



DIARIO EL ACCIONISTA



JURISPRUDENCIA - DOCTRINA - LEGISLACIÓN - IMPUESTOS - SOCIEDADES ANÓNIMAS

ATENCIÓN AL PÚBLICO: SAN MARTÍN 50 - 7° P.- OF.143-CABA
Precio del ejemplar: \$ 1,50

Buenos Aires, martes 26 de mayo de 2020

AÑO LXXVI - N° 19.650

INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA

CLUBES DE CAMPO Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS ORGANIZADOS COMO ASOCIACIÓN BAJO FORMA DE SOCIEDAD

Modifican el plazo otorgado por la Resolución 25/2020 de 180 a 360 días, para adecuar su organización de previsiones normativas

**Resolución General 27/2020
CABA, 21/05/2020**

VISTO: Que el 18 de mayo del 2020 fue dictada la Resolución General IGJ N° 25/2020, y

CONSIDERANDO:

Que en el texto del ARTÍCULO 1° de la Resolución General IGJ N° 25/2020 se dispuso otorgar un plazo de 180 días, a partir su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad, para que adecuen su organización, en cumplimiento del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, a las previsiones normativas de su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial.

Que el Poder Ejecutivo Nacional, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020, declaró la EMERGENCIA SANITARIA en virtud de la Pandemia declarada por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en relación con el coronavirus, COVID-19.

Que las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020 fueron prorrogadas y acentuadas por los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 297/2020, N° 325/2020, N° 355/2020, N° 408/2020, y N° 459/2020.

Que dada la compleja evolución presente de la situación sanitaria nacional -sobre todo de los últimos días- e internacional, no puede vislumbrarse, de forma cierta, la proyección y/o prolongación y/o cesación total o parcial de las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio (A.S.P.O.) que el Estado Nacional, los Estados Provinciales y/o el Estado autónomo ciudadano (C.A.B.A.) dispongan finalmente en lo inmediato, y también de futuro, en salvaguarda de la salud pública.

Que, en función de lo expuesto, y en miras a evitar

el agrupamiento y circulación de la población mientras perduren las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio, resulta prudente extender el plazo de adecuación fijado en la Resolución General IGJ N° 25/2020 a trescientos sesenta (360) días contados a partir de la publicación de esa Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, ello sin perjuicio de eventuales prórrogas que podrán dictarse, si circunstancias sobrevinientes y extraordinarias así lo ameritaran, a los efectos de salvaguardar la salud pública.

Que sin perjuicio de lo expuesto, y dado que asimismo existen Clubes de Campo y otros conjunto inmobiliarios, organizados bajo la forma de asociaciones civiles, inscriptas ante esta Inspección General de Justicia de la Nación y que no han adoptado forma de sociedad comercial en los términos del artículo 3°, de la Ley N° 19.550, corresponde asimismo hacerles extensivo expresamente lo dispuesto por la Resolución General IGJ N° 25/2020.

PORELLO,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Disponer la modificación del ARTÍCULO 1° de la Resolución General IGJ N° 25/2020, conforme al siguiente texto:

“ARTÍCULO 1°: Otorgar un plazo de 360 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3°, Ley N° 19.550), o como asociación civil, para que en cumplimiento

CONTINÚA EN LA PÁGINA 2, COLUMNA 1

PODER JUDICIAL DE LA NACIÓN

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES DEL TRABAJO «JURISPRUDENCIA»

SALAI

Parte II

Si no se considerase esto, el crédito quedaría desprovisto de protección –en cuanto a su suficiencia– en un tramo que iniciaría con el accidente y culminaría con la “consolidación del daño”. Es que, frente al claro señalamiento de la Corte en el precedente que acato, por el que aplicaré el “piso” pertinente a la época del infortunio, el período no compensado me obliga a modificar ese momento del inicio del cómputo de los intereses, el que nacerá con el accidente.

De otra manera, se estaría eludiendo un claro indicador de la realidad que perjudica al trabajador damnificado, que no puedo ignorar, y que –antes bien– debo conjurar: la reparación tiene contenido alimentario y se devenga, generalmente, en situaciones de emergencia para el dependiente. Un leal acatamiento al caso “Aiello” supone armonizar su ratio decidiendo al conjunto de principios consolidados por el Tribunal cimero: recuerdo, entonces, que en el precedente registrado en Fallos 268:112, la Corte Federal enfatizó que resultaba inconstitucional una indemnización que no fuera “justa”, puesto que “indemnizar es eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento”, lo cual no se logra “si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida”.

Digo esto porque al no considerarse el piso mínimo en vigor al momento de la consolidación del daño, que es evidentemente posterior al siniestro, aquellos acrecidos deben retrotraerse a ese momento.

