

Errepar, DSE, nro. 303, Tomo XXV, Febrero 2013.

## **“El ‘club de campo’ como sociedad anonima: principios y normas legales aplicables”.**

Por: Eduardo M. Favier Dubois (Pater) Y Eduardo M. Favier Dubois (H).

### 1.-CONCEPTO DE CLUB DE CAMPO.

La mayor necesidad del hombre de pasar sus fines de semana al aire libre, el requerimiento de mayor seguridad, y el incremento de las actividades deportivas de la población fueron llevando a la formación de los denominados “clubes de campo”.

Se trata de uno de los fenómenos más significativos en el panorama de las transformaciones urbanas y ha sido provocado por el impulso de los residentes de las grandes ciudades para alejarse de ellas y tener, fuera de sus límites, un lugar de esparcimiento, deporte, o bien de vivienda permanente.

Para acercarnos al concepto de “club de campo” resulta ilustrativa la definición del art. 64 de la Ley de Ordenamiento Territorial y uso del Suelo (ley 8912/77) de la Provincia de Buenos Aires, que establece “Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

Esté localizada en área no urbana.

Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio<sup>1</sup>.

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”.

---

<sup>1</sup> En rigor dicha característica fue superada con el tiempo ya que cada vez los clubes de campo presentan mayor cantidad de viviendas “permanentes”.

A su vez, en los considerandos del Dec. 9404/86, reglamentario de la ley 8912, se expresa que los clubes de campo constituyen una especie de los denominados complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales, caracterizados por regirse por un plan urbanístico especial, la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias con independencia jurídica, un similar destino funcional, disponibilidades de áreas de uso común y prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes que integran los titulares de las parcelas residenciales.

Por tales motivos se ha sostenido que el club de campo es una “urbanización” “privada” y “especial”, que presupone un “estatuto comunitario” de carácter complejo integrado por las unidades parcelarias y partes comunes y por una determinada configuración jurídica<sup>2</sup>.

Por su parte, la inescindible relación entre las parcelas individuales y los espacios comunes se reitera en el art. 8º del Dec. 9404/86 que establece en su primera parte la anotación de una restricción en el registro de la propiedad inmueble y, en su segundo párrafo, dice que “Dicha afectación implicará que no podrán transmitirse las parcelas con destino residencial hasta tanto se registre la adquisición del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación en favor de la entidad jurídica consignada en el art.1º...”.

Por todo ello sostenemos que los “clubes de campo” pueden conceptualizarse como complejos residenciales y recreativos, regidos por un plan urbanístico especial, cuyos inmuebles o unidades parcelarias tienen independencia jurídica entre sí, con la disponibilidad de áreas de uso común, la prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes integrada por los titulares de las parcelas residenciales.

## 2.-DISTINTAS CUESTIONES QUE EL TEMA PLANTEA.

Siguiendo al excelente trabajo de Alicia Stratta, el tema de los “Clubes de Campo” desde el punto de vista jurídico plantea una multiplicidad de cuestiones entre las que se destacan, en el ámbito del Derecho Público: la necesidad de normas restrictivas del dominio para la armonización de los intereses particulares con los intereses públicos y la fijación de la competencia administrativa para el dictado del ordenamiento.

Juegan aquí un rol importante el urbanismo, el planeamiento y la ley general del ambiente 25.675.

En el ámbito del Derecho Privado, los clubes de campo plantean la cuestión de su encuadramiento dentro de alguna figura jurídica existente y las posibilidades de combinar diversas figuras para lograr una configuración eficaz.

---

<sup>2</sup> Perez Cassini, Analía B. “Los clubes de campo. Su regulación desde el punto de vista del derecho societario y la legislación provincial” en Favier Dubois, E.M. (Director) “Negocios Parasocietarios”, Ed.Ad Hoc, 2º Ed. Bs.As., 1999, pag. 317; Dasso, Ariel Gustavo “Conformación asociativa del club de campo”, misma obra, pag. 348.

