

# Resolución General (IGJ) 4/2024

## Conjuntos inmobiliarios: eliminación de la obligación de adecuar sus estatutos a las previsiones normativas del Código Civil y Comercial de la Nación.

---

### SUMARIO

- *La IGJ establece modificaciones a las disposiciones previamente emitidas en relación con la adecuación de los Clubes de Campo y conjuntos inmobiliarios preexistentes a las normativas del Código Civil y Comercial de la Nación.*
- *En tal sentido, y en respuesta a consideraciones judiciales y doctrinarias, la resolución propone un enfoque flexible que permite la "adecuación funcional" de los estatutos y reglamentos de las entidades propietarias, sin necesidad de disolución ni cancelación de inscripción.*
- *La medida busca promover la seguridad jurídica y facilitar el cumplimiento de las disposiciones legales, ofreciendo un marco normativo que atienda a las necesidades de los administrados y promueva la eficacia administrativa.*
- *La resolución deroga disposiciones anteriores y establece nuevas pautas para la adaptación normativa, entrando en vigencia de manera inmediata tras su publicación.*

---

### ANÁLISIS

Estado de la Norma: Vigente

Fecha: 8/2/2024

B.O. 14/2/2024

Vigencia y Aplicación: entrará en vigencia el día de su publicación.

Organismo Emisor: Inspección General de Justicia

Cantidad de Artículos: 4

Cantidad de Anexos: -

Fuente: Boletín Oficial de la República Argentina

---

I. VISTO: las Resoluciones Generales IGJ N° 25/2020, e IGJ N° 27/2020, y

II. CONSIDERANDO:

1. Que dichas Resoluciones Generales IGJ N° 25/2020 e IGJ N° 27/2020 obligan a los Clubes de Campo y a todo otro conjunto inmobiliario, organizado como Asociación Civil bajo forma de sociedad —artículo 3° de la Ley N° 19.550 (t.o. 1984) y sus modificatorias—, a que en el plazo de trescientos sesenta (360) días desde la publicación en el Boletín Oficial, adecuen su organización a las previsiones normativas que el Código Civil y Comercial de la Nación contiene para ellos en su Libro IV, Título V, como derecho real de propiedad horizontal, y en el Título VI para el derecho real de propiedad horizontal especial, aplicable a los conjuntos inmobiliarios preexistentes, en cumplimiento del artículo 2075, párrafo 3° del mencionado Código.

2. Que, asimismo, la citada Resolución General IGJ N° 25/2020 establece que la falta de acreditación de la adecuación dispuesta dentro del plazo indicado en el artículo 1°, hará pasibles a los administradores y a la sindicatura, de la sanción de multa contemplada en el artículo 302 inciso 3° de la Ley N° 19.550 (t.o. 1984) y

sus modificatorias, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponder; sin que al día de la fecha se haya impuesto sanción alguna al respecto a ninguno de los sujetos involucrados en la normativa.

3. Que, la mencionada Resolución General IGJ N° 25/2020 también dispuso que, desde el inicio de su vigencia, no se inscribirán en el Registro Público actos de ninguna especie que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de dicha resolución.

4. Que con fecha 18 de noviembre de 2021 en autos caratulados “Inspección General de Justicia c/ Haras Pino Solo S.A.”, la Sala C de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, resolvió declarar nulas y dejar sin efecto —para el caso concreto—, las Resoluciones Generales IGJ N° 25/2020 e IGJ N° 27/2020, por considerar que excedían la competencia del órgano del cual emanaron, evidenciando un exceso en el poder reglamentario previsto en el art. 99 de la Constitución Nacional, en razón de haber incorporado a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación un plazo que el mismo no preveía, invocando para ello haber efectuado una interpretación de lo dispuesto por el legislador en dicho Código.

5. Que este organismo no ha sido designado autoridad de aplicación en esta materia por parte del legislador, ni se le ha delegado la función de establecer un plazo determinado para el cumplimiento dispuesto en el párrafo 3<sup>a</sup> del artículo 2075 del Código Civil y Comercial.