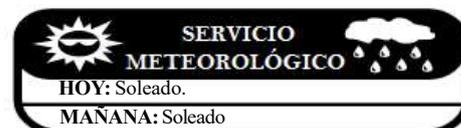
Por todas las consideraciones expuestas, los intereses deben ser computados desde la fecha del accidente (04/07/2014).

b) El momento del infortunio recién mencionado obsta a que aplique el criterio que expuse en la causa Nro.

CONTINÚA EN LA PÁGINA 4, COLUMNA 1

Sumario:

Cámara Laboral «Jurisprudencia» / IGJ: Resolución General 27/2020
Avisos Clasificados / Convocatorias / Avisos Comerciales



VIENE DE LA PÁGINA 1, COLUMNA 2

del artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.”

ARTÍCULO 2º: La presente regirá con efecto a la fecha de publicación de la Resolución General IGT N° 25/2020.

ARTÍCULO 3º: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL. Comuníquese a las Direcciones y Jefaturas de los Departamentos y respectivas Oficinas del Organismo y al Ente de Cooperación Técnica y Financiera, solicitando a éste ponga la presente resolución en conocimiento de los Colegios Profesionales que participan en el mismo. Para los efectos indicados, pase a la Delegación Administrativa. Oportunamente, archívese. Ricardo Augusto Nissen

e. 22/05/2020 N° 20683/20 v. 22/05/2020

Fecha de publicación 22/05/2020

ANEXO I

INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA Resolución General 25/2020

Ciudad de Buenos Aires, 18/05/2020

VISTO: Lo dispuesto por el artículo 2075, segundo y tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), conforme al cual “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecido en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece este Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Y CONSIDERANDO:

Que conforme ha sostenido la doctrina científica, al analizar el artículo 2075 del CCCN, “existen tres órdenes normativos que confluyen sobre la constitución y régimen aplicable a los conjuntos inmobiliarios: nacional, provincial y municipal. En atención a la delegación constitucional de competencias a favor del Estado nacional, el Código regula los derechos reales pasibles de ser aplicados en estas urbanizaciones, como así también los contratos y obligaciones que surgen como consecuencia de su instalación y funcionamiento ... pues se trata de derechos patrimoniales, cuya regulación es una atribución exclusiva del Poder Legislativo nacional (cfr. art. 75, inc. 12 de la Constitución Nacional)” (CULACIATI, MARTÍN MIGUEL, en LORENZETTI, RICARDO LUIS -Director-, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo IX, págs. 583 y 585, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015). De esta suerte, “todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial. Ello es así, a efectos de proveerle al emprendimiento de un marco de reglas claras y supletorias, y garantizar la seguridad jurídica en las relaciones reales implicadas. De ese modo, si se aceptara que los emprendimientos puedan constituirse no ya como un derecho real, sino también como derechos personales, se desnaturaría el objetivo de la norma y de allí que, a efectos de someter las situaciones fácticas encuadrables en un conjunto inmobiliario a un mismo régimen jurídico, el Código exige la adecuación de los emprendimientos preexistentes a su entrada en vigor, que hubieran optado por alguna configuración de índole personal, a la regulación del nuevo derecho real” (CULACIATI, MARTÍN MIGUEL, en LORENZETTI RICARDO LUIS -Director-, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo IX, págs. 587/8, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015). Resulta prístino, entonces, a

juicio del autor citado, que “la norma se ocupa de regular la situación de aquellos emprendimientos preexistentes a la entrada en vigencia del Código; pues exige que aquellos que hayan optado por alguna configuración de índole personal, deben adecuarse al nuevo derecho real”.

Que el normado deber de adecuación, de los conjuntos inmobiliarios ya existentes a la entrada en vigencia del CCCN y que tuviesen alguna configuración basada en los derechos personales, como específica obligación de hacer sobreviniente para determinados sujetos del Derecho, “no es una creación ‘de la nada’ del CCCN. En efecto, dentro de los proyectos legislativos de corte nacional antecedentes en esta materia, se destaca el proyecto legislativo 112-S-2007, llamado ‘Ley de Propiedad Urbana Especial’, que establecía un derecho real autónomo, similar en sus caracteres a la propiedad horizontal” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. ¿Hasta cuándo?... ¿todo cambió para que nada cambiara?, Revista del Notariado N° 933, C.E.C.B.A. Bs. As., 2019)