A su vez se trata de un fenómeno en el que concurren diversos intereses como son los del promotor del negocio, los del administrador y los de los adquirentes y destinatarios últimos del resultado de la edificación, que pueden ser reputados como consumidores inmobiliarios 3.

### 3.-DIVERSAS FORMAS JURIDICAS POSIBLES PARA EL CLUB DE CAMPO.

Conforme al derecho aplicable y de acuerdo con las diversas experiencias en la materia, los clubes de campo asumen en la realidad una enorme variedad de formas jurídicas, puras o combinadas, entre las que cabe mencionar a las siguientes: el dominio y condominio; el dominio revocable; las servidumbres; el usufructo; la propiedad horizontal; la sociedad civil, la asociación civil; la sociedad comercial; la cooperativa; ciertas formas mixtas; y el fideicomiso<sup>4</sup>.

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cabe señalar que del art. 7º del Decreto Reglamentario 9404/86, incisos k) y n) resulta una opción de configurar al club de campo como un “consorcio de propiedad horizontal”, regido por la ley 13.512 5, o de crear una “entidad con personalidad jurídica propia” que sea titular de los bienes comunes y se encargue de la administración.

Al respecto, uno de los problemas a solucionar se refiere a lograr la vinculación jurídica de los inmuebles a fin de que formen un complejo y no sean simplemente parcelas separadas sin relación alguna.

También resulta necesario satisfacer la necesidad de encontrar una vía de enlace entre los derechos individuales de los integrantes de estos complejos y los derechos comunes de éstos, todo lo que a su vez se debe adecuar a las exigencias normativas que en materia de urbanización rijan en el ámbito provincial y municipal 6.

Finalmente, cabe destacar que el Proyecto de Código Civil y Comercial en trámite prevé expresamente una regulación para los “conjuntos inmobiliarios”, incluyendo en dicha categoría a los “clubes de campo” junto con los “barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o

---

3 Ver Stratta, Alicia Josefina “Reseña de cuestiones planteadas sobre los clubes de campo y otros complejos residenciales, 1-2-2005, Microjuris, MJ-DOC-2439-AR (ED 212-810).

4 Ver Orfila, Bartolomé A. “Countries”, Ed. Errepar, Bs.As. 2007, pags. 33 a 51.

5 Las limitaciones que presente el consorcio de copropietarios en materia de clubes de campo se vincula, principalmente, a la imposibilidad de ejercerlo sobre un terreno, a la imposibilidad de exclusión por inconductas graves y reiteradas y a la falta de previsión sobre el derecho de admisión o preferencia. Ver De Hoz, Marcelo “Conjuntos inmobiliarios: barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones especiales” en Revista de Derecho Privado y Comunitario, “Propiedad Horizontal”, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2002, nro.2, pag. 15.-

6 Perez Cassini, Analía, op.cít.,pag. 322.

empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a las normas administrativas locales” (art. 2073).

La normativa proyectada señala en el art. 2074 como características: el cerramiento, las partes comunes y privativas, el estado de indivisión forzosa o perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas, siendo las diversas partes interdependientes y conformando un todo no escindible.

Asimismo, dispone que cuando se trate de derechos reales se aplique la normativa de la propiedad horizontal, con las modificaciones de esa sección, y admite que existan conjuntos inmobiliarios con solo derechos personales o con coexistencia de derechos reales y personales (art. 2075).

#### 4.-LAS ASOCIACIONES CIVILES BAJO FORMA DE SOCIEDAD COMERCIAL.

En nuestro derecho, las asociaciones civiles se encuentran reguladas por los arts. 33, 39, 40, y 45 a 50 del Código Civil y carecen de un régimen preciso y detallado como el de las sociedades comerciales.

No obstante ello, mediante la labor reglamentaria de las entidades encargadas del control de las personas jurídicas estas asociaciones han desarrollado una vida fecunda, y las diversas entidades que adoptaron su forma se han podido expandir en el seno social.

De todas maneras, la falta de existencia de una legislación específica para las asociaciones llevó a que muchas de éstas adoptaran, por razones de conveniencia organizativa, la forma de sociedades anónimas, aún antes de la sanción de la ley de sociedades comerciales.

