

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

DECISIÓN ADMINISTRATIVA QUE IMPONE CONVERSIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO.

El día 20 de mayo se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General 25/2020 de la Inspección General de Justicia, por la cual se obliga a los Clubes de Campo, Country, Parques Industriales y a todo otro conjunto inmobiliario organizado bajo la forma de Sociedad, a adecuar su organización al régimen jurídico previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

A tal fin se otorga un plazo de 180 días para acreditar ante la IGJ las constancias de adecuación del desarrollo inmobiliario ante los registros provinciales pertinentes, como paso previo a cancelar la inscripción de la sociedad.

El incumplimiento de esta resolución haría pasible a la Sociedad de multas y otras acciones legales. A su vez, la propia resolución alerta que la IGJ que no inscribirá actos societarios que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la norma, en esta categoría podría estar incluido el cambio de domicilio.

La regulación jurídica de los Clubes de Campo, Country u otros desarrollos inmobiliarios, está constituida por un plexo de normas de derecho público y de derecho privado, dictadas por la Nación, las provincias y los municipios, cada uno dentro del ámbito de la competencia territorial y material asignada por la Constitución Nacional, las constituciones provinciales y las leyes orgánicas o cartas municipales.

Esta confluencia normativa lleva a que la aplicación de normas de derecho de fondo, como las previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación para la regulación de los derechos reales, esté determinada por normas de derecho público, como lo es, en este caso concreto, las facultades de registración y regulación sobre las sociedades y sobre los inmuebles, entre ellas, las atribuciones provinciales y municipales de tributación sobre los inmuebles.

CASSAGNE
ABOGADOS

DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Si bien la competencia y la finalidad de la Resolución General 25/2020 no son cuestionables, existen distintos aspectos que podrían merecer objeciones jurídicas, pues toda regulación de derecho público o privado debe respetar normas constitucionales y principios generales de derecho.

Así es como, por ejemplo, en alguna circunstancia concreta podría resultar irrazonable el plazo de 180 días frente a las dificultades que genera en la actualidad la pandemia de COVID, o podría darse el caso de que la nueva exigencia genere un impacto tributario que pueda ser considerado confiscatorio o irrazonable en el marco de la emergencia económica; incluso en ocasiones se ha planteado la inconstitucionalidad de la obligación de conversión establecida en el Código Civil y Comercial, aspecto que si bien no cabe sostener en términos generales, podría ser sustentado frente a una situación concreta.

Todas esas alternativas deben ser objeto de un análisis específico a partir de las circunstancias concretas de cada conjunto inmobiliario.

Por tanto, ponemos a disposición de nuestros clientes (i) el análisis del impacto de esta medida en la situación de cada cliente; y (ii) según el impacto de la medida, el cuestionamiento de la medida ante la IGJ o el asesoramiento en los trámites necesarios para dar cumplimiento a la misma.

Contacto

info@cassagne.com.ar

Linkedin: Cassagne Abogados

CASSAGNE
ABOGADOS