

Acerca de los clubes de campo

Por

Susana E. Lambois

I. Concepto. Dificultades en el encuadre jurídico

El club de campo o country puede caracterizarse 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, que cuenta con una entrada común y está dotado 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 inescindible¹.

Las ventajas que ofrece esta nueva forma de organización respecto de la quinta o la casa de campo son evidentes, ya que a la seguridad que proporciona en cuanto a robos, cuidado del lugar, etc., se suma toda una infraestructura social y deportiva lista siempre para cuando el propietario desee utilizarla.

Ello, sumado a aspiraciones de status social o posibilidad de acceder a él, más el fenómeno económico de la urbanización, en el que el suelo no es más que posibilidad de asentamiento y que es esa posibilidad la que le otorga un valor, han llevado a la proliferación de los clubes de campo en nuestro país, que comenzaron a desarrollarse tímidamente y con otros fines, desde hace más de tres décadas y que hoy ocupan un importantísimo lugar en el proceso económico urbanístico.

La idea de organizar un club de campo es que cada miembro se sienta dueño de su casa y de su lote y que tenga servicios y sectores de terreno que sean comunes para todos los titulares. Para ello debe existir una relación entre ambos sectores de manera que no pueda acceder a estas cosas quien no integra la comunidad y, a la vez, que éstas no puedan quedar independizadas de los lotes en cualquier momento. Además, la existencia de servicios comunes implica gastos necesarios para el funcionamiento de los mismos y gas-

¹ Olivé y otros, "Expresiones Jurídicas de los clubes de campo", Revista del Notariado, N° 759, p. 861.

tos de mantenimiento de la parte común del club de campo: pileta de natación, canchas de tenis, de golf, de fútbol, vestuarios, casa central o club house, comedor común, etc., y en consecuencia la consiguiente obligación de los partícipes de abonarlos.

Desde lo jurídico, se plantea el problema relativo al encuadre que debe darse a estas formas de urbanización, dado que lejos de la mirada del codificador se encontraba la posibilidad de concebir esta figura. La cuestión radica en saber qué es lo que el empresario que se dispone a organizar un club de campo para su comercialización puede ofrecer a los adquirentes y cuáles son los derechos y deberes que éstos van a tener en los complejos.

Dentro de la legislación vigente, podemos optar por un derecho personal o un derecho real. En el campo de los derechos personales se ha encarado la formación de estos clubes de campo atendiendo a la constitución de sociedades o asociaciones, solución que presenta el inconveniente de no dar la propiedad del lote y por lo tanto, lo sobre él edificado a cada socio. Teniendo en cuenta los costos de una construcción y en la idea de que cada integrante del club de campo querrá indudablemente ser el dueño del lote o al menos tener un derecho real sobre lo construido, cabe descartar la forma asociativa por sí sola.

Debemos entonces optar por un derecho real y en tal sentido, cabe recordar la prohibición del art. 2502 de nuestro

Código Civil en materia de derechos reales –contraria a lo que prevé para los derechos personales, en los que rige el principio de autonomía de la voluntad–, que adopta el sistema del “numerus clausus” al disponer que “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 pudieran valer”.

En la nota al artículo, Vélez explica que “la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos, y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y a la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de la sucesión esos derechos se dividan entre muchos herederos, sin poderse dividir la cosa asiento de ellos...”.

Ello no implica que no puedan crearse otros derechos reales por ley, como ha sucedido con la propiedad horizontal –originariamente prohibida por nuestro codificador en el art. 2617–, pero lo cierto es que si no existe una norma legal que regule el sistema, debemos encuadrarlo en alguna de las figuras que nos ofrece el ordenamiento jurídico.

Con la finalidad de no cansar al lector con el análisis de cada uno de los derechos reales y su posible adecuación a la estructuración de un club de campo, simplemente mencionaremos las formas más utilizadas en la práctica

para la conformación de estos complejos y en tal sentido, podemos observar que se han considerado como adecuadas las siguientes:

1- Derecho de dominio y condominio

Se trata de ofrecer al adquirente un derecho real de dominio sobre un lote y un condominio sobre las partes comunes y recreativas. Este sistema propugna la coexistencia de un complejo habitacional, pretendidamente parcelado y de un sector de aprovechamiento simultáneo. Sin embargo, a poco que se examine, se advierte la inconveniencia del sistema por cuanto el dominio otorga a su titular el mayor haz de facultades que pueda tener una persona sobre una cosa, situación incompatible con la finalidad perseguida en los clubes de campo, en los que las restricciones al dominio son la regla (basta señalar la uniformidad de construcciones que generalmente exige el sistema para descartar la posibilidad). Por otro lado, el condominio sobre las partes comunes también trae sus inconvenientes pues es sabido que en nuestro ordenamiento, cada condómino puede pedir en cualquier momento la división de la cosa común, la partición, venta o reparto, con lo que la estructura de organización se deshace y desnaturaliza.