Actualmente, el art. 3º de la ley 19.550 de sociedades comerciales establece “Las asociaciones, cualquiera fuera su objeto, que adopten la forma de sociedad bajo algunos de los tipos previstos quedan sujetas a sus disposiciones”.

La norma puso fin a un debate anterior cuando, bajo las reglas del código de comercio y al ser la sociedad anónima siempre comercial por su forma, podía admitir objetos asociativos, lo que llevaba a la discusión de si, en tales casos, se aplicaban las normas de las sociedades comerciales (Malagarriga, Zavala Rodriguez) o de las asociaciones civiles (Satanowsky) 7.

---

7 Zavala Rodriguez, Carlos Juan “Código de Comercio y leyes complementarias”, Ed. Depalma, Bs.As., 1959, pag. 284; Acquarone, María T. “Los clubes de campo. Utilización de la sociedad anónima para su estructuración”, en Favier Dubois, E.M. (Director) “Negocios Parasocietarios”, Ed.Ad Hoc, 2ª Ed. Bs.As., 1999, pag.301.

No obstante, luego de la sanción de la ley 19.550 se manifestaron nuevas polémicas respecto de la vigencia total de la aplicación de las reglas de las sociedades a las asociaciones bajo forma de sociedad, de la vigencia solo parcial o de su lisa y llana inaplicabilidad por falta de sistematicidad

Como principales exponentes de la primera postura se encuentran Halperín y Zaldívar, y modernamente Alicia Stratta y en la postura negatoria se ubica Ricardo A. Nissen <sup>8</sup>.

En general las autoridades de control y la jurisprudencia se han pronunciado por la validez de esta forma asociativa que tiene gran aplicación práctica.

También se han admitido los estatutos donde se convenga expresamente la no distribución de dividendos entre los socios y la ausencia de derecho a la cuota de liquidación<sup>9</sup>.

Por nuestra parte pensamos que las asociaciones bajo forma de sociedad previstas por el art.3° de la ley 19.550 son sociedades plenamente válidas y constituyen formas jurídicas útiles para instrumentar un club de campo, sin perjuicio de que queden sujetas, en muchos aspectos, a principios y reglas distintas a las de las sociedades comerciales, dada su diversidad de causa.

## 5.-EL CLUB DE CAMPO INSTRUMENTADO POR MEDIO DE UNA SOCIEDAD ANONIMA.

La alternativa de formar una sociedad anónima como alternativa para dar forma jurídica a un club de campo es una forma muy difundida en nuestro medio, al amparo del art. 3° de la ley 19.550.

En este caso los socios aportan a la sociedad anónima las partes comunes de un club de campo y mantienen la propiedad exclusiva sobre sus parcelas domiciliarias.

La sociedad anónima tiene como objeto principal prestar los servicios, no solo de los sectores recreativos, sino de los espacios comunes de circulación y cercamiento y de los servicios de provisión de agua, vigilancia y limpieza, recaudando las cuotas o contribuciones que podrán ser de carácter general o con fines específicos<sup>10</sup>.

Los propietarios de las parcelas son también los accionistas y se condiciona el ingreso de un nuevo asociado a su calidad de propietario de parcela, mediante limitaciones a la transferibilidad de las acciones.

---

<sup>8</sup> Giuntoli, María Cristina "Asociaciones bajo forma de sociedad. Aplicación en la realidad jurídica del art. 3° de la ley 19.550" en Favier Dubois, E.M. (Director) "Negocios Parasocietarios", Ed.Ad Hoc, 2ª Ed. Bs.As., 1999, pag.367.

<sup>9</sup> Ver la revocación de una Resolución por vía del recurso administrativo de reconsideración - Art. 3° de la Ley N° 19.550, Res. I.G.J. N° 1093/00, en "San Isidro Golf Club S.A. s/ inscripción". Cfr. <http://www.jus.gov.ar/minjus/ssjyal/igj/>

<sup>10</sup> Acquarone, María T. op.cit. pag.308.

