

## ***Clubes de campo: “admisión y control disciplinario”\****

**Por María C. Herrero**

### **1. Introducción**

Las vinculaciones especiales que se generan en estas nuevas urbanizaciones, donde propietarios e integrantes forman una comunidad con aspiraciones recreativas, sociales y deportivas que se entrelazan con la titularidad de los inmuebles, merecen un cuidadoso análisis y prolija regulación.

Este trabajo busca aproximar ideas para resolver la compleja cuestión referida a la regulación de conductas que se enmarcan dentro de un grupo, al que se accede, primordialmente por ser propietario de un inmueble. Consideramos necesaria la creación de nuevas herramientas legales que permitan la resolución de aquellos conflictos que se pueden plantear en los clubes de campo, que en ciertos casos afectan directamente la titularidad sobre un inmueble.

### **2. Desarrollo**

La experiencia indica que en la generalidad de los casos, al momento de comprar un lote en un club de campo, no sólo se considera la ubicación del emprendimiento, sino también la infraestructura deportiva, los bienes comunes que existen, la seguridad que ofrece y el grupo humano que vive en el lugar. Así, la decisión de compra es fuertemente influida por las vinculaciones y afinidades que se presentan con los propietarios integrantes de la urbanización.

Casi sin excepción, en los reglamentos que rigen actualmente en los clubes de campo se incluyen “reglas de convivencia”, “mecanismos de admisión”, y “órganos disciplinarios” que exteriorizan la voluntad de esa comunidad de asegurar la pacífica convivencia entre sus integrantes y de quienes deseen incorporarse a la misma.

Por otra parte la naturaleza comunitaria de la que participan impone la facultad de erigir sus reglas, condiciones y restricciones.

En diversos estatutos o reglamentos de otros tipos de comunidades (civiles, religiosas o deportivas) puede observarse que el grupo humano previó las normas que reglamentan, no sólo su funcionamiento, sino también la incorporación de nuevos miembros. Claro está que el rigor de requisitos o condiciones impuestas, variarán según la mayor o menor apertura de la comunidad, pero en definitiva cualquiera sea su tipo, la naturaleza comunitaria impone la regulación de reglas de conductas internas y aquellas que resuelvan la admisión de nuevos miembros.

Resulta interesante tomar la experiencia de los Estados Unidos de América, plasmada en *Homeowner’s Association*, organización que, si bien bajo otra modalidad, se forma con los propietarios de los inmuebles contenidos en un desarrollo; la falta de un régimen similar al de la propiedad horizontal se suple a través de estas

---

\* Publicado en “Ponencias 2000”, XXV Jornadas Notariales Argentinas.

organizaciones de propietarios que al crearse y registrarse como tal, dictan su propio reglamento, permitiéndoseles establecer restricciones y cláusulas que condicionen y aseguren su perdurabilidad; estando sus integrantes beneficiados, y a la vez condicionados por dichas disposiciones estatutarias.

Se ha resuelto con criterio compartido, la prohibición de cláusulas referidas expresamente a supuestos de discriminación religiosa y racial, en tal sentido nuestra Constitución y legislación vigente reconocen iguales principios.

Sin embargo son aceptadas las disposiciones que imponen como exigencia la presentación de solicitudes de admisión, o que confieren preferencia de compra a favor de otros integrantes del desarrollo o de la misma organización, entendiéndose que ellas aseguran que el interesado compartirá aquellas reglas comunitarias que lo harán ser consecuentemente miembro de la organización.

Claro está que bajo ningún concepto consideramos que la norma proyectada deba habilitar mecanismos que encierren principios discriminatorios (cualquiera sea su naturaleza –racial, religiosa o sexual–), no obstante creemos que sí debe permitirse, opcionalmente, prever la posibilidad de que al momento de organizarse un emprendimiento, se establezca en su reglamentación de manera clara y precisa, requisitos previos para la incorporación de quienes estén interesados en ingresar.

Por otra parte, la realidad que precede a la norma que la regula, demuestra que casi sin excepción en los reglamentos de clubes de campo se han incorporado bajo distintas modalidades (ya sea la presentación del aspirante por otros integrantes, el pago de un canon para la incorporación, el derecho de preferencia al momento de la venta a favor de otros integrantes), el cumplimiento de requisitos previos a la adquisición de un lote.

Otro aspecto que imperiosamente exige análisis y previsión, es el del control y modos de resolución de conflictos disciplinarios entre los integrantes del club de campo.

La regulación y ejercicio del poder disciplinario, en una primera instancia, por los propios miembros de una comunidad organizada, es una prerrogativa usualmente utilizada e incluso reconocida por nuestra jurisprudencia.

No se trata de “justicia privada”; la instancia judicial no se excluye; en tal caso se estaría confundiendo “poder disciplinario” con “jurisdicción”, conceptos que obviamente no se contraponen ni son excluyentes.

