



Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

**INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA c/ HARAS PINO SOLO S.A.
s/ORGANISMOS EXTERNOS**
Expediente N° 12852/2021/CA01

Buenos Aires, 18 de noviembre de 2021.

Y vistos:

1. Haras Pino Solo SA apeló las resoluciones generales 25/2020 y 27/2020 de la Inspección General de Justicia, en las que, en lo que aquí interesa, el Organismo otorgó a los conjuntos inmobiliarios que se encontraran organizados bajo forma de sociedad (artículo 3°, Ley N° 19.550), un plazo de 360 días para cumplir con la adecuación prevista en el art. 2075 del CCyC bajo apercibimiento de sancionar a sus autoridades con multa, no inscribir sus actos societarios y promover las acciones legales que pudieran corresponder.

2. Para así resolver, el señor Inspector a cargo del Organismo descartó que esa “adecuación” pudiera afectar el derecho de propiedad de los socios de esas sociedades, a cuyo efecto afirmó que “no adhería” a los reparos constitucionales que contra la mencionada norma se habían levantado, pues nadie tenía derecho adquirido al mantenimiento de las leyes.

Tras referir las conclusiones alcanzadas en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil llevadas a cabo en La Plata entre el 28 y el 30 de septiembre de 2017, sostuvo que las voces que habían postulado esa inconstitucionalidad no representaban el sentir generalizado de la comunidad jurídica nacional.

Afirmó, asimismo, que el régimen de protección del consumidor se aplicaba a la propiedad horizontal especial, por lo 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, debía tenerse en vista el interés del consumidor inmobiliario...”.

Fecha de firma: 18/11/2021

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CÁMARA



#35737530#309655178#20211118122256176

Destacó que el hecho de que algunos conjuntos inmobiliarios ya se hubieran adecuado evidenciaba que esa adecuación era posible y que no requería inexorablemente de ningún procedimiento especial, sosteniendo que la circunstancia de que el art. 2075 del CCyCN no hubiera establecido a estos efectos plazo alguno, permitía interpretar que la adecuación de marras debía considerarse de cumplimiento inmediato.

Agregó, finalmente, que las asociaciones bajo forma de sociedad -a las que calificó como “peligrosa horma bajo la cual se encontraba actualmente organizada la abrumadora mayoría de los clubes de campo”-, no podían hoy configurar el molde jurídico para regir las relaciones entre los miembros de esos conjuntos inmobiliarios, pues, por las razones que explicó, ellas carecían actualmente de validez.

3. En su expresión de agravios la apelante critica las resoluciones de marras con sustento en que, según sostiene, la Inspección General de Justicia carece de facultades para reglamentar el art. 2075 del CCyC.

Destaca que, si la norma no establece ningún plazo para proceder a la adecuación que prevé, no cupo que el Organismo lo fijara bajo apercibimiento de aplicar sanciones, pues, al así proceder, más que reglamentarla, lo que la IGJ hizo fue modificar la ley.

Manifiesta que los derechos nacidos a favor de la apelante al amparo del art. 3 de la ley 19.550 son derechos adquiridos, de lo que deriva que, al pronunciarse del modo en que lo hizo, la IGJ efectuó una aplicación retroactiva de la mencionada disposición, que debe considerarse constitucionalmente inválida.

Expresa, en tal sentido, que las resoluciones atacadas violan sus derechos de esa índole constitucional por las razones que desarrolla, sin perjuicio de lo cual sostiene que es posible otorgar al citado art. 2075 un contenido diverso, que le permitiría superar la invalidez denunciada.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

Las resoluciones recurridas son nulas desde una doble óptica, a saber: a) por incompetencia del órgano del cual emanan; y b) porque, de todos modos, evidencian un exceso en la misma consistencia del poder reglamentario previsto en el art. 99 inc. 2 de la Constitución Nacional.

De lo dispuesto en esa norma resulta que el Presidente de la Nación tiene la atribución de expedir las instrucciones y reglamentos que sean necesarios para la ejecución de las leyes de la Nación, cuidando no alterar su espíritu con excepciones reglamentarias.

Más allá de que se trata de una atribución a ser ejercida sobre leyes que el Poder Administrador debe aplicar **-no sobre leyes civiles y penales** (Marienhoff, Miguel, Tratado de Derecho Administrativo, t. 1, Abeledo Perrot, año 1990, pág. 269; Diez, Manuel María, *Derecho Administrativo*, Ed. Bibliográfica Omeba, año 1963, p. 421; Cassagne, Juan Carlos, *Derecho Administrativo*, Abeledo Perrot, 9º edición, 2008, p. 181)-, lo cierto es que la norma solo reconoce esa competencia reglamentaria al titular del Poder Ejecutivo, de lo que se deriva que ningún organismo administrativo de inferior jerarquía podría válidamente ejercerla sin contar con la delegación respectiva o con autorización concedida en una ley expresa.

