

San Miguel de Tucumán, a 1 día del mes de Junio de 2.017.-

Sres. Propietarios

Asociación Civil El Pinar I

PRESENTES

Por la presente y conforme lo solicitado acompañamos informe del estado actual de la Asociación Civil El Pinar I, indicando los pasos a seguir para la regularización de la Entidad y la Adecuación al Código Civil y Comercial de la Nación:

1.- ANTECEDENTES

Razón Social: ASOCIACIÓN CIVIL EL PINAR I

Domicilio: AVDA. CONSTITUCIÓN 2500. TAFÍ VIEJO TUCUMÁN

Personería Jurídica: RESOL. 186/14-DPJ DE FECHA 10/07/14

Duración del mandato: 2 AÑOS

Cierre del ejercicio económico: 31 de Diciembre de cada año.

Comisión Directiva: PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO, TESORERO, TRES VOCALES TITULARES, TRES VOCALES SUPLENTE.

Revisores de cuentas: DOS TITULARES Y UN SUPLENTE.

Sistema de elección de autoridades: CON JUNTA ELECTORAL CONVOCADA PRO ASAMBLEA.

LA ASOCIACIÓN CIVIL ANTE EL ORGANISMO DE CONTRALOR.

El Acta Constitutiva y el Estatuto de la asociación civil fue aprobada por la Dirección de Personas Jurídicas por Resolución nro. 186/14-DPJ, de fecha 10 de julio de 2014.

En virtud de su objeto, de su funcionamiento y de su administración, como así también de la necesidad por su estructura de barrio de contar con un reglamento Interno de convivencia y edificación, la entidad reúne las características de un Conjunto Inmobiliario.

Este emprendimiento urbanístico, hoy conjunto inmobiliario, por haberse originado en torno a una Persona Jurídica (Asociación Civil) con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, NO debe constituirse como Consorcio (persona jurídica), toda vez que ya adquirió la condición de persona exigida por la ley; pero SÍ debe, en virtud del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, ADECUARSE a las previsiones normativas del derecho real de propiedad horizontal.

2.- SITUACIÓN ACTUAL ANTE LA DIRECCION DE PERSONAS JURIDICAS

Teniendo en cuenta el nuevo marco legal, y las características del barrio que se originó en torno a una Asociación Civil, nuestro trabajo consistirá en analizar para resolver dos cuestiones:

- La asociación civil como persona jurídica. Su estado.
- La asociación civil como conjunto inmobiliario. Su adecuación.

Para poder adecuar el barrio a las preceptivas de orden público dispuestas por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación conforme lo ordena el art. 2075, la asociación DEBE estar en estado REGULAR; es decir, con las autoridades con mandato vigente y con el debido tratamiento y consideración de los estados contables (memoria, balance, inventario e informe de la Comisión Revisora de Cuentas) en asamblea general ordinaria. Sólo en estado regular, y conforme las pautas contenidas en el Estatuto y las leyes de aplicación supletoria, se podrá encausar el proceso de adecuación indicado. No es necesario que transcurra un plazo desde la REGULARIZACIÓN de la misma hasta el inicio del proceso de ADECUACIÓN. Siempre que cumplan las formalidades de ley, y en virtud del principio de economía procesal y administrativa, pueden concretar la regularización de la Asociación para luego cumplir con la Adecuación el mismo día (respetando el orden indicado), procesos que deberán concretarse mediante asambleas, ordinaria la regularización y extraordinaria la adecuación.

a.- En relación a la Persona Jurídica. Su estado

La Entidad se encuentra con mandatos vencidos.

Adeuda documentación contable y asamblearia correspondiente a los ejercicios cerrados al 31/12/14, 31/12/15 y 31/12/16.

En fecha 04 de abril de 2017, mediante expediente 1209/211-A-2017, e invocando las facultades de la Dirección de Personas Jurídicas prescriptas en la ley 8367, un grupo de asociados presentó ante el Organismo de Contralor un pedido de disolución de la Entidad para constituir una persona jurídica Consorcio, alegando la necesidad de adecuar el barrio a las disposiciones del derecho real de propiedad horizontal, y cumplir así con el art. 2075 del C.C.C.N.

El organismo dictaminó en fecha 10/04/17 que los presentantes deben concurrir por la vía interna de la entidad y ante sus autoridades, no correspondiendo a la Dirección de Personas Jurídicas pronunciarse en virtud de la decisión de liquidar y disolver la entidad.

En fecha 16/09/15, mediante expediente 4277-211-A-2015, el Sr. Carlos Arismendi, invocando el carácter de presidente de la Entidad, presentó ante el mismo organismo documentación correspondiente a una A.G.O., en la cual "supuestamente" se trataron estados contables, eligiéndose nuevas autoridades.