6. Que con fecha 2 de Agosto de 2023, el mismo tribunal, en autos “Inspección General de Justicia c/ Barrio Cerrado Diciembre S.A.” (expte 20138/2022) fue aún más estricto al definir que “...Lo así decidido (se refiere al fallo dictado en autos “IGJ c/ HARAS PINO SOLO S.A.) tiene efectos de cosa juzgada que se extienden al presente caso por las razones que el tribunal explicó al pronunciarse in re “Inspección General de Justicia c/ Cámara Empresaria de Transporte Urbano de Buenos Aires s/ Recurso de Queja” del 12.11.2021, las que, en honor a la brevedad, se dan por reproducidas... Solo cabe recordar ahora que, como se dijo allí, cuando un juez anula un reglamento general, basta una sola sentencia para alcanzar a todos los supuestos que se planteen ante el organismo autor de la reglamentación, sin que sea necesario reiterar repetidamente la solución ante cada oportunidad análoga... la IGJ utilizó una herramienta que no se encuentra prevista para ser utilizada con el propósito que aquí se persiguió, cual fue el de “sancionar” a la apelante por no haberse adecuado a las aludidas resoluciones generales. La IGJ no tiene facultades para declarar esa irregularidad administrativa respecto de actos cuya inscripción no se le ha solicitado ni puede, menos aún, usar sus funciones registrales o conexas a ellas -v. gr. dicha declaración de irregularidad e ineficacia- como mecanismos compulsivos para forzar a los administrados a adoptar los comportamientos que considera apropiados...”

7. Que en sentido sustancialmente idéntico se ha expedido la Justicia Nacional en lo Civil de la C.A.B.A. Así, en autos “Club de Campo Haras del Sur IV S.A. c/ I.G.J. s/ amparo” (expte 28103/2022) el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil N° 58 de la C.A.B.A. resolvió, por sentencia del 11 de Septiembre de 2023 que “... las resoluciones impugnadas constituyen actos de autoridad pública que en forma actual o inminente, afectan los derechos de los copropietarios del conjunto inmobiliario actor (conf. art. 43 de la Constitución Nacional). Fijan un plazo no previsto en ley sustancial especialmente aplicable a este régimen jurídico y se reserva la facultad de multar e -inclusive- de no inscribir actos sometidos a su aprobación, con el argumento de que la accionante no ha cumplido con el precepto contenido en el art. 2075, 3er. párrafo, del CCyCN, en cuanto dispone que “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... Es importante resaltar la supremacía constitucional dispuesta por el art. 31 de la CN y el hecho de que el Código Civil y Comercial de la Nación, dictado por el Congreso Nacional en el marco de sus atribuciones (art. 75, inc. 12), se encuentra comprendido en ese orden jerárquico de las normas de aplicación nacional. Razón por la cual su reglamentación -en el caso, el art. 2075- a estar a lo dispuesto por el art. 99, inc. 2°, de la Carta Magna, las facultades del Presidente de la Nación se limitan a “las instrucciones y reglamentos que sean necesarios para la ejecución de las leyes de la Nación, cuidando de no alterar su espíritu con excepciones reglamentarias”. Es una atribución del Presidente que puede delegar si la ley permite hacerlo (conf. CSJN, Fallos 322:752; 322:4932 y 341:1924). Empero, esa delegación, eventualmente, aun ejercida por el Poder Ejecutivo de la Nación, no puede en ningún caso alterar “el espíritu” de la norma reglamentada, pues legislaría y violaría la prohibición al respecto. “El Poder Ejecutivo no podrá en ningún caso bajo pena de nulidad absoluta e insanable, emitir disposiciones de carácter legislativo” (art. 99, CN)... En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, de conformidad con la