Que esa singular obligación de hacer sobreviniente, consistente en adecuar algunas conformaciones preexistentes de lo que en términos del actual art. 2073 del CCCN son los conjuntos inmobiliarios “in genere”, establecida en el tercer párrafo, del art. 2075, del CCCN, es una clara excepción al principio general dimanante del art. 7º del mismo cuerpo normativo, dado que lo estipulado en la especie en punto a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigor del CCCN, que se hubiesen constituido en base, compartida o exclusiva, a derechos personales o creditorios, configura una excepcional disposición en contrario a tal principio general, contemplada como uno de los posibles efectos temporales de la ley, o consecuencias de la ley en relación al tiempo, en el mismo art. 7 del CCCN. En tal sentido, se ha expresado, en concreta referencia a este tópico legal concerniente a los conjuntos inmobiliarios, que es un caso de expresa aplicación retroactiva de la ley, la cual está permitida; y quien eventualmente pretenda que la aplicación de la norma lo priva de un derecho constitucional, deberá, en todo caso, asumir la carga -imperativo del propio interés-, de acreditarlo en el concreto caso que se invoque (conf. KEMELMAJER DE CARLUCCI, AÍDA ROSA, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, pág. 164, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015; id. NEGRONI, MARÍA LAURA y PUERTA DE CHACÓN, ALICIA, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial”, La Ley, 4/5/2016, pág. 2, cita online ar/doc/976/2016; id. COLMAN LERNER, HORACIO, “Conjuntos inmobiliarios. Countries y barrios cerrados. Código Civil y Comercial de la Nación”, pág. 71, Ed. Di Lalla, Bs. As., 2015; id. ABREUT DE BEGHER, LILIANA, “Conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista del Notariado, N° 929, C.E.C.B.A., Bs. As., 2017; id. MASSICIONI, SILVIA MAELA, “Marco legal de los conjuntos inmobiliarios. Adecuación”, Revista del Notariado, N° 933, C.E.C.B.A., Bs. As., 2019).

Que, en la misma línea, en lo concerniente a los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CCCN establecidos como derechos personales, o donde coexistan derechos reales y personales, se ha destacado que “la retroactividad legalmente establecida se explica en virtud de que la normativa referida a los derechos reales es en principio de orden público (art. 1884 del CCCN). Así se ha dicho que el legislador ha entendido que la propiedad inmobiliaria involucrada en el fenómeno ... que estudiamos pertenece al ‘núcleo duro del orden público’” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA y PUJOL DE ZIZZIAS, IRENE, “Consortios de propietarios de los conjuntos inmobiliarios preexistentes - Con especial referencia a su adecuación y a la inscripción de sus reglamentos”, en XII CONGRESO ARGENTINO DE DERECHO SOCIETARIO Y IX CONGRESO IBEROAMERICANO DE DERECHO SOCIETARIO Y LA EMPRESA, Mendoza, 2016, con cita, al final, de NEGRONI, MARÍA LAURA y PUERTA DE CHACÓN, ALICIA, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del código civil y comercial”, La Ley, 4/5/2016, pág. 1).

Que lamentablemente, la expresa manda prevista por el artículo 2075 tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto ordena a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del referido ordenamiento, que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y

derechos personales, que ellos deben adecuarse a las previsiones normativas que regulan el derecho real de propiedad horizontal - con las modalidades especiales consagradas en el Título VI, del Libro IV-, no ha sido cumplida, al menos en el ámbito de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pues la compulsa de los registros internos de esta Inspección General de Justicia revela la existencia de más de cuarenta “clubes de campo”, que permanecen organizados en forma de sociedades anónimas, aunque funcionan bajo la figura legal de “asociaciones bajo forma de sociedad”, las cuales se encuentran previstas en el artículo 3º, de la Ley N° 19.550, y que han dado lugar - habida cuenta la imposibilidad de compatibilizar los regímenes legales de las sociedades con las asociaciones civiles - a múltiples dificultades en torno a su funcionamiento, habiendo originado asimismo graves conflictos internos en el seno de las mismas y que en un número importante de casos han trascendido el ámbito interno del club de campo para dirimirse en los tribunales.

Que si bien no se ignora que en muchas oportunidades, la falta de adecuación de los clubes de campo al régimen de propiedad horizontal fue fundada en supuestas imposibilidades técnicas o también en una supuesta violación al derecho de propiedad de cada uno de los integrantes de la sociedad anónima bajo la cual se organizó el club de campo, lo cual habría generado una situación jurídica consolidada respecto de ciertos derechos del propio conjunto inmobiliario y de sus integrantes que los habrían incorporados al patrimonio de éstos, lo cual pondría en tela de juicio la constitucionalidad de la “adecuación” del tercer párrafo del artículo 2075 del CCyCN, lo cierto es que la INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA no adhiere a dichos reparos, pues se comparte el argumento de que la sola circunstancia de imponerse la mentada adecuación no puede dar lugar a cuestión constitucional alguna, máxime cuando la Corte Federal ha sostenido reiteradamente que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a su inalterabilidad (CAUSSE, FEDERICO J. y PETTIS, CHRISTIAN R., “Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos reales”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires 2015, págs. 159 y doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos, 283:360; 315:839, entre varios otros).

