 del Cód. Civil el dominio es ilimitado en el tiempo e irrevocable, en el caso que estamos analizando no habría, en sentido estricto, derecho de propiedad, y quien creara tal derecho estaría aplicando una figura jurídica distinta, por la cual se le atribuye a otra persona el uso de una cosa, durante un período, ya que el advenimiento de una condición hace cesar el dominio que hasta ese momento tenía.

En consecuencia, el propietario a condición tiene sólo un dominio útil, produciéndose la revocación de pleno derecho por el cumplimiento de las cláusulas, o el advenimiento de la condición o el vencimiento de los plazos (no construcción de la vivienda dentro de un término, o la construcción fuera de las normas prescriptas), exigiéndose en esos casos que se haga tradición del inmueble al vendedor original, conforme a lo establecido en los artículos 3265 y 577 del Código, sin perjuicio de las exigencias formales y registrales que deben satisfacerse.

El dominio revocable, de acuerdo al artículo 2663, es el que se ha transmitido en virtud de un título revocable a voluntad de quien lo ha transmitido o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título. La figura del dominio revocable se aplica a los clubes de campo, y las condiciones de revocabilidad son establecidas en interés del club. Cuando uno de los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propietarios de un lote construido o a construirse, realice un acto que atente contra los fines e intereses del club, la revocación se opera por haber sido una estipulación de la compraventa que consta en el acto jurídico por el que se transmitió el dominio.

Esta figura jurídica tiene la ventaja de que otorga a cada comprador una seguridad sobre el dominio que adquiere, si bien esta seguridad no es completa, ya que siempre será titular de un dominio restringido que se extingue por el cumplimiento de una condición.

b) Condominio

La coexistencia de un complejo habitacional, pretendidamente parcelado, y de un sector de aprovechamiento simultáneo, ha llevado también a combinar las figuras del dominio exclusivo (área residencial) y del condominio romanista, que inspiró a nuestro codificador (área donde se encuentran concentradas las actividades recreativas, deportivas y sociales).

Este sistema, en lo atinente a la regulación de la parte comunitaria, es el principal blanco de nuestras críticas. Efectivamente cabe señalar, por un lado, la inestabilidad de esa situación jurídica, sin perjuicio de la consagración respecto de un estado de indivisión limitado en el tiempo, por cuanto la permanencia del condominio depende de la voluntad de los comuneros (arts. 2692, 2715 y siguientes del Cód. Civil).

En tal sentido, si bien todo sistema comunitario tiende a servir los intereses de sus titulares, que se concretan manteniendo la indivisión, al determinar nuestro ordenamiento jurídico que el condominio es típicamente divisible y que por ende el derecho atribuido a cada cotitular de pedir la división de la cosa común (artículo 2692 Cód. Civil) es irrenunciable indefinidamente, torna a este instituto carente de estabilidad y perpetuidad.

Otro síntoma de vulnerabilidad del sistema, lo analizamos a la luz de la facultad dispositiva concedida a cada comunero de los derechos sobre la cosa común (art. 2677 del Cód. Civil), siendo que en el espíritu de todo integrante de un club de campo, prevalece la idea de una total inescindibilidad jurídica entre los sectores caracterizados como de dominio exclusivo y los que se afectan al uso común, desvirtuándose la integridad del complejo habitacional - recreativo si no se condiciona debidamente el poder de enajenación.

Otra problemática con que nos enfrenta la idea del condominio, deriva de la sujeción de los derechos de los condóminos sobre la cosa común a las posibles acciones de sus acreedores personales, quienes pueden embargar o hacer vender la cuota parte, permitiendo de esa forma por un medio indirecto el ingreso de posibles compradores no titulares de parcelas o espacios privativos en el área residencial, sin quizás la anuencia de los demás componentes del club de campo (art. 2677 del Cód. Civil). Como contrapartida a esta observación, un fenómeno inverso se produciría si el copropietario, ante la obligación de contribuir con los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

gastos de conservación y reparación se liberara de ello abandonando sus derechos como tal, con el consiguiente acrecimiento a favor de los otros condóminos, con lo que el ex condómino permanecería como titular de la parcela o sector exclusivo, sin tener posibilidad de acceder en su uso y goce sobre el área de recreación.