En cuanto a la normativa aplicable, la falta de propósito de lucro y de contribución a las pérdidas, propios de las sociedades comerciales y, además, el hecho de que los bienes sociales no están afectados a una actividad productiva sino al uso o aprovechamiento directo por parte de los socios, demuestran que resulta imposible ceñirse específicamente a las características del tipo sociedad anónima en forma literal 11.

Por otra parte, tampoco el club de campo puede asimilarse a una asociación vecinal de propietarios de lotes rústicos contiguos, que buscan mayor seguridad, alumbrado, pavimentación, etc., donde los recursos deben ser provistos por el Estado y no pueden exigirse compulsivamente aportes a los vecinos.

Ello ya que en el club de campo hay una finalidad de satisfacer intereses económicos organizando la prestación de servicios para el propio beneficio de sus miembros en tanto propietarios de los lotes y de las áreas comunes cercadas, lo que lo acerca, para alguna doctrina, al derecho real de propiedad horizontal 12.

Es por eso que la jurisprudencia ha establecido que si bien la ley 19.550 preceptúa que las asociaciones constituidas bajo forma de sociedad comercial quedan sujetas a las disposiciones enunciadas para tales personas colectivas, no lo es menos que ello está referido a la estructura del ente y no al modo, sentido y comprensión de sus conflictos que los jueces deben juzgar sobre las desventuras o desavenencias internas suscitadas en una asociación residencial 13.

## 6.-DIVERSAS RELACIONES INTERNAS Y PRINCIPIOS APLICABLES.

De tal suerte se advierte que dentro de esta compleja figura del club de campo bajo forma de sociedad anónima pueden diferenciarse tres tipos de relaciones internas, las que determinan, a su vez, la aplicación de tres diversos principios y reglas aplicables, a saber:

En primer lugar, se aplica la ley de sociedades a la estructura formal de constitución, reformas y a la forma de la toma de decisiones o ejercicio del poder;

En segundo término, se aplican las reglas de las asociaciones civiles a las relaciones entre los socios a los efectos de la utilización y disfrute de las instalaciones recreativas (sociales,

---

11 Stratta, Alicia "Las asociaciones bajo forma de sociedad" LL 1980-D pag.1037 y stes.

12 Giuntoli, María Cristina "Asociaciones bajo forma de sociedad. Aplicación en la realidad jurídica del art. 3º de la ley 19.550" en Favier Dubois, E.M. (Director) "Negocios Parasocietarios", Ed.Ad Hoc, 2ª Ed. Bs.As., 1999, pag.372.

13 C.N.Com., Sala C, 19-10-10 "CHACRAS DEL MOLINO S.A. C/ VILLALBA GLORIA S/ ORDINARIO".

deportivas, culturales, etc.) y el régimen de convivencia, que incluye un sistema disciplinario; y

En tercer lugar, se aplican los principios de la propiedad horizontal a la situación de los socios como únicos titulares de los espacios privados, usuarios de los espacios comunes básicos y receptores de los servicios esenciales tales como agua, electricidad, vigilancia y limpieza, sufragándose los gastos respectivos.

## 7.-LAS REGLAS APLICABLES EN CADA CASO.

En base a las consideraciones precedentes, y a lo establecido predominantemente por la doctrina y la jurisprudencia, se advierte que en un club de campo bajo forma de sociedad anónima, son aplicables determinadas reglas a los siguientes casos:

### 7.1- Órganos sociales.

La organización de su dirección y administración y fiscalización, incluyendo la responsabilidad de administradores y síndicos y la nulidad de los actos, se rigen, en principio, por las reglas de las sociedades comerciales.

Aquí se aprecia la ventaja que trae aparejada el régimen societario de la Ley 19.550 es que una asociación civil estará regida por un sistema de mayor precisión en cuanto a su forma y estructura de funcionamiento.

