

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ESTUDIO SOBRE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS "CLUBES DE CAMPO"(*) (423)

HORACIO COLMAN LERNER y LILIANA MARTA GRINBERG

I. INTRODUCCIÓN

Realidad actual

La creación y desarrollo de los llamados "countries y/o clubes de campo", que en más de un centenar se desarrollan en los alrededores de Buenos Aires, obedecen a la necesidad de contar durante el fin de semana con un lugar alejado del bullicio de la ciudad. Se trata de una vivienda transitoria con áreas verdes de esparcimiento, dentro de un complejo urbanístico, social, deportivo y residencial.

En un principio se resuelve bajo la forma del condominio sobre toda la infraestructura vial, sanitaria, energética y deportiva. Más tarde, son las empresas comerciales las que promueven la instalación de un complejo destinado esencialmente al desarrollo de una actividad deportiva determinada; y, por último, ya se generaliza, en escala industrial, una nueva modalidad en el negocio inmobiliario. Se determina, así, la erección de nuevos centros de población al margen de la ley respectiva N° 3487, llamada de "Creación de nuevos centros de población". Según esta ley, que data de 1913, toda fundación de nuevos centros de población, o ampliación o modificaciones de trazado de los existentes quedan sujetas a la obtención del permiso, que se debe solicitar al Ministerio de Obras públicas. El Poder Ejecutivo puede acordar o negar ese permiso después de la instrucción administrativa pertinente.

Este nihil obstat impone restricciones administrativas exigidas por la salubridad y seguridad públicas, o bien, como dice Spota (en nota a fallo J.A., marzo de 1943, "Dominio público de las calles resultantes del loteo de inmuebles"), quien propone al ente público la materialización de estos proyectos debe someterse al cahier des charges - types. Comienzan a admitirse en forma incontrolada nuevos centros de población, mediante la aplicación del régimen de la propiedad horizontal, ley 13512.

Refiriéndonos a la génesis; más que a la hermenéutica de los instrumentos legales, esta ley nace para solucionar el problema de la ejecución de grandes obras en los centros urbanos importantes.

Promulgada muy oportunamente, permitió un auge pocas veces conocido de la construcción privada en las grandes ciudades argentinas, y principalmente en la Capital Federal. La ley 13512, la ley 19724 de prehorizontalidad, sus decretos reglamentarios y las disposiciones administrativas promovidas para su implementación, tuvieron en cuenta una real necesidad de dividir "edificios", grandes edificios de departamentos en el gran Buenos Aires, para dar acceso a la propiedad a familias de recursos limitados.

Por su parte, la ley 3487, de 1913, nace como respuesta a otra necesidad:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

regular orgánicamente la subdivisión de tierras y asegurar los servicios indispensables a sus adquirentes.

Constituyó durante muchos años el instrumento idóneo para regular el crecimiento urbano y controlar el afán de lucro que anima al especulador de tierras.

En el año 1977 se sanciona la ley 8912, que regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Con respecto a los country clubes, dicen sus fundamentos: "Manifestaciones urbanísticas modernas como los denominados "clubes de campo" también son objeto de la necesaria regulación para que no constituyan factores de distorsión del proceso de ordenamiento emprendido".

Los inmuebles destinados a funcionar como complejo deportivo - habitacional - comercial se afectan, en su mayoría, al régimen de la propiedad horizontal, mediante una amplia interpretación de este sistema, y amparados actualmente en la ley 8912, que exige un todo inescindible entre el área de viviendas y el área común de esparcimiento.

A esta nueva modalidad operativa corresponde una reglamentación restrictiva. Pues no es posible que el simple encuadramiento en una u otra ley, a opción del interesado, permita variaciones conceptuales que se traducirían en diferencias de equipamiento y funcionalidad y seguridad para centros poblacionales de destino semejante. Es alentador el hecho de constituir agrupaciones habitacionales destinadas al esparcimiento, práctica de deportes, instalaciones de "fin de semana"; pero debe ofrecerse a sus destinatarios garantías suficientes.

La ley 13512 no puede ofrecer mas seguridades que las que corresponden a su destino.

En el transcurso del tiempo, la ley fue aplicada por analogía a situaciones no previstas taxativamente en ella, pero tampoco expresamente prohibidas: galerías comerciales, cocheras, hoteles, clubes suburbanos.