Por último en materia de decisiones destinadas a la administración de la cosa común, la consagración de un régimen de mayoría absoluta, resiente el permanente y ágil desenvolvimiento que se impone en este tipo de manifestaciones urbanísticas (art. 2705 del Cód. Civil).

c) Propiedad horizontal

Son muchos los casos en que los llamados clubes de campo o complejos recreativos residenciales toman la estructura jurídica de la ley 13512, sometiendo a ese régimen su funcionamiento. Es intención del presente desarrollo analizar también algunos aspectos de las disposiciones de la citada ley, a efectos de apuntar a las coincidencias o divergencias existentes entre ellas.

En ambos casos la finalidad es permitir la creación de un conjunto más o menos homogéneo de viviendas relacionadas entre sí por algún tipo de conexión material que determina una comunidad de intereses, y es regulada por un mismo instrumento (Reglamento de Copropiedad, art. 99, ley 13512), de carácter imperativo y obligatorio.

La ley 13512 dispone en la primera parte del art. 2° que: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todo las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad". O sea, que esta regulación se asienta sobre la base de la coexistencia del derecho de propiedad atribuido a los respectivos dueños sobre sus partes privativas, y de un condominio con indivisión forzosa y permanente sobre las cosas comunes. En otras palabras, es una conjunción del derecho individual de cada uno de los propietarios y el derecho de todos sobre las cosas comunes, y de esa conjunción de derechos derivan las limitaciones necesarias para la coexistencia armónica de unos y otros. Ahora bien: ¿Cómo es la propiedad reconocida al dueño en la propiedad horizontal?

Tiene los caracteres de exclusividad del derecho de dominio, con los atributos del jus utendi, jus fruendi y jus abutendi, aunque el ejercicio de ellos deba ser restringido en miras de la convivencia armónica con los demás propietarios y de la conservación y seguridad del edificio (arts. 5° y 6° de la ley 13512).

Así también la facultad de disposición reconocida en el art. 4° es amplia con la sola limitación del art. 14 de la misma.

¿Como es la copropiedad sobre las cosas comunes? El art. 3° de la ley establece que: "Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás". Esta copropiedad responde a un régimen que difiere del condominio del derecho común. Una resaltante diferencia se halla, por

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ejemplo, en la última parte del artículo 8° al disponer que ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes, ni por renuncia del uso y goce de los bienes y servicios comunes, ni por abandono de la unidad que le pertenece, estableciendo el art. 18 la indivisión forzosa.

Estos dos aspectos dentro de la propiedad horizontal no son dos derechos diferentes que corresponden al propietario. Este es titular de un único derecho que se integra por esos dos elementos indisolublemente unidos, de tal forma que jurídicamente constituyen un todo.

Según el artículo 64 de la ley provincial 8912 del 28 de octubre de 1977 los clubes de campo deberán integrarse por una parte acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio y otra destinada a la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales. Ambas estructuras deben necesariamente mantener una relación funcional y jurídica indisoluble.

La creación y organización de estos clubes de campo viene planteando la aplicación legal más adecuada de acuerdo a las descripciones mencionadas. La organización de todas las relaciones jurídicas y financieras que deben contemplarse entre las numerosas partes que concurren a la integración de un club de campo, plantea este tema sin solución unánime y de gran actualidad. Más aún si entramos a considerar la motivación del comprador del club de campo, que, poseedor sólo de su parcela sin construcción, usufructúa todos los fines de semana los espacios deportivos y comunes, a los que queda de inmediato habilitado por la supuesta compra de su terreno.

Ahora bien: ¿cómo es el derecho de propiedad reconocido al dueño de una parcela en un club de campo?

Consideramos que tiene las mismas características que el reconocido en cualquier otro inmueble afectado a la ley 13512, aunque no descartamos una regulación más estricta en su ejercicio a través de la redacción del reglamento o estatuto que le imponen convencionalmente determinadas modalidades, y además el comprador está supeditado al cumplimiento de una serie de requisitos urbanísticos que hacen a su esencia (dimensiones máximas de construcción en las unidades funcionales, de áreas máximas de plantas a construirse, así como su ubicación a determinada distancia de los límites de las vías de circulación, etc.). Esta es la gran ventaja del sistema que brinda la ley 13512, ya que dentro del negocio inmobiliario, en lo que se refiere a la faz de garantía jurídica, lo único que da absoluta seguridad es la escrituración. Tanto el comprador, para asegurar sus derechos de compra, y el vendedor, en caso de concretarse la venta con precio aplazado, tienen un derecho perfectamente adquirido, perdurable y resguardado de cualquier eventualidad.