También se rige por las reglas societarias el régimen de asambleas, incluyendo los procedimientos para la nulidad de las decisiones asamblearias

Sin embargo, en materia de mayorías necesarias se han desatendido, en algunos casos, las exigencias societarias y admitió otras mayorías acordes a la realidad de asociación civil en sustancia 14

### 7.2.-Transferencia de la calidad de socio.

Si bien es posible transferir la calidad de socio, lo que no ocurre en una asociación civil, el derecho de transmisión de la acción se encuentra doblemente condicionado: En primer

---

14 Ello ocurrió en el caso de la derogación sin las mayorías societarias de una resolución del directorio discriminatoria del nuevo matrimonio de un socio (C.N.Com., Sala D, 30-6-99 "C., F.V. c/Altos Los Polvorines S.A." ED 185-232), y de la transformación de una sociedad anónima en asociación civil sin unanimidad (C.N.Com. Sala B, 4-5-95, "Arce, Hugo c/Los Lagartos Country Club S.A. s/nulidad de asamblea", ED 163-259 y en JA 1996-II-61 con nota de Dante Cracogna).

lugar, por las reglas de ingreso a la asociación, que pueden consagran un derecho de admisión<sup>15</sup>.

Y, en segundo término, por las reglas del consorcio que exigen la propiedad del inmueble (parcela) para el disfrute de los espacios comunes (club), de modo tal que solo podrá ingresar como socio quien adquiera la titularidad de un inmueble.

Es que, como ha señalado la jurisprudencia, la “acción” constituye una formalidad para ingresar como miembro del Club y gozar de los beneficios y servicios que implica, pudiendo enmarcarse la adopción de la forma en el ámbito de los negocios jurídicos indirectos o de simulación lícita <sup>16</sup>.

También se ha admitido la posibilidad de que existan asociados no propietarios ni accionistas, con derecho a disfrutar de ciertas actividades a cambio de una cuota.

### 7.3.-Capital Social. Receso

En lo relativo al “capital” resulta imposible aplicar las reglas de la S.A. en tanto los aportes fundacionales de los socios no son lo más importante ya que lo que interesa es su contribución periódica en función de los gastos de conservación, utilización y eventuales mejoras de las instalaciones y servicios del complejo.

Por tales motivos no corresponderá el aumento de capital si no se incorporan nuevos lotes y nuevos propietarios de parcelas al emprendimiento.

También se ha negado el derecho de receso al señalar la jurisprudencia que el carácter de accionista de la sociedad comercial que los asociados decidieron constituir o a la que, una vez formada, ellos adhirieron, es inescindible de la calidad de propietarios y, por lo tanto, que la renuncia a la condición de accionista -por la vía del receso prevista en la ley 19.550: 245- es “improponible”.<sup>17</sup>

### 7.4.-Derechos y Obligaciones de los socios.

---

<sup>15</sup> En el Proyecto de Código Civil y Comercial en trámite se prohíbe el derecho de admisión permitiendo solo el ejercicio de un derecho de preferencia. Ver art. 2085.

<sup>16</sup> C.N.Com. Sala B, 4-5-95, “Arce, Hugo c/Los Lagartos Country Club S.A. s/nulidad de asamblea”, ED 163-259 y en JA 1996-II-61 con nota de Dante Cracogna.

<sup>17</sup> “CHACRAS DEL MOLINO S.A. C/ VILLALBA GLORIA S/ ORDINARIO”, C.N.Com. Sala C, 19/10/2010

En cuanto a los derechos y obligaciones de los socios no rigen las normas de la S.A. sino ora las de las asociaciones civiles y ora las del consorcio de co-propietarios de propiedad horizontal.

En efecto, y como derivación de las reglas de la asociación, los accionistas del club carecen de los derechos “patrimoniales” relativos a la percepción de dividendos y de la cuota de liquidación, dada la ausencia de fin de lucro de la asociación.

También quedan los socios sujetos al régimen de las asociaciones en lo relativo al poder disciplinario de la entidad y a la posibilidad de suspender el uso de instalaciones comunes<sup>18</sup>, aplicar multas o excluir al socio con justa causa, siempre que medie una causal prefijada en los reglamentos y un debido proceso<sup>19</sup>.