Refiriéndonos a la creación de "clubes de campo", afectados al régimen de la ley 13512, en grandes extensiones de tierras ubicadas en zonas rurales, corresponde valorar críticamente esta situación.

El gobierno de la provincia de Buenos Aires ha intervenido en varios expedientes, ya que el poder de policía municipal no puede ser delegado, y los problemas de urbanismo deben ser forzosamente regulados por el Estado de acuerdo con todas las normas previstas no sólo en cuanto a su técnica y arte, sino atendiendo también a lo social y jurídico (Bielsa, Principios de Régimen Municipal, 2ª edición, págs. 184 y sigtes. y págs. 378 y sigtes.).

Se ha planteado que si nuestro Código Civil posee instituciones como el condominio, o el derecho de uso, que permiten el uso y disfrute común por varios copropietarios de los bienes e instalaciones destinados a la práctica deportiva y la recreación por parte de los adquirentes de parcelas en un "barrio parque", no hay necesidad de violentar la letra ni la exégesis de la ley 13512. También se ha considerado que la pretensión de crear un "club de campo" bajo la forma de la propiedad horizontal significa organizar un aparente "feudo", para satisfacer las aspiraciones de "élite". También el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

promotor quedaba relevado de cumplir con las obligaciones de ceder al uso público las superficies destinadas a calle, plazas, reservas fiscales que imponía la normativa de la ley 3487 sobre creación de centros de población. Pero lo cierto es que el artículo 1º de la ley permite la afectación al régimen de "los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o con un pasaje común". Y al decir de Racciatti, en Propiedad; por pisos o por departamentos, 2ª edición, págs. 67/68, mientras el terreno sea único y de dominio común, el sistema de propiedad por pisos o departamentos resulta perfectamente aplicable, y así se fueron aprobando distintos expedientes, con la salvedad de que se trataba de un supuesto de excepción anterior a cualquier régimen general limitativo que pudiera ponerse en vigencia a posteriori.

En el año 1977 se dicta la citada ley 8912, cuyo art. 64, inc. d) es clave en el planteo de la regulación jurídica del club de campo. El "todo inescindible" existe en la propiedad horizontal, en el condominio, de indivisión forzosa, usufructo y servidumbres. Dice el mismo: . . . "d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras, tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas..."

Por el artículo 65, la creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. . . "

Es decir, que se requiere una declaración de factibilidad del anteproyecto elaborado, y, una vez obtenido éste, se está en condiciones de presentar los planos definitivos. Este certificado es otorgado por el Poder Ejecutivo a través de la Dirección de Catastro dependiente del Ministerio de Economía. Debe presentarse un legajo integrado por distintos elementos, entre ellos: a) memoria descriptiva de integración y funcionamiento del complejo habitacional y deportivo; b) una memoria técnica referida a características topográficas, generales del suelo, función a la que estaba destinado (cultivos, tambo, etc.); servicios públicos existentes en el predio o en sus cercanías; abasto de agua para el consumo humano, forma en que ha de realizarse la eliminación de líquidos residuales; c) relevamientos a escala conveniente donde consten los principales accidentes topográficos, cauces, aguadas, etc.; d) construcciones civiles existentes o proyectadas; e) instalaciones deportivas; f) pavimentos y además es necesario conformar el encuadre legal. Ejemplo de la factibilidad de creación de un club de campo:

1. Proyecto en análisis:

"XX", Club de campo.
En XX, a 40 km de Buenos Aires.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Total: 200 hectáreas frente a ruta 100.
100 hectáreas de canchas deportivas y espacios verdes.
100 hectáreas de calles y "locales".
Cantidad de predios: 600.
Superficie de cada predio: 600 a 800 m².

En la mayoría de los solares se constituirán viviendas unifamiliares, salvo algunos destinados a edificios colectivos, etc.

2. Legalidad

Se propone, por ejemplo, la división por el sistema de propiedad horizontal, régimen de la ley 13512. O la servidumbre predial con respecto a áreas recreativas y residenciales. O el condominio de indivisión forzosa, etcétera. Una vez obtenido el certificado de factibilidad, los propietarios de inmuebles pueden iniciar la tramitación correspondiente. El plano de división de la edificación debe contener en forma esquemática la planta ó plantas de los edificios, otras estructuras e instalaciones deportivas, y otras complementarias del destino del predio que se proyecten o que existan en las áreas del dominio común.