Que sobre el aspecto de la potencial postulación de inconstitucionalidad de lo normado en párrafo tercero, del art. 2075, del CCyCN, analizado en las XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, llevadas a cabo en La Plata, UNLP, del 28 a 30 de septiembre de 2017, en el ámbito de la Comisión N° 7, que se abocara al tema “Derechos reales: Propiedad horizontal especial”, en el punto de las conclusiones referido a la “Constitucionalidad o inconstitucionalidad de la conversión”, se definió lo siguiente:

1.- La conversión no es en principio inconstitucional. (votado así por Kiper, Puerta, Franchini, Vázquez, Guardiola, Bitar, Stachiotti, Abreut, Bressan, Cossari L., Daguierre, Dallaglio, Fernández, Hilda, Garay, Linares, Lloyd, Luna, Massiccioni, Farina Nadafina, Navarro de Zavalía, Noriega, Palomanes, Politis, Pujol, Ruiz de Erenchun, Zuvilivia, Perez, Pedro, Chaves, Abella).

2.- La conversión no es necesariamente inconstitucional (votado así por Alterini, J.H. Cossari N., Alterini, I., De Rosa, C., Coma, De Rosa, D., Boqué, Pepe).

Que, como se advierte, en sede de un evento académico de tanta relevancia en el país, habiéndose abordado el tópico del juicio de constitucionalidad respecto de la adecuación prevista en el último párrafo, del art. 2075, del CCCN, tampoco se concluyó asertivamente que la norma de mención es inconstitucional, por lo cual las respetables voces que aisladamente postulan tal extrema antijuridicidad no representan, hoy por hoy, el sentir generalizado de la comunidad jurídica nacional.

Que, asimismo, analizada la plataforma fáctica de los conjuntos inmobiliarios desde el microsistema del Derecho del Consumidor y del Usuario, consagrado en clave ius fundamental en el art. 42 de la Constitución Nacional, y desarrollado infraconstitucionalmente, centralmente - mas no exclusivamente - en la Ley N° 24.240 (LDC) y en los arts. 984 a 989 y 1092 a 1122 -entre otros-, del CCCN, es inexcusable reconocer que el “integrante” -rectius “adquirente porcentual”- del conjunto inmobiliario, es un “consumidor inmobiliario”, en el marco de una “relación de consumo”, estructurada a través de una “contratación por adhesión”. Por ello, también en las mismas

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL ya mencionadas, se concluyó, por unanimidad, que “el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales” (XXVI JNDC, UNLP, La Plata, 2017, COMISIÓN N° 7, Derechos reales: Propiedad horizontal especial, CONCLUSIONES: PUNTO IV), ACÁPITE C). De allí que, si alguna duda se generara o todavía persistiera, a casi cinco años vista de su vigencia, en punto a la imperatividad de la adecuación prescripta en el párrafo tercero, del art. 2075, del art. 7° del CCy CN - que establece otra excepción expresa o regla exorbitante en beneficio del consumidor o usuario, vinculada a la temporalidad de la ley posterior -, todo lo cual reafirma aún más, por si fuera menester, que no hay interés legítimo, bien común o interés general alguno, que permita sostener la omisión, cuasi quinquenal, de regularizar la situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del CCCN que se hubiesen constituido en su día como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales.

Que, ítem más, se impone destacar que “el hecho de que ya existan conjuntos inmobiliarios que se han adecuado, sin que exista para ninguno un procedimiento impuesto, es evidencia suficiente de que la adecuación es posible y no requiere inexorablemente un procedimiento especial. Rige aquí el principio de libertad de formas, al no haber una forma legalmente impuesta (...). El deber de adecuación involucra a todos los operadores del derecho vinculados con los conjuntos inmobiliarios. El deber de adecuación del tercer párrafo del artículo 2075 está dirigido a todos los operadores de derecho involucrados: notarios, catastros, registros, municipios, cajas previsionales, administraciones tributarias, jueces, etc., quienes deberán propender a la facilitación de estos procedimientos...” (LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. ¿Hasta cuándo?... ¿todo cambió para que nada cambiara?, Revista del Notariado N° 933, C.E.C.B.A., Bs. As., 2019).