En algún caso, y por aplicación de las reglas de desvinculación de una asociación, se ha admitido la renuncia del socio al uso de las instalaciones deportivas y consecuente derecho a dejar de pagar las cuotas de contraprestación de tal uso transcurridos los cinco años<sup>20</sup>

#### 7.5.-El caso de las Expensas y Contribuciones.

La jurisprudencia es pacífica en sostener que en asociaciones civiles bajo forma de sociedad que organiza un club de campo, el carácter de accionista de la sociedad comercial que los asociados decidieron constituir o a la que, una vez formada, ellos adhirieron, es inescindible de la calidad de propietarios.

Que, por ello, como accionistas-propietarios los comuneros deben contribuir a solventar los gastos que demanda el mantenimiento de esos espacios de uso común, pues si todos los socios del emprendimiento dejaran de abonar sus cuotas, el caos reinaría y seguramente ninguno de los socios podría lograr esa convivencia que habían imaginado al ingresar como accionistas de la sociedad dada su condición de propietarios de ciertas y determinadas parcelas<sup>21</sup>

Asimismo, en algunos casos se admitió que el cobro de las expensas tuviera lugar por vía ejecutiva, principalmente cuando tal vía estaba pactada en el estatuto o reglamentos

---

18 C.N.Civil, Sala H, 12-7-12 “Rabadan, Patricia Ana c/Cons.de Prop. Club de Campo La Martona s/nulidad de acto jurídico”, LL 21-11-12, pag.10

19 Ver Orfila, Bartolomé A., op.cit. pag.243.

20 C.N.Com., Sala E, 23-8-00 “Country Ranch S.A. c/Pollarsky, Ricardo H. s/ordinario”.

21 Ver los fallos “Club de Campo San Diego c/ Bejer Perla”, del 3 de mayo de 2004 dictado por la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial y “Chacras del Molino SA c/ Villalba Gloria s/ Ordinario” dictado por la Sala C del mismo Tribunal el 19 de octubre de 2010, entre otros. En contra CNCiv., B, 10-9-02, in re “Club el Carmen c. Ayala de Cobe” en JA, 2003-I-561.

societarios aceptados por el deudor 22, en algunos casos exigiendo liquidez y exigibilidad 23, o que la sociedad acredite los servicios 24 .

También se admitió la suspensión del uso de las instalaciones sociales y deportivas por el impago de las contribuciones si ello resulta del reglamento 25

#### 7.6.-El caso del Suministro Eléctrico.

Con respecto a la posibilidad de cortar el suministro eléctrico por falta de pago de las expensas la jurisprudencia ha señalado que la única habilitada para prestar el servicio de distribución de energía eléctrica a los usuarios finales que residan en un country es la empresa Distribuidora y consecuentemente ha ordenado el cese de la actividad de sub-distribución que viene llevando adelante el Consorcio de Propietarios, señalando que Edenor S.A. tiene la obligación de entrar con sus redes al barrio y conectar el suministro a cada uno de los usuarios al mínimo costo, consistente en tender una red aérea a fin de abastecer los suministros<sup>26</sup>.

#### 7.7.-Transformación.

---

22 CNCom., A, 29-8-02, in re "Club El Carmen S.A. c. Francone" en DJ, 2002-3-970; CCiv. Com., San Isidro, sala I, 23-4-03, in re "Maschwitz Club Asociación Civil c. Platis, León s/cobro de pesos", LexisNexis 14/88595.

23 CNCom., sala C, 11-10-02, in re "Mailing Club de Campo S.A. c.Saccone, Cristina" en LL, 2002-F-609.

24 CNCiv., sala K, 10-6-03, in re "El Sol SAIC c. Lemos" en DJ, 2003-3-193.

25 CNCom., sala B, 29-5-03, in re "Club de Campo San Diego S.A. c. Varone" en LL, 2003-F-778.

26 CNFed. Cont. Adm. Sala 3; causa 5397/07, 18 de agosto de 2009, "RESOLUCION ENRE 0543/2010 (Ente Nacional Regulador de la Electricidad (Argentina) Edenor S.A. c/Miraflores Country Club S.A.)"