¿Cómo es la copropiedad sobre las partes comunes? Las áreas comunes en los clubes de campo tienen una finalidad de esparcimiento y uso recreativo, además de aquellas otras consideradas y tratadas por la ley 13512 y que hacen al principio de la seguridad y necesidad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comunes.

Como se ve, la copropiedad se extiende a tres clases de bienes: 1) cosas destinadas al uso de los distintos dueños; 2) partes que son indispensables para mantener la seguridad; 3) suelo.

1) Cosas destinadas al uso de los distintos dueños

Se trata de las instalaciones centrales, como podrán ser las canchas de tenis, golf, club house, calles y vías de acceso, etc.

Tiene el propietario un derecho de uso de los bienes comunes, pero su ejercicio no es absolutamente indiscriminado, lo que no sólo iría en contra del carácter relativo de los derechos subjetivos sino también que debe respetar el destino natural de cada cosa común, y debe estar condicionado a la necesidad de no afectar el mismo derecho que ejercen los otros copropietarios.

Tiene además el copropietario un derecho de propiedad sobre dichas partes comunes, aunque por ser un condominio de indivisión forzoso y permanente no se puede concretar mientras subsiste el sistema.

Esta área común de esparcimiento y uso recreativo no podría ser modificada ni siquiera por unanimidad, permitiéndose solamente el reemplazo entre distintas actividades.

Es absolutamente prohibida de igual forma la subdivisión de dicha área o su enajenación en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas (incs. c] y d] art. 64 ley 8912 Pcia. Bs. As.).

2) Partes que son indispensables para mantener la seguridad

Algunas legislaciones, por ejemplo el Código Civil italiano de 1942 (art. 306), establecen una presunción legal de comunidad para todos los bienes que enumera, pero admite la posibilidad de que se pacte lo contrario. En el mismo sentido, en el derecho brasileño la ley establece una presunción juris tantum de que son comunes todos los elementos necesarios para el uso común, pero con la sola excepción del suelo, los copropietarios pueden disponer que cualquiera de esos bienes pertenezca al dominio privado de algunos de ellos. Contrariamente, otras, como la ley chilena, establecen que los bienes enumerados como comunes en ningún caso pueden dejar de serlo. Nuestra ley adopta el criterio de sentar un principio general, al decir: "indispensables para mantener su seguridad" y realiza una enumeración de carácter enunciativo.

Al respecto Racciatti nos habla del principio de "necesidad común" como criterio para determinar en cada supuesto de hecho, cuáles son las partes comunes del inmueble y agrega: "Si falta esa afectación falla la presunción y nada impide que el bien de que se trate, aun normativamente indicado, pase convencionalmente a integrar el dominio individual al que presta utilidad exclusiva .

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3) Suelo

Es el más importante de los elementos comunes, y nuestro artículo segundo lo enumera en primer término, independientemente de todos los demás. Coincidentemente la doctrina lo acepta en forma unánime como el elemento fundamental y que irremediablemente debe mantenerse en el condominio forzoso.

No obstante en otras legislaciones (ley francesa del 28/6/36 o italiana, artículo 1117 del Código Civil), se admite la posibilidad de que el suelo sea propiedad común, pero si de los títulos resultare lo contrario, los dueños de los pisos o departamentos tienen un derecho de superficie sobre lo edificado en un terreno ajeno.

Nuestra ley, ateniéndose a la prohibición del art. 2614 sobre derecho de superficie, ha establecido juris et de jure que los propietarios de pisos o departamentos son copropietarios del suelo sobre el que se asiente el edificio.

De modo que el suelo viene a ser un accesorio de la propiedad individual de la unidad, a la inversa del dominio de derecho común, en que el suelo es lo principal (arts. 2518 y 2521 del Cód. Civil). De ahí que cuando algún propietario vende su unidad, ha vendido con ella su derecho de copropiedad sobre el suelo. La realidad comercial ofrece esta situación: quien pretende acceder a los clubes de campo, contrata en la inteligencia de resultar adquirente de un lote sobre la extensión del suelo, cuando por los principios que informan a la propiedad horizontal, ese tipo de bienes son forzosamente indivisibles y el mantenimiento del condominio sobre los mismos se impone, sin que exista un libre y autónomo poder jurídico sobre ese sector comunitario.