Según el decreto 2489 del año 1963, pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad instrumentos que formalicen actos referidos a su artículo 1º, si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir y los edificios, otras estructuras e instalaciones ubicadas en las áreas comunes según los casos, cumplen las siguientes condiciones:

a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, cualquiera que sea el estado de ejecución de las obras, siempre que ellas constituyan cuerpos independientes en su estructura, aprovisionamiento de fluidos, desagües pluviales y cloacas.

b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidas las partes comunes y en funcionamiento los servicios y concluida la parte estructural y cercamientos.

c) Estén concluidos y en condiciones de ser habilitados los edificios, otras estructuras (natatorios y frontones, etc.) e instalaciones para extracción de agua de consumo humano, su procesamiento y elevación a tanques de reserva, para procesamiento y eliminación de líquidos residuales, para el cercamiento del predio.

d) Esté concluido y en condiciones de ser habilitado un 50 %, en cantidad y en especie, de las instalaciones deportivas.

e) Esté concluida y en condiciones de ser habilitada la central o conexión de energía eléctrica.

II. INSTRUMENTACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN JURÍDICA DE UN COUNTRY CLUB COMO URBANIZACIÓN PRIVADA ESPECIAL

Dentro de las manifestaciones más características del fenómeno urbanístico, el club de campo es una urbanización privada especial.

Urbanización: pues un grupo de viviendas se ubica en un único y determinado espacio urbanizado a tal fin, con servicios propios y elementos de uso común.

Privada: los elementos comunes son exclusivamente de propiedad y uso privado, correspondientes a los titulares de las distintas parcelas privativas, ligadas éstas por una serie de relaciones mutuas. Una urbanización pública requiere la conversión de las calles y espacios verdes en bienes de uso público. Las normas son de derecho público. Ejemplo de esta urbanización es un centro de interés turístico.

Toda urbanización privada supone un estatuto comunitario de carácter complejo, en el que distinguimos los siguientes elementos:

a) Unidades parcelarias y partes comunes:

En las distintas unidades parcelarias se construyen chalets, bungalows, o bien edificios destinados a uso privativo.

El resto se dedica a calles, jardines, canchas, sede social y servicios comunes y generales; son los elementos comunes de la urbanización.

b) Configuración jurídica:

Debe instrumentarse la organización jurídica de la urbanización. No existe una legislación específica sobre esta materia. La doctrina y la práctica, mediante el esfuerzo de interpretación de distintas normas legales, han elaborado diversas soluciones.

SOMERO ANÁLISIS DE LOS INSTITUTOS JURÍDICOS APLICABLES A LA MODALIDAD "CLUB DE CAMPO"

A) La propiedad horizontal:

1. Caso de las unidades en construcción.

De todo lo expuesto, concluimos que resulta aplicable la afectación de un "club de campo" a la ley 13512, según su art. 1º, y el art. 64 inc. d) de la ley 8912 de la provincia de Buenos Aires.

Pero nos toca analizar una situación que se da concretamente en casi todos los casos: El promotor organiza el country club y con su "buena fe creencia" y "buena fe lealtad" desea transmitirle a cada adquirente la propiedad de su vivienda de fin de semana, y éste, a su vez, también imbuido de su "buena fe creencia", cree que adquiere a título de dominio un pedazo de tierra perfectamente diferenciado, separado de las otras parcelas. ¿Cuál es la verdadera situación jurídica? Al respecto, la Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal ha resuelto en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

año 1978:

a) Se ha estimado que si todas las construcciones de esos establecimientos están concluidas es perfectamente aplicable la ley 13512 de Propiedad Horizontal.

b) También, si las construcciones son parciales, resulta viable la propiedad horizontal, que se irá ampliando cuando se concluyan los sectores proyectados (propiedad horizontal por etapas).

c) Los demás supuestos no contemplados en los puntos precedentes, hasta ese momento, han tenido solución en normas administrativas dictadas al efecto; pero resulta conveniente una perfecta adaptación de las disposiciones legales para dar existencia a estos complejos recreativos y residenciales.

d) Al efecto indicado precedentemente, se recomienda a las autoridades notariales que, previo un análisis profundo, formulen los proyectos de legislación adecuada, recogiendo las valiosas opiniones vertidas en esta reunión y que se relacionan, entre otras, con el - régimen de sociedades, derechos reales, como el dominio revocable, la propiedad superficiaria moderna, fideicomiso, etc.