Que, en lo concerniente al procedimiento de adecuación, ello ya ha sido abordado en doctrina científica e, inclusive, con disposiciones normativas concretas en algunas jurisdicciones (conf. LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA, “Acerca de la ‘adecuación’ de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”, REVISTA DE DERECHO PRIVADO Y COMUNITARIO, T° 2018 - 2 - DERECHOS REALES II, Cita: RCD 1289/2018, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2018; BUTLOW, DANIEL E., “¿Tiene usted su escritura? Regularización de conjuntos inmobiliarios”, Ed. Microjuris.com Argentina, 12/06/2019, Cita: MJ-DOC-14935-AR / MJ14935; LINARES DE URRUTIGOITY, MARTHA y BRESSAN, PABLO ENRIQUE, “Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes”, Segundo Premio, XXXII Jornada Notarial Argentina, Ciudad de Buenos Aires, 2016, publicado en REVISTA NOTARIAL AÑO 2016/02, N° 94, COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA; etc.).

Que lo cierto y trascendente de todo ello es que, a pocos meses de cumplirse cinco años de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el mandato del legislador de 2014 no ha sido prácticamente acatado en sede de la Capital Federal de la Nación - siéndolo muy escasamente en algunas otras jurisdicciones -, sino y muy por el contrario, ignorado casi por completo, lo cual resulta inadmisibles, dado que en un Estado Constitucional y Convencional de Derecho como el que nos organiza socialmente en la República Argentina, no se puede validar, por vía de omisión, el incumplimiento de facto de la ley vigente.

Que si bien es cierto que la norma contenida en el artículo 2075 del Código Unificado no establece plazo para la adecuación de los conjuntos inmobiliarios relacionados a las normas del derecho real de propiedad horizontal especial de marras, de ello no puede derivarse necesariamente que el mandato previsto en dicha norma para todos los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos personales y reales, como lo constituyen, verbigracia, la casi

totalidad de los clubes de campo organizados como asociaciones bajo forma de sociedad, deba ser desoído, pues las normas jurídicas deben ser interpretadas en torno a su efectivo cumplimiento, en tanto ellas revelan clara la intención del legislador, que no ha sido otra que someter a los conjuntos inmobiliarios a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial con exclusividad. Por el contrario, la circunstancia de que el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación no haya establecido plazo alguno de adecuación, permite interpretar que la actuación prevista en el tercer párrafo de dicha norma debió - y debe - ser de cumplimiento inmediato por los sujetos concernidos, dado que no está modalizada por plazo, condición o cargo, esto es, se trata de una obligación pura y simple.

Que tampoco se comparte el argumento de que si la finalidad de la norma del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación ha sido que la totalidad de los conjuntos inmobiliarios que hubiesen adoptado un esquema jurídico diferente al previsto por el legislador se adapten a éste, hubiera sido conveniente el dictado de una ley nacional que establezca las pautas y procedimientos para la adecuación de aquellos a los contenidos propios del nuevo derecho real (COSSARI, NELSON G. A., en ALTERINI, JORGE HORACIO -Director-, “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, Ed. La Ley, Tomo X, pág. 31), toda vez que si el legislador de la Ley N° 26.994 previó expresamente la “adecuación” de los conjuntos inmobiliarios al derecho real de propiedad horizontal, y este derecho se encuentra expresamente previsto en los artículos 2073 a 2086 en especial (que legisla a los conjuntos inmobiliarios) y 2037 a 2072 en general (que prevén minuciosamente el régimen de propiedad horizontal ordinario), no se entiende la necesidad de una nueva ley que establezca pautas y procedimientos para llevar adelante esa reorganización. A mayor abundamiento, si la idea del legislador hubiera sido la de supeditar la vigencia de la “adecuación” prevista en el artículo 2075, tercer párrafo, del Código Unificado, al dictado de una reglamentación posterior, así lo hubiera establecido en dicha norma, lo cual no acontece en el caso que nos ocupa, a diferencia de numerosos otros supuestos regulatorios respecto de los cuales se explicita la existencia de reglamentaciones para su operatividad (entre otros, artículos 228 segundo párrafo, 1395 y concordantes, 1685, también los contemplados en las normas relativas al derecho real en consideración - artículos 2037 y concordantes y 2073 y concordantes-, 2095 y concordantes y 2104 y concordantes).

