



Buenos Aires, 23 de mayo de 2020

Estimado Señor Presidente Asociado:

El Inspector General de Justicia de la Nación, organismo nacional encargado de la autorización para funcionar, la fiscalización y el control de las sociedades comerciales y asociaciones civiles constituidas que establecen su domicilio social en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, emitió el 18 de mayo de 2020 la Resolución N° 25, publicada en el Boletín Oficial de la Nación dos días más tarde.-

La decisión aprobada por el dicho funcionario, el Dr. Ricardo Nissen, dispone otorgar un plazo de 180 días para que los conjuntos inmobiliarios, como clubes de campo o barrios cerrados, conformados como asociaciones bajo forma de sociedad anónima (artículo 3°, Ley N° 19.550) adecuen su organización en cumplimiento del artículo 2075 tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación a las previsiones normativas de la propiedad horizontal especial reglada en el mismo Código.-

La forma algo confusa de la descripción del objeto de la Resolución, podría implicar la reformulación de la estructura de los derechos reales sobre los cuales se encuentran conformados los countries o barrios cerrados, lo que involucraría, en el actual contexto legal y muy sumariamente reseñadas, nuevas agrimensuras de los lotes y de las partes comunes, aprobación catastral de cada una, nuevos actos notariales, formulación o reformulación de reglamentos de copropiedad consorcial, inscripción de los reglamentos y dominial de todos los lotes en el Registro de la Propiedad competente en el lugar de asentamiento físico de los clubes. La sucesión de estos trámites conlleva ingentes gastos, costos, sellados, aranceles y tasas para los propietarios de las parcelas individuales, a lo que deben agregar la proporción que les corresponde por similares erogaciones por los espacios comunes. A ello se agrega una previsiblemente extensa tramitación administrativa ante los distintos organismos locales, que habitualmente excede muy largamente el plazo otorgado por la Resolución para lograr el objetivo; es de prever, además, que la tramitación simultánea o en un lapso breve, seguramente colapsaría la capacidad de análisis y aprobación de cada uno de los pasos sumariamente descriptos. Entretanto se produce esta sustanciación, se paralizarían los derechos de los propietarios de lotes que quedan imposibilitados de disponer de sus propiedades.-

La Resolución agrega, con clara arbitrariedad, que, hasta tanto no se haya cumplido con la adecuación, la Inspección General de Justicia no dará curso a ningún trámite de las entidades obligadas a hacerlo (inscripción del cambio de autoridades o cualquier otra que necesite la inscripción en dicho organismo).-

Apenas dos días más tarde de la Resolución Nº 25, el mismo Inspector General dictó otra, la Nº 27, por la que, invocando las circunstancias que sobre la administración ha generado la Emergencia Económica y Sanitaria, amplía el plazo a 360 días e incluye en la obligación a los conjuntos inmobiliarios organizados como asociaciones civiles.-

La Comisión Jurídica de la Federación reaccionó inmediatamente ante esta normativa de la Inspección General de Justicia que, con independencia del lugar de radicación física de los conjuntos inmobiliarios (que no los hay en la Capital Federal), alcanza solamente a las sociedades o asociaciones que tienen su domicilio social en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; no es aplicable a las entidades que están registradas en los organismos societarios competentes en otras jurisdicciones provinciales.-

La grave preocupación generada por estas disposiciones radica en que la adecuación obligatoria impuesta por el art. 2075 del Código Civil y Comercial para los conjuntos inmobiliarios anteriores a la entrada en vigencia de este cuerpo el 1º de agosto de 2015, implica, además de una muy probable vulneración de derechos adquiridos por las instituciones y por los propietarios de las parcelas individuales, que a más de violatorio de garantías constitucionales, involucra costos extremadamente onerosos, tanto como innecesarios, visto que los muchos preexistentes registran en muchos casos décadas de funcionamiento regular y sin conflictos.-

Al tiempo, además de la condena generalizada por los más prestigiosos juristas de esta inapropiada obligatoriedad, organismos oficiales provinciales involucrados en la tramitación de las autorizaciones de los conjuntos inmobiliarios, han coincidido en que respecto de aquellos preexistentes la adecuación forzosa es inaplicable, y así han operado desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.-

La Comisión Directiva de la Federación, en especial por vía de su Comisión Jurídica, se encuentra abocada al análisis en profundidad de los caminos o medidas posibles para enfrentar la situación creada por estas Resoluciones de la Inspección General de Justicia cuya aplicación resultará en extremo perjudicial para los clubes de campo o barrios privados preexistentes a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, paralizando por tiempo indefinido todos los derechos propios de los propietarios de las parcelas individuales y los de los propios conjuntos inmobiliarios.-

Quedando a su disposición por cualquier consulta, lo saludamos cordialmente.-



FEDERACIÓN ARGENTINA DE CLUBES DE CAMPO

Dr. Patricio Gutierrez Eguía

Presidente