Tampoco podría recurrirse a la figura de la indivisión forzosa pues los acce-

sorios a los que se refiere la indivisión forzosa no son inmuebles separados (art. 2710 del Código Civil) o pactarse la indivisión, toda vez que todo acuerdo que prevea la indivisión perpetua es nulo.

2- Derecho de dominio y servidumbres

También se ha recurrido a la figura del dominio con constitución de servidumbres, y ése fue el sistema utilizado por los primeros clubes de campo que nacieron al congregarse varios socios de clubes náuticos, adquiriendo lotes vecinos a éstos. A efectos de lograr la inescindibilidad del sistema, se ensayó un modelo que implica la constitución de servidumbres a efectos de lograr la vinculación funcional y jurídica entre los inmuebles afectados a áreas sociales y deportivas y los sectores residenciales. Este modelo pretende asegurar el destino de las partes comunes para su aprovechamiento y uso por los titulares de partes privativas, cruzándose servidumbres entre uno y otro sector.²

El conjunto estaría conformado de la siguiente manera:

a) las partes privativas: que constituyen el sector residencial que pertenece a los particulares a título de dominio, serían fondos sirvientes de una servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el

² Colman Lerner, Horacio y Grinberg, Liliانا M., "Estudio sobre la regulación jurídica de los clubes de campo", Revista del Notariado N° 776, p. 561.

código de edificación interno y sin contar con la aprobación del titular de titular del fundo dominante y a la vez fundos dominantes de una servidumbre de afectación a un área recreativa del club de campo, a fin de que los titulares puedan acceder a ellas.

b) Las partes de uso común: que constituyen el sector deportivo, social y recreativo y quedan en propiedad del promotor enajenante o se transfieren a favor de todos los adquirentes como condóminos o de una persona jurídica de la que necesariamente participan todos los adquirentes de lotes del sector residencial y que son sirvientes de la servidumbre de afectación a área recreativa de club de campo y dominantes de la servidumbre de abstenerse de ejecutar construcciones sin cumplir con el código de edificación interno y sin contar con la aprobación del titular.

La servidumbre de afectación a área recreativa consiste en la afectación a área recreativa, lugar de esparcimiento y práctica de deportes, abstención de realizar construcciones diferentes de las previstas para un club de campo, abstención de subdividir, fraccionar o parcelar el predio, abstención de cancelar, destruir y anular áreas existentes con destinos recreativos, aunque pueden ampliarse actividades y construcciones necesarias.

De ello surge la constitución recíproca de servidumbres reales perpetuas entre ambos sectores. Sin embargo, a poco

que se examine, advertimos que una de las mayores expectativas de los titulares de las parcelas consiste en la prestación de los servicios generales de mantenimiento de los espacios destinados a área recreativa y organización de su uso. Ello no se compadece con la figura de la servidumbre, en la que el titular del lote sirviente no puede estar obligado a hacer nada pues este derecho real se caracteriza por un tolerar el ejercicio del derecho por parte del fundo dominante. En consecuencia, toda obligación de prestación de servicios debe instrumentarse por separado, no dejando de ser más que un derecho personal, ajeno al sistema de las servidumbres.

De la misma manera, en el supuesto que el área recreativa estuviera en condominio entre los titulares de los lotes, resulta difícil admitir la constitución de servidumbres sobre cosa propia cuando, precisamente, este derecho real se distingue por recaer sobre cosa ajena.

Sin embargo, esta figura es usada en la actualidad por grandes emprendimientos empresariales, que constituyen una sociedad o asociación que es la dueña de las partes recreativas, sociales y culturales y que recurren a reglamentos internos complicados a fin de sortear las dificultades del sistema.