Desde que se prohíbe “hacer justicia por mano propia”, el Estado asume la obligación de administrarla, de lo cual deriva la acción, es decir el derecho de requerir la intervención del Estado para el esclarecimiento o la protección de un derecho. Ahora bien, el pautar y supervisar el cumplimiento de reglas que aseguren una normal y buena convivencia dentro de una comunidad, y en especial dentro de un *country*, no implica asumir funciones judiciales. Como bien se ha sostenido, el poder disciplinario de las asociaciones es inherente a su constitución, porque sin él no es posible alcanzar los objetivos de bienestar general que aquéllas persiguen. A él están sujetos todos los miembros que libremente aceptaron formar parte de la entidad. La necesidad de que impere esa disciplina hace que la facultad de imponerla deba considerarse implícita.

En un análisis del poder disciplinario en las asociaciones, se ha argumentado que “parece imposible admitir que las autoridades del grupo deban encontrarse totalmente desarmadas, que no tengan ningún medio de coerción para hacer prevalecer los intereses colectivos y permanentes de la asociación”.

Incluso no puede obviarse que este tipo de control interno y comunitario (ejercido por los propios integrantes a través del órgano constituido al efecto), facilita la celeridad y la economía en el control de las conductas, y asegura una pacífica convivencia. Supongamos por ejemplo, si cada vez que se exceden velocidades en la circulación de automóviles o motos, o se dejen perros sueltos dentro del club, cada uno de los miembros debiera acudir a la Municipalidad respectiva a efectuar el reclamo correspondiente.

Ahora bien, dada la naturaleza compleja del derecho que se constituye en cabeza del titular de un lote dentro de un club de campo, a la que ya aludíamos al comienzo, debido a que lo obligacional, vinculado al uso y goce de los servicios que ofrece el club y las relaciones personales de los integrantes, se entrelaza con la titularidad real sobre un inmueble, determina la necesidad de dar un contenido nuevo y especial a esta potestad disciplinaria para que su aplicación importe una respuesta eficaz en el mantenimiento del orden y la buena convivencia.

La cuestión más dificultosa para resolver es la situación de quienes desarrollan reiteradas y graves inconductas, tornando insostenible la normal y buena convivencia; ¿de qué manera se puede proteger a la comunidad de ese comportamiento desvalioso, que demuestra un menosprecio por aquellas reglas comunitarias y de buena vecindad esenciales? ¿cómo se conjuga la permanencia del infractor dentro del club toda vez que mantiene su titularidad sobre el inmueble, aún cuando le sean vedados la utilización de todos los servicios, con la necesidad de resguardar la paz y tranquilidad de esa comunidad?

En tal sentido, la norma proyectada deberá contener disposiciones que resguarden a la comunidad de este tipo de conductas. Resulta necesario que legalmente se habilite la posibilidad de excluir, como sanción extrema y excepcional, a quien desarrolla una conducta que, por su gravedad, habitualidad y consecuencias importe la posibilidad cierta de generar dentro del club de campo, serios conflictos, que afecten los fines mismos de la asociación.

En este orden de ideas, merece la exclusión como sanción, quien *viola de manera habitual y grave* las obligaciones establecidas por el club, a fin de asegurar una buena y sana convivencia con los consocios y la utilización de los servicios, tornando insostenible para la comunidad del club la permanencia del infractor, pues ella impediría cumplir los fines que se tuvieron en miras al constituirse.

Frente a tales hechos, el contralor judicial de las decisiones podrá examinar si el poder disciplinario se ha ejercido regularmente, en cuanto a la observancia de los procedimientos que, con arreglo a derecho se establezcan para imponer la medida, la evaluación y estimación de la prueba y, finalmente la justicia intrínseca de la decisión adoptada.

En consecuencia, quien incumpla obligaciones de este tipo, y resulte excluido, habrá afectado el derecho que detenta, cuyo contenido es único e inseparable, dado que, reiteramos, lo obligacional se entrelaza con lo real confiriéndole una naturaleza

jurídica propia y novedosa, por lo cual excluido de lo obligatorio, no puede perdurar lo real.

Esta exclusión que impide al titular del derecho perdurar en su vinculación con el inmueble, no puede erigirse como condicionamiento intrínseco al derecho real que sustenta, a fin de no afectar la perfección del título. En tal sentido, la exclusión como sanción deberá importar una obligación legal para el infractor de vender su propiedad, previéndose en su caso mecanismos adecuados para garantizar que el valor del inmueble se incorpore al patrimonio del sancionado, quien de esa forma no sufre menoscabo constitucional en su derecho de propiedad.

El propietario sancionado, no pierde su propiedad por incumplimiento de condición alguna o acaecimiento de un plazo (dominio revocable), su titularidad sobre la cosa es perfecta. Aquel propietario a quien se le imponga la sanción de exclusión, y siempre que ella sea convalidada por el órgano judicial pertinente, quedará obligado a vender su propiedad, con todas las garantías legales del caso, pues la conducta asumida demuestra su apartamiento de las pautas comunitarias esenciales, oportunamente aceptadas por el propio sancionado y cuya violación dificultará y hasta imposibilitará la pacífica convivencia en este tipo de urbanizaciones.

© Editorial Astrea, 2002. Todos los derechos reservados.