Debe tenerse presente, en tal sentido, que los reglamentos ejecutivos válidos obligan como la ley misma, lo cual evidencia que, si se aceptara que, creada una ley, cualquier organismo administrativo no autorizado puede reglamentarla, se estaría admitiendo la eventualidad de una caótica superposición de atribuciones, en una materia tan sensible como lo es la de crear normas generales obligatorias.

Así resulta de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que, si bien ha admitido que el PEN puede delegar su potestad reglamentaria en órganos inferiores de la administración pública, **ello es así siempre que esa posibilidad haya sido establecida en una ley previa** (Fallos

311: 2339; Fallos 310: 2193; Fallos 311: 1617).

Fecha de firma: 18/11/2021

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CÁMARA DE JUSTICIA c/ HARAS PINO SOLO S.A. s/ ORGANISMOS EXTERNOS Expediente N° 12852/2021CA01



#35737530#309655178#20211118122256176

5. En lo que ahora interesa, el art. 11 inc. c) de la ley 22.315 otorga a la IGJ la atribución de “dictar los reglamentos que estime adecuados”, lo cual, como es claro, no significa que ese Organismo tenga un poder reglamentario similar al que la Constitución otorga al Presidente, sino que esa Inspección puede crear las normas que sean necesarias para reglamentar su actividad y para cumplir con sus funciones.

Ha sido dicho, en ese sentido, que el poder reglamentario de los organismos administrativos debe considerarse circunscrito al ejercicio de las atribuciones que le hayan sido reconocidas respecto de los administrados: ***un ente autárquico puede tener cierta potestad reglamentaria en materia determinada por la ley, pero esa potestad es de orden técnico, esto es, no tiene en miras la regulación de los derechos*** (Diez, op. cit., pág. 425).

6. Como es claro, no fue eso lo que la IGJ hizo en el caso que nos ocupa, en el que, en cambio, ***se atribuyó una facultad que, como la de reglamentar una norma del código de fondo que hoy nos rige, claramente no tiene porque ninguna ley se la otorga y ni siquiera le asistía al Presidente.***

Lo actuado, por ende, excedió la competencia del Organismo, por lo que las resoluciones que dictó deben considerarse nulas en los términos del art. 14 inc. b) de la ley 19.549, al menos en lo que a las sociedades respecta, a las que se acota la competencia de esta Cámara (art. 16 de la ley 22.315).

7. Aún si no se compartiera lo expuesto, lo cierto es que esa pretensa “reglamentación” fue más allá de la ley, excediendo los límites que para el poder reglamentario establece el art. 99 inc. 2º de la Constitución.

Cuando la mencionada norma constitucional exige no alterar el espíritu de las leyes con excepciones reglamentarias, establece una delimitación a la atribución de marras que es de por sí limitada: ***ejecutar***





Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

ningún reglamento podría modificarla ni, so pretexto llenar vacíos, podría agregar a las obligaciones legales de los habitantes cargas que, en razón de su naturaleza o de su importancia, no puedan ser impuestas sino por vía legislativa (Diez, p. 421; Cassagne, op. cit., p. 181).

Así, a diferencia de lo que ocurre en los llamados decretos delegados -en los que hay una transferencia de competencia legislativa al Poder Ejecutivo-, en las normas reglamentarias el poder administrador no tiene la atribución de completar según su propia discreción aquello que hubiera podido ser dicho por el legislador (Santiago, Alfonso, *Facultades legislativas del Congreso delegadas al Poder Ejecutivo*, Dirección General de Información Parlamentaria del Congreso de la Nación).

Si lo hace, ejerce funciones materialmente legislativas que tiene vedadas y se configura un exceso en el ejercicio de las atribuciones que la Constitución concede al Poder Ejecutivo (Fallos: 322:752; Fallos: 322:1318; Fallos: 341:1924; Fallos: 327:4932).

8. Eso ocurrió en el caso.

La IGJ estableció una interpretación obligatoria de la norma que pretendió reglamentar, estableciendo cuál debía ser la consistencia de la obligación de adecuarse a la nueva normativa que pesaba sobre las sociedades que se hubieran constituido en los términos del art. 3 LGS a efectos de vehiculizar un conjunto inmobiliario.