A ello se agregan otras previsiones legales (arts. 3º y 5º de la ley 13512) y en algunos casos estatutarias, que proveen al ordenamiento del uso y goce de las partes comunes, configurando una serie de restricciones en su aprovechamiento y modificación de los mismos (prohibiciones de cercar, de talar árboles, de perforar, etc., en los límites físicos de lo que consideran su parcela). Como consecuencia de estas reflexiones, nos cabe la duda de saber cual es el objeto de la transmisión y correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, como asimismo la funcionalidad de la aplicación de este sistema cuando en el desarrollo urbanístico del club deben incorporarse nuevas unidades con la obligación de rectificar planos, modificar reglamento, etc.

Innovaciones

El órgano máximo de representación de la comunidad a cuyo cargo se halla el cuidado de la buena marcha y normal funcionamiento de los intereses de ésta, son las Asambleas.

En materia relacionada con los bienes comunes, la ley impone distintas mayorías, incluyendo casi totalmente el jus prohibendi establecido en el Código Civil para el condominio de indivisión forzosa, con muy pocas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

excepciones, y una de ellas es la dispuesta en la última parte del art. 7° al establecer que toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios. Pero, por otra parte, el artículo 8° permite a la mayoría disponer innovaciones en las partes comunes, tendientes a conseguir su mejoramiento, o un uso y goce más cómodo, o una mayor renta.

En los clubes de campo en los cuales suponemos que el uso de las partes recreativas constantemente puede y debe ser mejorado, para satisfacción de sus integrantes, e incluso puede ser ampliado con nuevas incorporaciones de otras actividades sociales, culturales o deportivas, nos surge la inquietud de conocer cuál es el verdadero alcance de la norma establecida en el art. 7°. o sea qué significa la ley cuando se refiere a "obra nueva que afecte el inmueble común". Al respecto seguimos la opinión de Laje, quien considera que debe entenderse que las obras previstas en el art. 7° son aquellas que alcanzan a todo el inmueble, y pueden perjudicarlo, desmejorarlo o causarle algún daño en su solidez, estabilidad o aspecto arquitectónico, con lo cual todas aquellas innovaciones, ampliaciones o mejoras que implican de algún modo beneficios para el conjunto, no estarían incluidas en la normativa del artículo 7°.

d) Formas societarias

Los clubes de campo también pueden organizarse como sociedades. Tal vez la sociedad civil no fuera la más idónea, pues por la definición que da el Código (art. 1648) tiene por fin obtener alguna utilidad apreciable en dinero, que dividirán entre sí. Lo cual no constituye el fin de los clubes de campo. Además, en lo que hace a la responsabilidad de los socios, cada uno es responsable por su porción viril, pero en caso de insolvencia de alguno de ellos será soportada a prorrata por los restantes socios solventes.

Nos inclinamos por la forma societaria en el ámbito comercial teniendo en cuenta que la actual ley de sociedades en su artículo primero dice: "Habrà sociedad comercial cuando dos o más personas en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en esta ley, se obliguen a realizar aportes para aplicarlos a la producción o intercambio de bienes o servicios participando de los beneficios y soportando las pérdidas". Es decir, recogiendo las palabras del "mensaje" que suplió a la habitual exposición de motivos, la actividad económica no significa necesariamente la finalidad de lucro. Veremos que en su funcionamiento, estas sociedades no persiguen fines de lucro.

De los distintos tipos de sociedades, por el elevado número de los componentes del club de campo no hay duda que la más apta es la sociedad anónima. Así lo revela la práctica negocial, pues la gran mayoría de los clubes de campo organizados a través de la forma societaria, lo han hecho como sociedades anónimas.