A través de los trabajos presentados en esa oportunidad, quedaron vislumbrados diversos planteos.

Así, el escribano Carlos María Suares, si bien pondera las ventajas de la propiedad horizontal, cuestiona algunos inconvenientes. Así, dice: "En primer lugar, dichas instituciones, para el desarrollo de sus planes adquieren antiguas quintas dotadas de añosa y extraordinaria arboleda, realizan posteriormente la construcción del complejo deportivo y proceden a subdividir en lotes el sobrante, que venden a sus asociados. En esta forma, el comprador de tales lotes de reducidas dimensiones, en caso de decidirse a construir su vivienda de fin de semana, procede, como primer medida, a talar algunos de sus árboles, desapareciendo con ello alguna de las características del lugar. Además, el hecho de ser propietario de un determinado lote, aun cuando se establezcan serias restricciones, lo habilitan para realizar cualquier tipo de construcción, sujeta solamente a los requisitos comunales, o, en el peor de los casos, a no realizar ninguna construcción, permitiendo que su lote se convierta en un yuyal, con el consiguiente perjuicio para los otros propietarios".

El comprador de una unidad funcional, construida o en construcción, "cree" que es el único propietario de la "seudoparcela", cuando, como lo aclara el escribano Suares, en la propiedad horizontal no existe parcelamiento alguno. El propietario de una unidad es copropietario sobre el terreno, de acuerdo con su respectivo porcentual de dominio. Continúa el autor enumerando los inconvenientes, y así considera el caso de que alguno de los añosos árboles perjudique al adquirente y éste, por creer que está emplazado dentro de "su" lote, proceda a talarlo, con el evidente perjuicio

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para los demás. También puede ocurrir que plante; otros llegan al extremo de hacerse su "quinta de verdura" en el espacio de terreno que él piensa que es de su propiedad. En el régimen de la propiedad horizontal, la cosa común es, por su naturaleza, de indivisión forzosa, fundamentada en la necesidad de cosas de uso común, "e indispensable para su seguridad y funcionalidad". No es indivisible por un convenio entre partes, sino que su división provocaría la del conjunto, y esta cosa común pertenece al consorcio de copropietarios. Al respecto, el escribano Suares afirma que un simple árbol es de propiedad del consorcio, aun cuando esté emplazado dentro de un "jardín", y procede la aplicación del art. 16 de la ley 13512, que dispone "la decisión de la mayoría que represente más de la mitad del valor, para resolver la demolición y venta del terreno y materiales".

Los escribanos Francisco Fontbona y Benjamín Vitaver, en el trabajo presentado a la Convención de 1978, proponen como solución el derecho de superficie. Ahora bien, nosotros sabemos que nuestro Código Civil proscribió esta figura. Si estudiamos la evolución histórica de este derecho, distinguimos tres maneras de configurarlo: la romanista, como derecho real de goce o cosa ajena; la del derecho intermedio, como dominio dividido; y la moderna modalidad superficiaria: como propiedad separada de lo edificado con respecto al suelo: lo edificado pertenece al superficiario y el suelo, al concedente del derecho. Esto es acogido por la ley española.

El escribano José M. R. Orelle se refiere en su trabajo al caso de las unidades en construcción, haciendo un denso análisis de los principios generales de derechos reales. Afirma que "las unidades meramente proyectadas o en construcción (pero que aún no reúnen los mínimos requisitos que técnicamente las configuren como unidad) no pueden ser objeto del derecho de propiedad horizontal. No pueden ser objeto, inclusive de un derecho real". "El derecho del titular de unidades en construcción o meramente proyectadas es de naturaleza personal".

En el año 1977 se presenta a la Comisión de consultas jurídicas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal el problema de la enajenación de una unidad en construcción. La escribana Liliana Marta Grinberg, en su dictamen, encuadra el hecho dentro del marco general de los derechos reales. Allí se enuncia que el sistema del derecho real de propiedad horizontal permite la división (o multiplicación) del objeto de derecho, es decir, el fondo edificado en una pluralidad de unidades autónomas. Conforme al artículo 1º de la ley 13512, debe existir un edificio con pluralidad de unidades independientes.