Que, finalmente, las “asociaciones bajo forma de sociedad”, peligrosa horma bajo el cual se encuentran actualmente organizados la abrumadora mayoría de los clubes de campo, no pueden hoy configurar el molde jurídico para regir las relaciones entre los miembros de estos conjuntos inmobiliarios pues, como surge de la Ley General de Sociedades en su artículo 1° - incluso ex post de la Ley N° 26.994 -, el concepto de empresa o “hacienda empresaria” subyace detrás del encuadre jurídico societario, como fundamento, contenido y sustrato de ese marco legal, por lo cual no habría desde el punto de vista de la definición que brinda dicha norma, una sociedad sin un emprendimiento o sin un negocio en actividad que requiera la forma estructural de la sociedad. Si a ello se le suma que, teniendo en cuenta que el objeto preciso y determinado se encuentra no solo regulado por el artículo 11, inciso 3°, de la Ley N° 19.550, sino también en la parte general de personas jurídicas (artículo 156) del Código Civil y Comercial de la Nación, es de toda evidencia que el legislador ha querido que las asociaciones civiles tengan una actividad encuadrada en un objeto que no sea contrario al interés general o al bien común, de lo cual surge, con igual convicción, que las conocidas “asociaciones bajo forma de sociedad” carecen actualmente de validez, pues las sociedades denominadas “patrimoniales” no podrían subsistir ya que no tendrían ninguna actividad, toda vez que sólo poseer bienes no encuadra precisamente en la fórmula utilizada por el artículo 1°, de la Ley N° 19.550, en cuanto requiere que toda sociedad se dedique a la “producción e intercambio de bienes y servicios”, dado que sólo poseer bienes no es precisamente “producción e intercambio de bienes o servicios”, ni desarrollar una actividad encaminada al bien común o al interés general (conf. RODRÍGUEZ-ACQUARONE, PILAR MARÍA, “Personas jurídicas. Novedades introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista del Notariado N° 920, C.E.C.B.A., Bs. As., 2016).

Que en definitiva, si bien lo ideal hubiera sido que el Código Civil y Comercial de la Nación hubiera establecido un

plazo para proceder a la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial previsto para los conjuntos inmobiliarios, el cual, como proyección razonable, puede insumir algunos meses de tramitación, entre la declaración de disolución de la sociedad, la redacción y aprobación del reglamento de copropiedad y la inscripción de éste en el Registro Inmobiliario correspondiente - entre otros posibles aspectos -, lo cierto es que la intención del legislador ha sido y es clarísima al respecto, y que, a pesar del silencio de dicho cuerpo legal en punto a plazo de cumplimiento de la obligación de hacer pendiente prescripta, a partir de su vigencia, el día 1° de Agosto de 2015 -por disposición de la Ley N° 27.077-, las autoridades de la sociedad o asociación bajo forma de sociedad debieron haber procedido, sin demoras, a celebrar todos los actos jurídicos y/o fácticos necesarios para llevar a cabo esa adecuación conforme la legislación vigente.

Que no habiendo sucedido ello y ante la incontrastable realidad que los clubes de campo - al menos los que, como sociedades anónimas, están inscriptos en el Registro Público a cargo de esta Inspección General de Justicia - continúan bajo el esquema de las “asociaciones bajo forma de sociedad”, que, se recuerda, fue previsto en la original Ley N° 19.550 para superar determinadas situaciones anómalas (ZALDIVAR, ENRIQUE, MANOVIL, RAFAEL, RAGAZZI, GUILLERMO y ROVIRA, ALFREDO, “Cuadernos de Derecho Societario”, Ed. Macchi, 1973, tomo I, págs. 48 y 49) y a lo cual - precisamente- los legisladores de 2014 quisieron poner fin mediante el procedimiento de adecuación previsto en el artículo 2075, tercer párrafo, del Código Civil y Comercial de la Nación,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Otorgar un plazo de 180 días, a partir de la publicación de esta Resolución General en el Boletín Oficial de la República Argentina, a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizados como asociación bajo forma de sociedad (artículo 3°, Ley N° 19.550, para que en cumplimiento del artículo 2075 tercer párrafo de dicho código, adecuen su organización a las previsiones normativas que el mismo contiene para ellos en su Libro IV, como derecho real de propiedad horizontal especial en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.

ARTÍCULO 2°: Presentadas ante este organismo las constancias de la inscripción de la adecuación en el registro inmobiliario correspondiente, podrá ser cancelada la inscripción registral de la asociación bajo forma de sociedad una vez acreditada la inexistencia de pasivos en cabeza de la misma, o bien la asunción de los mismos, incluidos pasivos contingentes, por parte del consorcio de propietarios.

ARTÍCULO 3°: El incumplimiento de la acreditación de la adecuación dentro del plazo indicado en el artículo 1°, salvo que el mismo resulte excedido por el normal cumplimiento del trámite, hará pasibles a los administradores y sindicatura de la sanción de la multa contemplada en el artículo 302 inciso 3° de la Ley N° 19.550, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran proceder.

ARTÍCULO 4°: La Inspección General de Justicia no inscribirá actos societarios emanados de las sociedades mencionadas en el ARTÍCULO 1° de esta Resolución General y que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la misma.

ARTÍCULO 5°: La presente resolución entrará en vigencia el día de su publicación.