Una de ellas es la dificultad para la percepción de las expensas comunes, pues la ley 13.512 y el art. 524 del Código Civil otorgan al cobro de expensas el trámite ejecutivo en razón de

la celeridad que requiere el mantenimiento del sistema. En efecto, en estos supuestos debía acudir al trámite de conocimiento, con el reclamo de cobro de pesos, con las consiguientes demoras que el mismo acarrea. No obstante, la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, con fecha 29/8/2002 se expidió por la procedencia de la vía ejecutiva en un caso en el que un club de campo promovió el cobro de expensas a uno de los titulares de un lote integrante del sistema. Se trataba del cobro de expensas en un club de campo constituido bajo la formada una sociedad anónima, titular de las partes deportivas y sociales, donde los socios poseen parcelas, en las que han construido sus casas. En esa oportunidad, los integrantes de la citada Sala dijeron que "Reiteradamente se ha decidido por este Tribunal que las partes no están habilitadas para revestir de virtualidad ejecutoria a una obligación que por su naturaleza no es susceptible de dar lugar a esa vía... y que si bien la enumeración del art. 523 del Código Procesal no es limitativa, debe tenerse presente que sólo admite a "los demás títulos que tuvieran fuerza ejecutiva de ley", de modo que no incluiría a los creados con base convencional, como el pacto de ejecutividad. Ahora bien, la situación planteada en el sublite presenta características excepcionales ya que, sin lugar a dudas, debe entenderse asimilada al supuesto contemplado en el art. 524 del Código Procesal. Se trata del

cobro de expensas de un club de campo constituido bajo la forma de una sociedad anónima, que además de las prestaciones deportivas y sociales que realiza, los socios poseen parcelas donde han construido sus casas. Así se desprende de las actas; en consecuencia, nos encontramos ante un supuesto que guarda identidad casi total con las finalidades propias de un consorcio regido por la ley de propiedad horizontal. En esta última situación referenciada, la ley ha querido darle un carácter ejecutivo a la deuda por expensas toda vez que el caso se inserta en un sistema de cobro regular las expensas comunes, fundamental para el normal funcionamiento del mismo y asegurar su pago evitando que se paraliquen los servicios"³.

Esta decisión nos muestra la necesidad imperiosa de regular el sistema de clubes de campo, pues debe recurrirse a analogías no ortodoxas para sortear los problemas que acarrea la falta de regulación y la admisión de conjugación de institutos que no se compadecen con la realidad que deben afrontar.

3- Derecho de Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal es el derecho real que recae sobre una unidad funcional de un inmueble edificado, formada por un objeto exclusivo independiente y un porcentaje de cosas comunes, entre las que necesariamente se

³ C. N. Com., Sala A, 29/8/2002, el Dial 8/10/2002.

encuentra el terreno (art. 2 de la ley 13.512).

Este es el sistema más acorde con las particularidades del club de campo porque resuelve el problema de la inescindibilidad de las partes privativas y las comunes, prevé la vía ejecutiva para el cobro de las expensas comunes y contempla la participación de los copropietarios en las decisiones sobre el conjunto urbanístico a través de los órganos de la Asamblea de Copropietarios. Sin embargo, se presentan obstáculos –algunos insalvables– que impiden la adopción a rajatabla de esta figura.

El primer obstáculo que encontramos a la inclusión del régimen del club de campo dentro de las normas que regulan la propiedad horizontal, se encuentra precisamente en el régimen de condominio del terreno. En efecto, en los countries, el adquirente pretende ser propietario del lote que ocupa y sobre el que se asienta su casa, circunstancia que no se configura en la propiedad horizontal, pues dispone la ley 13.512 que el terreno será común. De manera que, si bien los copropietarios tienen una unidad funcional asentada sobre el terreno, éste no es de propiedad exclusiva de cada uno de ellos y la inscripción registral se realiza como unidades en propiedad horizontal, sin que puedan inscribirse los lotes a su nombre.

Por otro lado, la ley se refiere a un inmueble edificado y en el instituto que nos ocupa, generalmente, los lotes se venden para edificar. En consecuencia, el adquirente no podría tener un derecho real porque faltaría su objeto.

Este obstáculo ha sido sorteado en la provincia de Buenos Aires mediante el decreto 2489/63, referido a los requisitos para la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de los derechos reales comprendidos en la ley de propiedad horizontal. Este decreto se refiere a la construcción de un edificio por etapas, pudiéndose inscribir un reglamento de copropiedad y administración y otorgar títulos de las unidades terminadas, pese a que falten otras unidades a construir o proyectadas. De esta manera, es posible comercializar terrenos como futuras unidades funcionales, al tratarse de unidades de dominio exclusivo que constituyen cuerpos independientes de edificación. Sin embargo, quien adquiere en el convencimiento de ser propietario de un lote sobre el que va a construir, sólo está comprando el derecho a la edificación, ya que conforme los principios generales que informan la propiedad horizontal, el terreno resulta siempre común (art. 2º de la ley 13.512) sin que exista un libre poder jurídico sobre ese sector comunitario⁴.