Teniendo en cuenta la naturaleza de asociación civil y el carácter formal de sociedad anónima, se admitió por la autoridad de contralor la transformación de una asociación civil bajo forma de sociedad anónima en asociación civil pura y dura<sup>27</sup>, como así en otro caso se rechazó la nulidad contra una decisión asamblearia en igual sentido sin las mayorías societarias ya que, se dijo, no había verdadera transformación<sup>28</sup>

## 8.-CONCLUSIONES.

Siempre a título de propuestas provisorias, sujetas a la dialéctica del pensamiento<sup>29</sup>, proponemos a los lectores, a modo de síntesis, las siguientes conclusiones:  
1.-Los “clubes de campo” pueden conceptuarse como complejos residenciales y recreativos, regidos por un plan urbanístico especial, cuyos inmuebles o unidades parcelarias tienen independencia jurídica entre sí, con la disponibilidad de áreas de uso común, la prestación de servicios generales y eventual existencia de una entidad prestataria de los servicios y propietaria de los bienes comunes integrada por los titulares de las parcelas residenciales.

2.- En la realidad circundante, los clubes de campo se presentan bajo una enorme variedad de formas jurídicas, puras o combinadas, entre las que cabe mencionar: el dominio y condominio; el dominio revocable; las servidumbres; el usufructo; la propiedad horizontal; la sociedad civil, la asociación civil; la sociedad comercial; la cooperativa; ciertas formas mixtas; y el fideicomiso.

3.-Las asociaciones bajo forma de sociedad previstas por el art.3º de la ley 19.550 son sociedades plenamente válidas y constituyen formas jurídicas útiles para instrumentar un club de campo, sin perjuicio de que queden sujetas, en muchos aspectos, a principios y reglas distintas a las de las sociedades comerciales, dada su diversidad de causa.

4.-En un club de campo organizado como asociación civil bajo forma de sociedad anónima conviven tres sistemas de principios y de reglas debiendo aplicarse: a) la ley de sociedades a la estructura formal de constitución, reformas y a la forma de la toma de decisiones o ejercicio del poder; b) las reglas de las asociaciones civiles a las relaciones entre los socios a los efectos de la utilización y disfrute de las instalaciones recreativas (sociales,

---

27 Inspección General de Justicia, autos “San Isidro Golf Club (Resol.127/05), 26-1-05.

28 C.N.Com., Sala B, “Arce, Hugo c/Los Lagartos Country Club s/nulidad de asamblea”, 4-5-95.

29 Los autores agradecen todo comentario u opinión que se les remita: [emfavierdubois@favierduboisspagnolo.com](mailto:emfavierdubois@favierduboisspagnolo.com); [www.favierduboisspagnolo.com](http://www.favierduboisspagnolo.com)

deportivas, culturales, etc.) y el régimen de convivencia, que incluye un sistema disciplinario; y c) los principios de la propiedad horizontal a la situación de los socios como únicos titulares de los espacios privados, usuarios de los espacios comunes básicos y receptores de los servicios esenciales tales como agua, electricidad, vigilancia y limpieza, sufragándose los gastos respectivos.

5. En particular, son aplicables las reglas societarias en materia de asambleas, directorio y sindicatura; la transferencia de la calidad de socio está sujeta a limitaciones; el capital social es irrelevante ya que lo que interesa son las prestaciones periódicas de los socios para sufragar gastos de funcionamiento; no hay receso; los socios carecen de derechos patrimoniales y están sujetos a un régimen disciplinario; los socios están obligados a pagar expensas y contribuciones, pudiendo proceder la vía ejecutiva y sancionarse los incumplimientos; no puede cortarse el suministro eléctrico por deudas de expensas y la transformación se rige por mayorías especiales atendiendo a la naturaleza de asociaciones civiles.

**FINIS CORONAT OPUS.**