Sra. Fiscal, FALLO: I.-Declarar la inconstitucionalidad de las resoluciones generales 25/2020 -fecha de publicación en Boletín Oficial 20 de mayo de 2020- y 27/2020 2020 –fecha de publicación en Boletín Oficial 22 de mayo de 2020- emitidas por la Inspección General de Justicia e inaplicables al Club de Campo Haras del Sur S.A., con costas.” Similar decisión adoptó el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil N° 47 de la C.A.B.A. en autos “Administradora Haras del Sur III S.A. c/ I.G.J. s/ Amparo” (expte 28102/2022).-

8. Que más allá de las críticas expuestas en los fallos dictados por determinados tribunales judiciales contra la citada Resolución General IGJ N° 25/2020, destacada doctrina mayoritaria la cuestionó severamente, no sólo respecto de la oportunidad temporal de su dictado —recuérdese que dicha resolución general fue dictada durante el transcurso de la Pandemia COVID-19—, sino también por considerar la ausencia de potestad de este organismo para dictar una disposición de tal contenido —véase Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana N., “La adecuación de los clubes de campo y barrios privados- Resoluciones 25/2020 y 27/2020 de la Inspección General de Justicia”, en Suplemento La Ley, 23 de junio de 2020; Gurfinkel de Wendy, Lilian L., “Clubes de campo: nueva normativa de la Inspección General de Justicia. Invalidez de la resolución 25/2020”, en Suplemento La Ley, 23 de junio de 2020; Abella, Adriana N., Cosola, Sebastián J., Sabene, Sebastián E., Salerno, Karina V., y Zavala, Gastón, “Conjuntos inmobiliarios: deber legal de adecuación y Res. 25/2020 de la Inspección General de Justicia y su modificatoria la res. 27/2020”, en Suplemento La Ley, 23 de junio 2020; Kiper, Claudio, “Conjuntos inmobiliarios: la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia”, en Revista Rubinzal Culzoni, 24 de junio de 2020.

9. Que, adicionalmente, desde el punto de vista registral no resulta adecuado ni conveniente mantener la vigencia de lo dispuesto en el artículo 4° de la Resolución General IGJ N° 25/2020 en cuanto a no admitir la inscripción de actos societarios emanados de las sociedades a las que alude dicha resolución general, bajo el argumento de que admitir dichas inscripciones sería un modo de “...desvirtuar o frustrar...” los fines de ésta. Ello en la medida en que impedir u obstaculizar tales inscripciones, —contrariamente a lo sostenido anteriormente por el organismo— importa restringir sustancialmente la posibilidad de anotar a los terceros, mediante el sistema de publicidad registral, de las modificaciones que se produzcan en la estructura jurídica y en los aspectos funcionales de la persona jurídica involucrada, resintiendo la seguridad jurídica que de toda inscripción registral se desprende —y en modo alguno puede considerarse que admitir la inscripción de actos societarios registrables emanados de la persona jurídica privada puede llegar a frustrar el procedimiento de “...adecuación...” a que alude el artículo 2075, párrafo 3°, del Código Civil y Comercial de la Nación—.

10. Que el tema específico de la adecuación ha sido motivo de arduas discusiones doctrinarias, siendo las Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en la ciudad de La Plata, en el año 2017, el primer encuentro que fijó —en sus conclusiones— los conceptos que han orientado a la doctrina en este campo. En tal sentido la Comisión VII abocada al tema de la adecuación, concluyó por mayoría que “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos a través de derechos personales o derechos reales o por medio de la concurrencia de algunos de esos derechos entre sí, deben ajustarse funcionalmente a la normativa del derecho real de propiedad horizontal especial, en todo lo jurídicamente posible, entre otros lo relativo a la existencia y funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios (asamblea y administración), obligaciones y ejecución de expensas, gastos y erogaciones comunes (título ejecutivo) y régimen disciplinario”.