Como es claro, no asistía al Organismo esa atribución, cuyo ejercicio implicó suprimir la viabilidad de otorgar a la norma otras interpretaciones posibles, como, por ejemplo, la de admitir que para esa adecuación pudiera alcanzar con que esas sociedades se transformen en consorcios, siendo que esa transformación, inicialmente prevista sólo en el art. 74 LGS, hoy se encuentra expresamente admitida como alternativa general en el art. 162 del CCyC para todas las personas jurídicas, dentro de las que se

encuentran los consorcios (art. 148 inc. h del CCC).

Fecha de firma: 18/11/2021

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CÁMARA DE JUSTICIA c/ HARAS PINO SOLO S.A. s/ ORGANISMOS EXTERNOS Expediente N° 12852/2021CA01



#35737530#309655178#20211118122256176

9. La exorbitancia de lo decidido surge de la misma consistencia de la solución que el organismo “eligió”.

Esa “solución” impone, como surge del mismo texto de las resoluciones impugnadas, la necesidad de que las sociedades involucradas se disuelvan, se liquiden y cancelen su matrícula, nada de lo cual podía ser decidido por la IGJ, como se infiere de lo dispuesto en el art. 303 inc. 3 LGS, que solo la habilita a requerir la adopción de ese temperamento al juez competente.

Así procedió el Organismo, por lo demás, bajo la insólita afirmación de que las sociedades previstas en el citado art. 3 no se encuentran vigentes; afirmación que no sólo es equivocada a la luz del hecho de que esa norma no ha sido derogada, sino que, además, aunque hubiera sido correcta, sería inconducente, dados los derechos adquiridos por esas sociedades y sus socios al amparo de tal regulación.

La solución implicó, asimismo, obligar a los afectados a alterar la situación de los derechos reales involucrados, otorgando la documentación necesaria a esos efectos, con sus consiguientes trámites y costos que aparecen así impuestos por la IGJ sin que ello hubiera sido así dispuesto por la norma.

Desde un organismo administrativo local se avanzó, así, sobre las reglas que rigen nuestra República Federal, pues se desconocieron a los distintos Estados Provinciales donde se sitúan en concreto los inmuebles en cuestión, las facultades de diseñar la política de desarrollo urbano en relación a los conjuntos habitacionales de conformidad a los intereses de su comunidad.

Ello, sin perjuicio de que, al incorporar un plazo que el legislador no había previsto -sin que, como es claro, tal omisión pueda imputarse a su falta de previsión-, se incurrió en una nueva invasión de la esfera legislativa, que hubiera tornado inválida la norma por exceso en la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA COMERCIAL - SALA C

potestad reglamentaria, aun si se admitiera que esa potestad de reglamentar el derecho privado asistía a la administración.

10. Finalmente, igual defecto se constata en la decisión vinculada a las sanciones que el Organismo anunció que habría de aplicar.

Las multas que la ley autoriza a la IGJ a aplicar proceden ante infracciones comprobadas, no como amenaza a efectos de que las sociedades involucradas se avengan a cumplir con mandatos o cargas que no surgen de la ley.

Y, en lo que respecta al anuncio de que habría de rechazar la inscripción de los actos societarios, no es siquiera una “sanción” autorizada, por lo que, en su caso, su aplicación podría exhibir, por parte del Organismo, un incumplimiento de las funciones registrales que se encuentran a su cargo.

11. Una acotación adicional: la Sala no puede dejar de ponderar que la IGJ no sólo ejerció allí atribuciones legislativas que no tiene, sino que hizo lo propio con la función jurisdiccional, como se infiere del hecho de que, para arribar a la solución que adoptó, debió antes terciar en la discusión doctrinaria planeada acerca de la constitucionalidad de la norma y pronunciarse acerca de este aspecto, que hace a la esencia de esta última función.

La aplicación del derecho privado corresponde a los jueces, no a la Administración pública, lo cual no puede ser soslayado con la argumentación de que se está ejerciendo una atribución distinta, como la involucrada en la reglamentación (Marienhoff, Miguel, op. cit. pág. 269).

12. Por lo expuesto, se resuelve: declarar nulas y dejar sin efecto las resoluciones apeladas en lo que concierne a su aplicación a las sociedades. Con costas al vencido (art. 68 del Código Procesal).

Notifíquese por secretaría a las partes y a la Señora Fiscal General.

Fecha de firma: 18/11/2021

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CÁMARA



#35737530#309655178#20211118122256176

Cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN).

JULIA VILLANUEVA

EDUARDO R. MACHIN

RAFAEL F. BRUNO
SECRETARIO DE CÁMARA

En la misma fecha se registró la presente en el protocolo de sentencias del sistema informático Lex 100. Conste.

RAFAEL F. BRUNO
SECRETARIO DE CÁMARA

Fecha de firma: 18/11/2021

Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA

Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA



#35737530#309655178#20211118122256176