



FEDERACION ARGENTINA
DE CLUBES DE CAMPO

Clubes de campo

En el suplemento Propiedades de LA NACION del 13 del actual, la periodista Carla Quiroga trató el tema de las resoluciones N° 25 y 27 del corriente año, emitidas por el titular de la Inspección General de Justicia, doctor Ricardo Nissen, en las que emplaza a los clubes de campo y barrios privados conformados como asociaciones civiles o asociaciones civiles bajo forma de sociedades anónimas a adecuarse dentro de los 360 días a la figura de la propiedad horizontal especial, de conformidad con el tercer párrafo del art. 2075 del Código Civil y Comercial que entrara en vigor el 1° de agosto de 2015, amenazando a quienes incumplan con no dar curso a ningún trámite ante dicho organismo. En la nota se consultaba la opinión de abogados conocedores de las implicancias de las resoluciones, que han generado justificada inquietud en los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, por su conformación, especialmente en lo relativo a la traba de los derechos reales sobre los espacios comunes y las parcelas particulares, ya que fueron diseñados y estatuidos con fórmulas distintas a las introducidas por la nueva legislación, lo que implicaría muy ingentes costos de planos, agrimensuras, escrituras públicas en reemplazo de las originales que se adecuaron a la legislación vigente al momento de la constitución de las urbanizaciones y escrituración de los lotes individuales. El mismo suplemento contiene un elocuente artículo de los doctores Juan Carlos y Matías Pratesi, que describen el nacimiento de los clubes de campo en los años cuarenta y su evolución hasta la sanción del nuevo código. Aluden allí a los problemas, en muchos casos insolubles, de la adecuación impuesta por el artículo 2075, y agregan los vicios de la



FEDERACION ARGENTINA
DE CLUBES DE CAMPO

resolución N° 25 de la Inspección General de Justicia, el primero de los cuales es la clara incompetencia del inspector firmante para emitir un acto claramente ajena del ámbito de sus facultades legales.

La Federación Argentina de Clubes de Campo, institución que desde hace algo más de 35 años agrupa a este tipo de urbanizaciones, que ha adquirido una larga experiencia en la materia y ha venido trabajando y analizando la poco explicable regla del tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial, respecto de la cual, y coincidiendo con la más prestigiosa doctrina especializada nacional, ha concluido en que, en tanto la pretendida obligación de adecuación implique la modificación de la forma en que quedaron respectivamente engarzados los derechos reales de las parcelas individuales con las superficies comunes, la norma sería inconstitucional por afectar garantías constitucionales para aquellas urbanizaciones conformadas de acuerdo a las reglas vigentes al tiempo de las aprobaciones oficiales. En ese rol, apenas conocida la redacción del referido tercer párrafo del artículo 2075 del Código Civil y Comercial -que difiere totalmente de la proyectada por la comisión redactora- se despertó de inmediato la alarma de tratadistas de la materia y público en general. Por tal razón, esta Federación organizó una jornada de análisis, realizada el 4 de junio de 2017, en la que participaron destacados expositores, profesores de derechos reales como Marina Mariani de Vidal, Jorge Alterini, Rubén Compagnuci de Caso, Adriana Abella y Mario Millet. Todos ellos concluyeron en que pretender convertir, sin más, a las entidades preexistentes al novísimo régimen de propiedad horizontal especial agravaría garantías constitucionales tanto de antiguos clubes de campo y barrios cerrados como de sus habitantes y resultaría prohibitiva por no existir normativa que regulara los procedimientos a



FEDERACION ARGENTINA
DE CLUBES DE CAMPO

seguir, tanto como por el formidable costo que implicaría su realización. En el encuentro participaron representantes de organismos públicos de la provincia de Buenos Aires, especialistas y representantes de numerosos múltiples conjuntos inmobiliarios. En tal contexto, la Federación es parte de la inquietud que generan las resoluciones del inspector de Justicia, que, además de exceder sus atribuciones y poner en riesgo derechos constitucionales, exhiben un escaso conocimiento de las reglas vigentes en las distintas jurisdicciones locales en las que se encuentran radicados los conjuntos inmobiliarios, lo cual transforma la pretendida obligación en una de aquellas de adecuación de cumplimiento imposible. A ello le suma la amenaza, ilegal por cierto, de no dar curso a trámites obligatorios que sí forman parte de las incumbencias de la Inspección General de Justicia, lo cual agregaría perjuicios inexorables a las instituciones afectadas. Por ello la Federación Argentina de Clubes de Campo aspira a que las resoluciones recientemente sancionadas por el inspector general de Justicia sean revisadas a la brevedad.

Patricio Gutiérrez Eguía

Presidente Federación Argentina de Clubes de Campo

DNI 8.252.271

Francisco Dorignac

Vicepresidente

DNI 4.273.457