⁴ Olivé, Rodolfo E. y otros, "Expresiones jurídicas sobre los clubes de campo", Revista del Notariado N° 959, p. 868.

¿Qué derecho tiene entonces el adquirente y cuál es el objeto del mismo? Dado que al recaer los derechos sobre cosas y no existiendo en esta hipótesis cosa alguna, se advierte que falta el elemento indispensable para la constitución de su derecho.

No obstante que el régimen de la propiedad horizontal es el que mejor se adecua a la conformación jurídica de un club de campo, inconvenientes más difíciles de salvar, como son el funcionamiento de las asambleas y la administración del sistema llevan a concluir que no puede ser de aplicación la ley 13.512. En efecto, la administración de los sectores recreativos y sociales resulta mucho más compleja que en los edificios normales afectados a propiedad horizontal, siendo necesario regular las relaciones de los copropietarios en consonancia con la utilización de los bienes comunes, por lo que en la práctica se ha recurrido a una combinación del derecho de propiedad horizontal con la participación del titular de cada unidad funcional (lote) en una sociedad o asociación que administra el complejo.

II. La facultad disciplinaria y el derecho de admisión

Existen en la configuración de un club de campo dos cuestiones que se consideran prioritarias a los efectos de su funcionamiento: la facultad disciplinaria y el derecho de admisión.

La primera es necesaria a los efectos de mantener el orden y la armonía del

sistema en cuanto a las partes comunes o recreativas; la segunda es un requerimiento de los integrantes y ha sido uno de los motivos por los cuales no se ha logrado aún una regulación específica para la figura.

Dentro del sistema de propiedad horizontal estas facultades no pueden ser incluidas. A nadie se le ocurriría sancionar a un copropietario de un edificio afectado a propiedad horizontal con la suspensión del uso del ascensor por faltas cometidas en el desarrollo de la vida consorcial. No obstante, en el club de campo pareciera que ella es esencial porque al tener que regularse todo el tema relativo al uso de las partes recreativas y sociales, el poder sancionatorio ante faltas que contradigan el buen desarrollo del sistema, se impone. Tanto la doctrina como la jurisprudencia consideran que la pertenencia al grupo conlleva ciertas restricciones a la libertad individual en aras a los fines comunes y que la infracción a los deberes puede ser sancionada.

Estas dos facultades son típicas y exclusivas de las asociaciones y extrañas a cualquier derecho real legislado en la actualidad, en los que se impone la actuación judicial ante cualquier vulneración del derecho. No obstante, la mayoría de los clubes de campo organizados bajo el sistema de propiedad horizontal introducen el poder disciplinario dentro del Reglamento de Copropiedad y Administración, al que se adhieren sus integrantes al incorporarse al sistema.

Así, en tanto las calles se encuentran dentro del cerramiento del club, la circulación no es atendida por la autoridad pública, por lo que deben los copropietarios atender a resguardar las innumerables cuestiones que se presentan en el tránsito de ellas y tener la facultad de compeler a quienes por allí circulan a observar las normas que impongan. Para ello, se recurre a apercibimientos, llamados de atención, sanciones pecuniarias y hasta la prohibición del rodado al lugar.

Por otro lado, no puede olvidarse que en estos complejos la utilización de áreas recreativas y deportivas es fundamental y que se asemeja a "un club", por lo que es necesario regular el uso de esos sectores a fin de armonizar la convivencia entre los copropietarios –circunstancia que no se observa en la propiedad horizontal– tarea que debe ser competencia de los mismos titulares de los lotes a través de los órganos que se prevean para el caso.

No obstante, este poder sancionatorio no puede llegar a la exclusión, pues en el caso se encuentra en juego un derecho real, del que no pueden ser despojados sus titulares sin afectar seriamente el ordenamiento jurídico. Algunos proyectos de regulación de clubes de campo incluían dentro de la sanción máxima, ante gravísimos incumplimientos, la exclusión del sistema mediante una especie de venta forzada del lote o unidad.