ARTÍCULO 6°: Regístrese como Resolución General. Publíquese. Dese a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL. Comuníquese a las Direcciones y Jefaturas de los Departamentos y respectivas Oficinas del Organismo y al Ente de Cooperación Técnica y Financiera, solicitando a éste ponga la presente resolución en conocimiento de los Colegios Profesionales que participan en el mismo. Para los efectos indicados, pase al Departamento Coordinación Administrativa. Oportunamente, archívese. Ricardo Augusto Nissen
e. 20/05/2020 N° 20238/20 v. 20/05/2020
Fecha de publicación en Boletín Oficial 20/05/2020



Balcarce 230
San Telmo - Bs.As.

Delivery:
4342-7383
4343 -4982

www.ritzrestaurante.com.ar
e-mail: restauranteritz@speedy.com.ar
pedidos@restaurante.com.ar

DIARIO
EL ACCIONISTA

Fundado el 17 de mayo de 1945 por Roberto Garibaldi y Carlos S. Vela. Director: Roberto Garibaldi (h). Propietaria: Ediciones Gari S.R.L. - Administración: San Martín 50 Piso 7, Of. 143 (1004) C.A.B.A. - Tel: 4343-9950 y 4331-1883- e-mail: info@diarioelaccionista.com.ar- http://www.diarioelaccionista.com.ar-Registro Prop.Intelectual N° RL-2018-44667061-APN-DNDA#MJ - Miembro de la Asociación de Entidades Periodísticas Argentinas (ADEPA) I.S.S.N. 0327-6325. Impreso en Gráficamente de Alejandro Marcos Negri - Del Valle Iberlucea 1151 C.A.B.A.- Buenos Aires

GRAFICAMENTE

  @GRAFICAMENTECREATIVA

TELÉFONO: 4301-1280

PRESUPUESTOS POR MAIL : AMNEGRI1@GMAIL.COM
O POR WHATSAPP (+549) 112292-6663

DEL VALLE IBERLUCEA 1151 - LOCAL 5
CAMINITO, LA BOCA. C.A.B.A.

Buenos Aires, martes 26 de mayo de 2020

2482/16 -"Iannantuono Vanesa c/QBE Argentina ART S.A. s/accidente Ley Especial" del 17 de diciembre de 2019- entre muchas otras. En tal sentido, aclaro que con relación a la tasa de interés, resulta de aplicación el inciso c) del artículo 768 del CCCN, en virtud de que los juicios laborales no tienen previsto un interés legal específico.

Cabe poner de resalto que luego del dictado de la ley 25.561 y a raíz de las nuevas variables económicas vigentes, este tribunal reiteradamente ha sostenido que la merma que el valor de los créditos de los trabajadores sufre por la demora y aún más por la mora en su reconocimiento y pago puede ser conjurado por los jueces mediante el uso adecuado de la tasa de interés. La salida del régimen de convertibilidad y la indefectible desvalorización de los créditos de los trabajadores, llevaron a adoptar una tasa de interés diferenciada sujeta a factores variables (tasa activa fijada por el Banco de la Nación Argentina para el otorgamiento de préstamos) que, como se analizó en el acuerdo de Cámara del 7/5/2002 (acta CNAT nro. 2357) se encuentra dirigida a compensar el eventual envejecimiento de la moneda, teniendo en cuenta el doble carácter resarcitorio y moratorio de los intereses.

A su vez, advierto que mediante resolución de CNAT nro. 2601 de fecha 21/5/2014 se dispuso la aplicación de intereses, de conformidad con la tasa nominal anual para préstamos personales libre destino del Banco Nación para un plazo de 49 a 60 meses. Es pertinente agregar que esta Cámara resolvió en el acta nro. 2630 del 27/4/2016 mantener, a partir de la fecha de la última publicación, la tasa a la cual se remite el acta nro. 2601 (tasa nominal anual vigente para préstamos personales de libre destino del Banco Nación) que asciende al 36%. Y, posteriormente, resolvió -por mayoría, en acuerdo general de fecha 8 de noviembre de 2017 (acta n° 2658)- que a partir del 1° de diciembre de 2017 la aplicable es la tasa activa efectiva anual vencida, cartera general diversa del Banco de la Nación.

Ahora bien, como he señalado en el expte. 47.580/2010, in re "Hereñu, Adriana Marcela c/ Rearbar SA y otros s/ despido" (SD 93380 del 19.03.2019) "las actas que dicta este cuerpo colegiado sólo consisten en la exteriorización de criterios indicativos de una solución posible".

En esta inteligencia, el fallo del Alto Tribunal en la causa "Bonet, Patricia Gabriela por sí y en rep. hijos menores c/Experta ART" (sentencia del 26/2/2019) puso de relieve que no es razonable aplicar en forma automática tasas de interés que arrojen un resultado desproporcionado que prescinde de la realidad económica existente al momento del pronunciamiento (considerando 5°); a la vez señaló

que "...la utilización de intereses constituye sólo un arbitrio tendiente a obtener una ponderación objetiva de la realidad económica a partir de pautas de legítimo resarcimiento..." (considerando 6°).