11. Que, en tal sentido, debe entenderse que el cumplimiento de lo dispuesto por el párrafo 3° del art. 2075, del Código Civil y Comercial de la Nación puede llevarse adelante con la denominada “adecuación funcional,” sin necesidad de modificar la estructura del derecho real y —ello— en el ámbito de competencia de la persona jurídica integrada por todos los propietarios, la cual puede subsistir dando cumplimiento a lo previsto por el artículo 2074 del mencionado Código, sin necesidad de que la misma se disuelva y se cancele su inscripción. Así se ha concretado en dos procesos de reorganización por adecuación funcional tramitados ante esta misma Inspección General, correspondientes a “Los Lagartos Country Club” (correlativo 905376) y “Farm Club” (correlativo 1571772).

12. Que, a través de la mencionada adecuación funcional es factible adaptar, entonces, los reglamentos que rigen la persona jurídica privada propietaria de las áreas comunes, e incluso su propio estatuto, para que éstos se ajusten —en su regulación— al cumplimiento de lo previsto en los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial de la Nación, decisión que debe ser tomada por el órgano de gobierno competente de la persona jurídica, es decir aquel que nuclea a todos los propietarios.

13. Que, debe concluirse que sin necesidad de modificar la estructura del derecho real, y en el ámbito de competencia de la Inspección General de Justicia, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 22.315, resultaría factible prever el mecanismo de reformas necesario y pertinente para que los reglamentos de la persona jurídica privada propietaria de los áreas comunes —tanto tratándose del propio estatuto como del reglamento interno— sean adecuados a la normativa aplicable a los conjuntos inmobiliarios —véase la Presentación del Colegio de Escribanos de C.A.B.A. ante este organismo con fecha 12 de agosto del año 2020, e igualmente Leyria, Federico José “La adecuación funcional de conjuntos inmobiliarios preexistentes – personería” XXII Congreso Nacional de Derecho Registral—.

14. Que, en virtud de ello, resulta beneficioso tanto para los administrados como para la propia Administración, contar con un procedimiento que habilite a aquellas entidades que voluntariamente así lo resuelvan, a proceder a la adecuación prevista en el artículo 2075, párrafo 3°, del Código Civil y Comercial de la Nación, de modo de promover y facilitar el objetivo previsto por el legislador en esa norma.

Por ello, en uso de las facultades conferidas por los artículos 3, 4, 7, 11 y 21 de la Ley N° 22.315, y lo reglado en el Decreto N° 1493/82,

## EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

### RESUELVE:

▣ **ARTÍCULO 1°.-** DISPÓNESE la modificación de los Artículos 1°, 2° y 3° de la Resolución General IGJ N° 25/2020, los que quedan redactados conforme al siguiente texto:

“Artículo 1.- Los Clubes de Campo y los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, en los que los bienes y sectores comunes que los integran pertenezcan a una persona jurídica participada por los propietarios de lotes, sujeta a la fiscalización y control de legalidad de este organismo, podrán —en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2075, párrafo 3°, de dicho Código— adecuar sus estatutos sociales a las previsiones normativas que el mismo contiene en el Libro Cuarto, Título VI como derecho de Propiedad Horizontal especial, aplicable a los conjuntos inmobiliarios.

Artículo 2.- A tal efecto, la persona jurídica que nuclea a los propietarios deberá adoptar una expresa decisión sobre las “adecuaciones funcionales” de sus estatutos y además deberá dictar un “Reglamento de Adecuación” que contenga los reglamentos vigentes —si ya existieren— o bien ajustarlos o aprobar nuevos que adapten el funcionamiento de la entidad a la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de Conjuntos Inmobiliarios.

Artículo 3.- En los supuestos en que la persona jurídica, ya sea en forma previa o junto con la modificación de sus estatutos —por haber aprobado su adecuación funcional conforme las previsiones de la presente resolución— solicite el cambio de su domicilio a otra jurisdicción, se procederá conforme lo dispuesto por el artículo 90 de la Resolución General IGJ N° 7/2015.

▣ **ARTICULO 2°.-** Deróguese el artículo 4° de la Resolución General IGJ N° 25/2020, y la Resolución IGJ N° 27/2020 en su totalidad.

**ARTICULO 3°.-** La presente resolución entrará en vigencia el día de su publicación.

**ARTICULO 4°.-** De forma.-

Daniel Roque Vitolo