Es ésta la realidad fáctica, la situación de hecho, que debe identificarse perfectamente con la situación de derecho, es decir con tres recaudos constitutivos del derecho real de propiedad horizontal, a saber: 1. Un acto jurídico de afectación (Reglamento de Copropiedad y Administración). 2. La elevación a escritura pública. 3. El efectivo poder sobre la cosa (posesión).

No nace el derecho real de propiedad horizontal cuando las unidades están en construcción, pues el reglamento de copropiedad y administración es un acto jurídico de afectación voluntaria y lícito, que emana del titular o titulares (prius), que antecede al derecho real de propiedad horizontal (posterius); lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que exterioriza su voluntad de extinguir. ese derecho real y por efecto de una sucesión constitutiva adquiere pluralidad de derechos autónomos de propiedad horizontal, con prescindencia de su inscripción en los registros inmobiliarios. Los elementos de los derechos reales que integran la relación jurídica real (sujeto, objeto y causa) son de orden público. El objeto inmediato de los derechos reales es la "cosa"; es imposible la existencia del derecho real sin cosa que lo sirva de objeto. Y en nuestro derecho, Vélez la concibió no en su acepción amplia de "flexibilidad indefinida", que comprende todo lo que en la naturaleza escapa a la apropiación del hombre, como el mar, el aire, el sol, etc., sino en sentido restringido, en cuanto es un bien que puede ser propiedad del hombre.

Este dictamen y los pronunciados en el mismo expediente por los escribanos Juan A. Maciel y Eduardo B. de Miguel fueron objeto de estudio por parte del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos. Se sugirió como tema de la Convención. Dado que la mayoría de los clubes de campo se organizan jurídicamente bajo el sistema de la propiedad horizontal y los adquirentes en general "compran" unidades en proyecto para luego edificar y/o ampliar de acuerdo con planos de propiedad horizontal aprobados, resulta muy útil el análisis planteado por los referidos trabajos de los escribanos Liliana Marta Grinberg y José María Orelle.

En la referida Convención notarial, el escribano Horacio Colman Lerner presenta un trabajo, en que plantea la posibilidad de organizar los clubes de campo mediante un sistema legal diferente del de la propiedad horizontal. En él explica que nuestro ordenamiento legal prevé institutos y figuras que permiten otorgar el dominio sobre los lotes o parcelas del sector residencial, reservando el de las áreas comunes para el ente organizador del club de campo. Propone la aplicación del "dominio revocable" y la "servidumbre" como solución a las distintas particularidades de estos complejos urbanísticos.

2. Dos casos prácticos

1. Una vez obtenida la prefactibilidad con la aprobación del encuadre legal, algunos compradores construyen de acuerdo con el proyecto original; pero otros poseen el terreno sin construir. Se otorga el Reglamento de Copropiedad y Administración y también las escrituras traslativas de dominio. Con el correr del tiempo, se construyen más unidades, respetando siempre el proyecto originario. Para incorporarlas al Reglamento, debe rectificarse y/o ratificarse el plano de propiedad horizontal, con las consiguientes modificaciones de superficies y porcentuales.

Esta "propiedad horizontal en etapas" no es una solución positiva en la regulación de un club de campo: basta imaginar que periódicamente habría que reformar los planos y el reglamento de copropiedad, pues son muchos los titulares de las unidades en proyecto, y cada uno de ellos realiza sus construcciones en distintas etapas.

Además cuando una unidad "en proyecto" o "en construcción" no está incluida en el Reglamento de Copropiedad, se requiere unanimidad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

votos, conforme al artículo 7º de la ley 13512.

Cabe señalar, asimismo, inconvenientes en el plano registral: no pueden despacharse certificados mientras esté pendiente la gestión de ratificación del plano.

2. Los propietarios que no construyeron sus unidades y tienen escritura de unidades "en proyecto" o "en construcción" concluyen las edificaciones pero sin respetar el proyecto originario, consignado en el plano de propiedad horizontal, creyéndose titulares de dominio de "lotes", del "suelo".

Estos propietarios, con su "buena fe creencia", se sienten dueños de los espacios, como si fueran lotes parcelados, y, así, amplían sus construcciones ocupando mayores superficies.

También en este caso deben rectificarse y/o ratificarse plano y reglamento.