Las apreciaciones de la Corte en la mencionada sentencia y el voto del Dr. Pose en la mencionada causa "Hereñu", se conciden con el criterio ya expuesto -en minoría y que comparto- en el precedente de esta Sala I in re "Bernachea Hugo Román c/ Axa Assistance Argentina SAs/ diferencias de salarios" (SD 89.942 del 4/6/2014), mediante el cual se señaló que "...[e]sta Cámara ... siempre dispuso que los cambios relativos a la tasa de interés rijan desde que se adoptan las resoluciones respectivas y hacia el futuro, y la experiencia ha demostrado que jamás existieron problemas en su aplicación. Este tipo de decisiones han sido adoptadas por unanimidad o a través de amplia mayoría de los integrantes de este Cuerpo colegiado. Así sucedió con la Res. N° 6/91, dictada luego de la sanción de la ley 23.928, las Actas N° 2100 del 25/6/1992 y N° 2155 del 9/6/1994, modificatorias de la anterior, y la última Acta N° 2357 que rige desde el año 2002, adoptada a partir de la sanción de la ley 25.561..."

Es por todo ello que sugerí que la tasa fijada mediante el acta N° 2601 sea considerada exclusivamente desde que fue dictada, es decir, a partir del 21/05/2014. Para el lapso anterior, deberá estarse a la tasa activa establecida en el Acta N° 2357.

Empero, como adelanté, dada la fecha del infortunio en el supuesto sub lite -reitero, el 4/07/2014- tal circunstancia me conduce a adherir a lo propuesto por mi colega.

En mérito a lo que resulta del precedente acuerdo, SE RESUELVE:

1).- Confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide y modificarla en lo referido a la suma que deberá restarse en la etapa de liquidación que se determina en \$ 49.241;

2).- Imponer las costas de alzada a la demandada;

3).- Regular los honorarios de la representación letrada de la parte actora y demandada en el 30% de lo que en definitiva les corresponda percibir a cada una de ellas por su actuación en la anterior etapa y

4).- Hacer saber a las partes lo establecido por la Corte

Suprema de Justicia de la Nación en el Anexo I punto IV.3 segundo párrafo de la Acordada N° 14/2020.

Regístrese, notifíquese y oportunamente comuníquese (art.4°, Acordadas CSJN N° 15/13 y 11/14).

INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA

TRÁMITES HABILITADOS MODALIDAD COMÚN

- Cambio de sede social y renovación de autoridades de sociedades, fundaciones y asociaciones civiles.
- Constitución, cambio de sede social, renovación de autoridades y reforma de estatuto de sociedades comerciales cuyo objeto social esté relacionado con alguno de los servicios considerados esenciales en la situación epidemiológica actual.
- Inscripción de sucursales y filiales, designación y cesación de representantes de sociedades extranjeras.
- Denuncias relacionadas a capitalización y ahorro.
- Contestación de vistas de trámites habilitados.
- Presentación de oficios urgentes.
- Retiro de trámites finalizados.
- Retiro de libros rubricados.
- Solicitud de informes, fotocopias y certificados; rúbrica de libros; reserva de denominación, y SAS (exclusivamente mediante la plataforma TAD).
- Modalidad urgente

MODALIDAD URGENTE

Constitución de sociedades comerciales (a excepción de sociedades extranjeras)

TRANSFERENCIA DE FONDO DE COMERCIO

Gerson Gonsales, abogado, con to. 124 y fo.881 C.P.A.C.F. con domicilio en Paraná 426, piso, 17°, depto, D, CABA, comunica que Juan Carlos Bianchino, CUIT 20125814450, con domicilio en José E. Uriburu 460, 7° piso, depto B, CABA, transfiere a MALETA EN MANO S.R.L., CUIT 30716799073, con domicilio en Laprida 1132, 5° piso, depto C, CABA, el fondo de comercio de viajes y turismo que gira bajo el nombre de fantasía de «MALETA EN MANO», ubicado en Pte. José E. Uriburu 460, 9° piso, depto B, CABA, y los dominios web: www.maletaenmano.com.ar; www.viajestotal.com.ar; www.buzios-total.com; www.caribe-total.com; www.argentina-total.com; www.brasil-total.com; libre de toda deuda y gravámen, Reclamamos de ley parte vendedora: Pte. José E. Uriburu 460, 7° piso, depto B, CABA y compradora: Laprida 1132, 5° piso, depto C, CABA.

EL AUTORIZADO

Diario El Accionista

I: 26-05-20 V:01-06-20