Pensamos que sin perjuicio de ser du-

da su constitucionalidad, se trata de una sanción muy grave y, en consecuencia, debería ser revisable por la autoridad judicial, a fin de evitar que mayorías ocasionales decidan sobre el destino de los lotes en forma arbitraria.

Es por tal razón que entendemos que es imperioso legislar sobre el encuadre jurídico de los clubes de campo a fin de obtener seguridad jurídica en cuanto a los derechos y deberes que competen a su titular.

Respecto al derecho de admisión, como facultad propia de las asociaciones, implica la facultad de los integrantes del country de aceptar o rechazar la incorporación de cualquier persona que desee incorporarse al sistema.

Casi todos los clubes de campo han implementado este derecho de admisión a través de figuras como la opción de compra o cláusula de venta preferencial a favor del club o de sus miembros, dominio revocable, etcétera.

No obstante, cabe señalar que aún aceptando la existencia de este compromiso en el Reglamento de Copropiedad, la venta efectuada en contravención al mismo es definitiva y el adquirente es dueño pleno y perfecto. Es que el incumplimiento de la promesa, en nuestro ordenamiento jurídico, se resuelve en el pago de daños y perjuicios en consonancia con lo dispuesto por el art. 1394, segunda parte, del Código Civil que dispone: "...y si la

vendiese sin avisarle al vendedor, la venta será válida; pero debe indemnizar a éste todo perjuicio que le resultare”.

Sin embargo, aún cuando este derecho de admisión se encuentre pactado en el Reglamento, no puede ser invocado en la subasta judicial. En efecto; llegado a remate el lote o la unidad, ¿cómo ejerce el club el derecho de admisión? Es evidente que en estas hipótesis no es posible su ejercicio. Ello ha llevado a que en los countries no se ejecute a sus integrantes por deudas que éstos pudieran tener en concepto de expensas u otras obligaciones a fin de impedir el ingreso de compradores no queridos y a resolver la cuestión, generalmente, por compra directa al deudor con deducción de lo adeudado, para luego proceder a su comercialización. No obstante, al no poder forzar al copropietario a vender el inmueble, si éste no acepta, la cuestión no tiene solución.

III. Inescindibilidad del sistema

Como se ha visto, y ante la falta de regulación legal del sistema, las soluciones que se han dado implican siempre la combinación de varias figuras.

Muchos proyectos se han presentado a efectos de lograr un ordenamiento legal para los clubes de campo, sin resultado positivo hasta el momento. No es el caso en este momento de analizar las diferentes propuestas, pero sí es necesario recalcar que todos ellos han previsto la inescindibilidad del sistema,

entendido como que los derechos y obligaciones de cada propietario sobre los bienes comunes sean inseparables de la propiedad de su respectiva unidad o lote, según el caso.

La conformación actual de los countries ha llevado a separar el derecho sobre la parte exclusiva de aquellos que recaen sobre las partes recreativas o comunes. Así, en los sistemas en los que estas últimas pertenecen a una sociedad o asociación, en los que los integrantes del complejo poseen una acción, puede darse la disociación entre titulares del lote y titulares de la acción, de manera que los primeros no tengan derecho al uso de las partes recreativas o por el contrario, que existan socios que no sean integrantes del complejo, situaciones que no se compatibilizan con la finalidad querida para estos emprendimientos.

Sucede en estos supuestos que al subastarse un lote o unidad, el comprador es sorprendido cuando pretende hacer uso de las cosas comunes, siendo compelido a adquirir además, la acción social que le permita acceder a las partes comunes. Por ello, concluimos que al ordenarse un remate de un inmueble en un club de campo, debería también poder subastarse la acción que permita integrarse en el sistema.

Esta dificultad se obviaría si se creara un nuevo derecho real que comprendiera ambas calidades, de manera que la propiedad sobre el lote acarrearía la del uso de las partes comunes y la participación en su administra-

ción, teniendo en cuenta las particularidades de la figura y dando seguridad a los adquirentes sobre el contenido de su derecho.

Casi todos los proyectos de ley que se han presentado prevén un derecho real en este sentido, pero el obstáculo que ha impedido su aproba-

ción es la cuestión relativa al derecho de admisión y a la posibilidad de sancionar –llegando incluso a la expulsión con venta del inmueble en caso de graves inconductas– que requieren algunos y que a nuestro juicio, en principio, es una cuestión que afectaría el derecho de dominio de los particulares.