B) Condominio de indivisión forzosa

La copropiedad o condominio es la cotitularidad del derecho de propiedad.

Existe:

a) Pluralidad del sujeto.

b) Unidad en el objeto.

c) Atribución de cuotas (división intelectual); que representan la proporción de cada condominio en los beneficios y cargas, así como en la parte material que le corresponda cuando la cosa se divida, o del valor, si ella es indivisible.

Si queremos encuadrar las figuras de un club de campo bajo la forma jurídica del condominio, éste debe ser de indivisión forzosa, figura que nuestro Código Civil regula en los artículos 2710 y siguientes.

Para que haya indivisión forzosa es necesario que dos o más propiedades necesiten del uso de una cosa y que ésta sea común a los dueños de esas propiedades (conf. art. 2710 del Código Civil).

Se cumple con el artículo 64 de la ley 8912, en cuanto que se forma "un todo inescindible": los titulares del sector residencial poseen, a título de dominio, los lotes y parcelas asignados. Y los inmuebles afectados a las áreas recreativas, sociales y deportivas corresponden a esos titulares a título de condominio de indivisión forzosa.

C) Usufructo

Es este el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal de que no se altere su sustancia (conf. art. 2807 Cód. Civil).

Sus características son:

1. Se ejerce con la posesión de la cosa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2: El objeto es: servirse de la cosa y gozar de sus frutos y productos (es el ius utendi y el ius fruendi).

El usufructuario no puede enajenar ni vender la cosa. Está obligado a conservarla y restituirla al nudo propietario (conf. art. 2810 Cód. Civil). Por ello su derecho no es absoluto.

3. La cosa objeto debe ser ajena. Su verdadero propietario es quien pueda disponer de ella.

4. Es un derecho temporario. Su plazo máximo de duración es la vida del usufructuario, si es una persona física; y de 20 años, si es una persona jurídica.

5. No se transmite a los herederos del usufructuario.

Con esta figura se cumple el art. 64 de la ley 8912: el promotor del club de campo conserva la propiedad de las partes privativas y las partes comunes, es decir, del total de la fracción. Y otorga a los adquirentes de las partes privativas el derecho real de usufructo, instrumentado en escritura pública.

Con la aplicación de este instituto, los participantes de un "club de campo" simplemente compran el derecho de uso y goce limitado en el tiempo, con cargo de restituir el inmueble en cuestión y las mejoras que hagan; no pueden hacerse modificaciones sustanciales. Debe tenerse en cuenta que si bien puede comprometerse la constitución del mismo usufructo a los herederos del usufructuario, se trataría de un nuevo establecimiento de este derecho. A ese momento debe estar libre para que el titular de la nuda propiedad pueda disponer.

D)

La titularidad de las partes privativas y comunes se atribuye a una persona jurídica, ad hoc. Esta puede estar configurada como sociedad civil ó anónima, o como una cooperativa.

Pensamos que la idea de reconocer en cada chalet y/o parcela y/o lote un derecho de propiedad está más acorde con nuestras modalidades que la de conectar ob rem la titularidad de una acción con la de las partes privativas

El art. 64 de la ley 8912 vincula el área recreativa con la residencial, con trascendencia real. El ser socio es elemento personal y no lo tomamos como indisoluble.

E)

El promotor conserva la propiedad de las partes comunes.

Es una solución simplista que en realidad no resuelve el problema, pues el promotor que organiza un club de campo no tendrá interés en su urbanización. Y los titulares de las partes privativas querrán controlar el uso y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su aprovechamiento integral.

F) Servidumbre

Los españoles llaman "correspectividad jurídica" entre Las distintas partes privativas al conjunto de reglas que limitan cada edificación, en cuanto al uso, destino y condiciones y limitaciones de edificación. Se configuran como servidumbres reales, prediales; con idéntico contenido afectan mutuamente a las distintas fincas con el carácter de recíprocas.

La figura de las llamadas "servidumbres de equidad" constituyen, según Hernández Gil, el "derecho de vecindad". Son impuestas unilateralmente por su propietario original a una urbanización en desarrollo y están destinadas a propiciar condiciones óptimas de estética, comodidad, salubridad y efectiva convivencia entre los propietarios de fundos vecinos.

Se ha desarrollado ampliamente en Puerto Rico. Muchos son los casos jurisprudenciales, tanto norteamericanos como portorriqueños, que demuestran las bondades de esta nueva figura.