Ya hemos dicho más arriba cómo se gesta un club de campo. El punto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de partida es una fracción de campo situada cercana o sobre una buena ruta de acceso a la ciudad donde están sus potenciales adquirentes, convenientemente arbolada y con una configuración del terreno, ya sea por sus accidentes naturales o por el paisaje que lo encuadra, que lo torna atractivo. A partir de esta situación, un promotor procurará atraer un primer núcleo de interesados para constituir - en este caso, la sociedad - que iniciará los trabajos e inversiones necesarios para configurar el espacio recreativo o deportivo. Ya sea el promotor, o los fundadores, ellos serán dueños de todo el paquete accionario, que irán vendiendo paulatinamente a los adquirentes o interesados en pertenecer al club. Pro no perdamos de vista el hecho económico: toda empresa, cualquiera sea su forma jurídica, tiene como objeto primordial vender lotes. Raramente, salvo los clubes de pocos participantes y de alto nivel económico, el grupo organizador provee todo, incluso las construcciones de propiedad exclusiva. Por consiguiente, la sociedad anónima es la propietaria de toda la fracción, que queda delimitada en dos áreas: el área residencial, fraccionada en lotes, y el área recreativa. Los lotes serán vendidos a los adquirentes de acciones, siendo a cargo de los compradores realizar las construcciones de su vivienda transitoria o de fin de semana, construcciones que debieran responder a un estilo edilicio determinado, respetando altura, dimensiones, espacios libres, zonas de verde y parquización, etc. El grupo promotor habrá incluido o no en el precio de venta del lote la contribución del mismo a las obras del sector recreativo. O bien desdobra la cuota en dos, fijando un monto por el precio del lote y otro monto por las obras, ajustables o no. Hay que comprender que la ganancia del grupo promotor estará en el precio en que venda la acción o acciones que faculta al adquirente del lote a integrar el club, dado que el precio del lote y la contribución a las mejoras, ingresarán al patrimonio de la sociedad. El estatuto de la sociedad anónima suele ser el habitual, y los detalles distintivos de la organización suelen derivarse a un reglamento, que deberá inscribirse simultáneamente con el estatuto (art. 167 de la ley 19550).

En lo que hace a la forma societaria, el reglamento o el mismo estatuto establecerán que no se podrá ser dueño de un lote sin ser accionista. Algunos estatutos permiten la calidad de accionista y por consiguiente disfrutar las instalaciones del sector recreativo, sin ser dueño de lote. Pero podría darse el caso de clubes más exclusivos, en que sería obligatorio para el accionista ser dueño de un lote de terreno.

Cualesquiera que fueran las modalidades de la sociedad, vemos que una vez vendidos los terrenos y construidas todas las instalaciones del sector recreativo, la sociedad anónima tendrá como objeto primordial prestar servicios no solamente del sector recreativo, sino de los espacios comunes de circulación y cercamiento y de los servicios de provisión de agua, energía eléctrica, vigilancia, limpieza. Será, pues, una sociedad de administración y mantenimiento a cuyo fin recaudará cuotas o contribuciones. Es posible que establezca distintas categorías de contribuyentes o "socios" (aunque éste no sea el nombre más apropiado)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

con el objeto de incluir entre los beneficiarios del club al grupo familiar del accionista, o a los ocupantes transitorios o invitados de los sectores individuales. Las cuotas o contribuciones podrán ser de carácter general, o destinadas a fines específicos. Sobre este aspecto, que no desarrollaremos, entendemos que son comunes a este tipo de complejo recreativo - residencial, cualquiera sea la forma jurídica que se adopte. Hemos tratado y ha sido nuestra intención, dar una visión de las posibilidades jurídicas para reglamentar los clubes de campo. Creemos que las conclusiones sobre el régimen aplicable va a surgir del intercambio entre los participantes de esta Convención, a quienes invitamos a colaborar, con el objeto de dar solución a una realidad comercial de nuestro país, preocupación que recepta el notariado y que abre el camino hacia un estudio exhaustivo del tema.

BIBLIOGRAFÍA

- Borda, Guillermo A. Tratado de derecho civil, tomo I.
Dassen, Julio y Vera Villalobos, Enrique. Manual de los derechos reales. Parte general. (Posesión. Defensa posesoria.) Ed. Tea, Bs. As., 1962.
Etchegaray, Natalio P. "Enajenación de unidades funcionales en propiedad horizontal no construidas o en construcción". Rev. Notarial, N° 829.
Gutiérrez Zaldívar, Álvaro. "La venta de 'aire' del 'espacio aéreo" -. El derecho de superficie. Los derechos reales suprimidos". La Ley, 29/9/77 y Rev. del Notariado, N° 755.
Laje, Eduardo J. La propiedad horizontal en la legislación argentina. Ed. Abeledo - Perrot, Bs. As., 1957.
Lafaille, Héctor. Tratado de derechos reales, tomo III, 1944.
Racciatti, Hernán. Propiedad por pisos o por departamentos. 2° ed. Ed. Depalma, Bs. As. 1958.
Salvat - Argañarás. Derecho civil argentino. Derecho reales, tomo II, Ed. Tea, Bs. As., 1962.