En ellos se hace relación a principios del Derecho Civil romanizado que impiden aplicar las normas del Código en la regulación de urbanizaciones con condiciones respectivas. Ellos son:

1. La regla *Servitus in faciendo consistere nequit*. En Alemania rige esta regla con toda plenitud, pues un hacer "positivo" :no puede ser objeto principal de la servidumbre. En Italia, sí se reconocen las obligaciones accesorias de contenido positivo.

Algunos civilistas españoles también opinan que la obligación del dueño del fundo sirviente de hacer algo por él mismo no se refiere a una obligación principal sino accesoria, como era la servidumbre *oneris ferendi* romana.

Castán Tobeñas señala que las servidumbres positivas incluyen las que obligan al propietario a hacer algo. Es una obligación que se le impone, no por su carácter personal, sino por ser dueño de la finca; tiene posesión y es inseparable de ella. Prueba de ello es que sólo puede liberarse de esa carga abandonando la finca y aun vendiéndola. Así sería una figura legal válida y lícita. Y si bien la regla *Servitus in faciendo consistere nequit* era útil hace más de dos milenios, no responde a las necesidades que crean los desarrollos urbanísticos de nuestros días.

2. La regla *Nemini res sua servit* también impide la aplicación de las normas de las servidumbres prediales a los nuevos planes de urbanización. Consiste en que nadie puede constituir una servidumbre predial sobre su propio predio. Antes de cada adquisición, cada lote debe estar gravado para que cada adquirente esté obligado a las condiciones restrictivas.

Rocca Sastre resuelve el problema del siguiente modo: Al ser el enajenante el propietario de toda la zona, el adquirente grava, en el momento de la adquisición, el lote que adquiere con las servidumbres que activamente le correspondan al enajenante, y adquiere las servidumbres activas que gravan a los otros lotes de los que aún es propietario el enajenante. Este

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

luego enajena un segundo, tercer lote o parcela y así, sucesivamente, a su vez favorecidos con las servidumbres, ya sea respecto de los lotes precedentemente vendidos ya sea de los lotes que aún le pertenecen. El Código Civil de Alemania y el de Suiza permiten la servidumbre del propietario, en forma expresa.

En nuestro Derecho Civil

El artículo 2970 del Código Civil define la servidumbre como el derecho real perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad. El artículo 2971 define la servidumbre real como el derecho establecido al poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.

ENCUADRE LEGAL PROPUESTO

La servidumbre como figura reguladora de un club de campo

La necesaria vinculación funcional y jurídica entre los inmuebles afectados a áreas sociales y deportivas y los sectores residenciales puede lograrse a través del empleo del derecho de servidumbre real perpetua, "servidumbre predial", prevista en nuestra ley de fondo.

Se cumple con la ley 8912, pues se constituye un todo inescindible", y a la vez se crea una figura jurídica capaz de asegurar el destino de las partes comunes para su aprovechamiento y uso por los titulares de las partes privativas.

La constitución de la servidumbre predial debe ser perpetua y gratuita (conf. art. 3009 Cód. Civil), por lo que se juzgan como perpetuas las servidumbres reales si no hay convención que las limite a tiempo cierto.

En el club de campo:

a) Las partes privativas que componen el

Sector residencial pertenecen a los adquirentes de lotes y/o parcelas a título de **dominio**.

b) Las partes comunes, que corresponden al

Área recreativa, social y deportiva: quedan en propiedad del promotor/enajenante. Este debe transferir los inmuebles afectados a áreas recreativas y comunes a favor de una entidad "persona jurídica" de cualquier tipo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

societario, de la que necesariamente participarán todos los adquirentes de lotes en el sector residencial.

Esta "persona jurídica" es la que organizará y promoverá en el futuro el "club de campo". Por la experiencia recogida, se sugiere emplear una asociación civil en forma de sociedad anónima, conforme art. 3 ley 19550, sin fines de lucro, en la que el capital accionario nominativo, por cierto, debe pertenecer únicamente a los participantes del sector residencial.

c) Entre ambos sectores se constituye servidumbre real perpetua.

En la nota al art. 2971, Vélez alude a la esencia de este derecho real: "La palabra servidumbre nos dice ya la naturaleza de esta carga, o de este derecho. Indica una restricción de la libertad. Aplicada a las cosas corporales, significa que la propiedad de esas cosas está sujeta a ciertas restricciones que tienen por efecto disminuir la libertad ilimitada, que es de la naturaleza de la propiedad. Toda desmembración del derecho de propiedad constituye, pues, una servidumbre...*"

Ventajas de la utilización del esquema legal propuesto

El artículo 3040 del Código Civil establece que "el propietario del predio sirviente no pierde el derecho de hacer servir el predio a los mismos usos que formen el objeto de la servidumbre. . ."

Así, la persona jurídica propietaria de las áreas recreativas puede autorizar el uso y goce de las instalaciones a terceros extraños al club de campo. Por ejemplo, el uso del natatorio para competencias deportivas, siempre que de ello no resulte un perjuicio para los titulares de las partes privativas que componen el "fundo dominante" del sector residencial.

En el sistema de propiedad horizontal esto no es posible, ya que el uso de las partes comunes sólo está reservado a los copropietarios titulares de unidades funcionales y basta con la oposición de uno solo para frustrar la situación.

Es un serio problema para los clubes de campo organizados bajo ese sistema su ampliación mediante la anexión de otros inmuebles

La servidumbre siempre está vinculada con el fundo: constituye un praedis inhaerent. Si se transmite el fundo, también cambia de titular la servidumbre. Vélez, en su nota al artículo 3007, dice: "La regla de la indivisibilidad de la servidumbre es inflexible. Nada importa que el predio dominante o sirviente mude de dueño..." Esta figura cumple, pues, con el artículo 64 de la ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

8912. El área de esparcimiento está al servicio de las parcelas que conforman el sector residencial. Este necesita esas áreas recreativas, para conformar un club de campo.

A su vez, el sector residencial debe cumplir reglas de edificación para proporcionar condiciones determinadas de comodidad, bienestar, estética, tranquilidad, etc. Todo lo cual puede brindarse a través de un "estatuto de urbanización" que pueda garantizar su cumplimiento. Ello puede lograrse con la servidumbre predial.

Rocca Sastre expresa al respecto: "El propietario que organiza la parcelación persigue que los lotes vendidos queden sometidos a una especie de estatuto jurídico que haga posible que el conjunto resultante proporcione aquel ambiente de comodidad y confort antes referido, y que constituye el fin querido o motivación que induce a los compradores a adquirirlos. Lo adecuado y hábil es conformar la servidumbre predial y la obligación propter rem accesoria de ellas ..."

Este autor también opina que la utilización del predio dominante debe apreciarse con amplitud: en cuanto a su comodidad, confortabilidad, agrado y amenidad, asegurar un agradable panorama, el verdor de los contornos, el agradable aspecto de las construcciones, etcétera.

Para este autor, la servidumbre predial es el medio más adecuado para prever las limitaciones que implica toda urbanización, a fin de dotarla de plena efectividad y trascendencia real.

G) Dominio revocable

Cuando se otorga el dominio sobre las unidades en el sector residencial, se debe tener la seguridad de que cada adquirente cumpla con el "estatuto jurídico - urbanístico"), necesario para lograr el desarrollo armonioso del club de campo.

Dicha reglamentación debe cumplirse inexorablemente, no sólo por los primeros compradores sino por todos sus sucesores.

A tal efecto, se otorga un dominio resolutivo para el caso de incumplimiento o inobservancia de las condiciones fijadas. Se aplica el régimen del dominio revocable instituido en nuestro Código Civil, con criterio de razonabilidad en miras del interés común: afectación club de campo.

Ejemplo de ello es asegurar que la disposición de las unidades del sector residencial se haga en favor de miembros del club de campo.

Si procediera la revocación, el revocante deberá satisfacer el valor de la parcela y sus mejoras, conforme si conviniere, y controlado por el ente asociativo del que forman parte todos los participantes del club de campo.

No se trata de establecer revocable el primer acto de adquisición, que quedaría firme si se cumplieran todas las estipulaciones convenidas. Se prevén con trascendencia real las sucesivas transmisiones de dominio que puedan operarse por cualquier título, incluso en caso de su cesión o quiebra del titular.

Del estudio de las distintas figuras y de la experiencia obtenida, hemos propuesto el encuadre legal que consideramos más apropiado para regular

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

jurídicamente un club de campo.