El organismo observó:

- Que no se adjunta acta de convocatoria
- Que no adjunta documentación contable correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/14
- Que renuevan autoridades cuando aún no estaban vencidas las elegidas al momento de la constitución.
- Que no se advierte el cumplimiento del proceso mediante junta electoral.
- Que no hay notificación de la asamblea a los asociados.
- Que el presidente y secretario no suscriben las hojas presentadas en copias.

Asimismo, el Departamento Legal del organismo, manda a la Asociación a adecuarse, como conjunto inmobiliario, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 2075 del nuevo C.C.C.N.

Actualmente la asociación se encuentra en estado de IRREGULAR FUNCIONAMIENTO por vencimiento de mandato de las últimas autoridades electas y por falta de presentación de la documentación contable y asamblearia desde su constitución y correspondiente aprobación por parte del Organismo de Contralor del Acta Constitutiva y del Estatuto.

La presentación de cambio de autoridades está observada por lo que continúan en sus cargos, con las responsabilidades de ley, la Comisión Directiva originaria.

En cuanto al tratamiento, consideración y presentación ante el organismo de contralor de los estados contables, se encuentra en ESTADO DE IRREGULAR FUNCIONAMIENTO.

Estado irregular

tos y/o sanciones por parte del organismo de contralor; sanciones, que en casos extremos, pueden llevar a la intervención de su administración y/o de la misma entidad en su conjunto.

El art. 18 del Decr. Reglamentario (de la Ley 8367) nro. 2.942/1 (FE) establece: La falta de celebración de asamblea ordinaria, de tratamiento de los balances o presentación de padrones actualizados, durante dos períodos consecutivos, se considerará transgresión grave por parte de las entidades controladas. En dicho supuesto, las entidades podrán ser pasibles de la aplicación de sanciones disciplinarias a criterio de la Dirección de Personas Jurídicas, extensibles a sus administradores fiscalizadores. Ello, sin perjuicio de la decisión de intervención y/o retiro de la autorización para funcionar, que pudiera corresponder en razón de la naturaleza de la falta.

La organización de un barrio en torno a una Asociación Civil obliga a sus vecinos a adoptar y respetar el marco legal aplicable para este tipo de entidad. Por ello, la opción de disolverla para luego constituir una nueva persona jurídica CONSORCIO, propuesta por un grupo de asociados, pone en riesgo el éxito de la constitución de esta última por lo complejo del trámite, pero principalmente porque una vez disuelta, los bienes de la misma deberían pasar al Estado, en este caso la Municipalidad de Tafí Viejo, quien en su caso tendría potestad para concretar la apertura del perímetro incluyendo de esta manera las calles internas en calles públicas; desnaturalizando así la intención de todos y cada uno de los adquirentes de unidades funcionales de vivir en un barrio privado.

b.- En relación a la Adecuación (art. 2075 del C.C.C.N.).

Una vez regularizada la Asociación, para el proceso de adecuación en cumplimiento del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, la asociación deberá cumplir con los siguientes pasos:

*** Adecuar el reglamento de Convivencia y Edificación** teniendo en cuenta las normas de orden público que rigen al derecho real de propiedad horizontal respetando las características especiales del barrio.

*** Convocar a Asamblea General Extraordinaria para concretar la ADECUACIÓN** con la aprobación del Reglamento de Convivencia y Edificación como reglamento interno de la

formal externo de la Asamblea y no al contenido del reglamento, aprobando su celebración, y asentando en su legajo el cumplimiento de la adecuación.

*El Reglamento resultante de la ADECUACIÓN deberá ser presentado ante el Registro Correspondiente para su inscripción, transformándose así en derechos reales todos los derechos personales acordados en sus cláusulas.

3.- CONSECUENCIAS DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA ADECUACIÓN. NORMAS QUE PUEDEN SER INCLUIDAS

- La que obliga a todo desarrollador a pagar las expensas de los lotes de que sea propietario (art. 2046 inc. c).
- La que dispone el cese del administrador designado por el desarrollador si no es ratificado en la primera asamblea (art. 2066)
- La que obliga a realizar una asamblea dentro de los noventa días desde el momento que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades (art. 2066)
- Las que exigen mayoría absoluta de propietarios, contada por número de unidades más parte indivisas (art. 2060), para reformas u obras nuevas sobre partes comunes, previo informe técnico (art. 2051).
- La adecuación presenta importantes ventajas patrimoniales para el club de campo y para el control de la convivencia.
- La inscripción del reglamento en el Registro correspondiente transforma los derechos personales allí incluidos en derechos reales, haciendo oponibles 'erga omnes' los derechos y obligaciones".
- Permite cobrar las expensas por el sistema de juicio ejecutivo, superando actuales divergencias jurisprudenciales en la materia (art. 2048), y también cobrárselas a los nuevos adquirentes, como obligación 'propter rem' (art. 2049) y a los poseedores no propietarios (art.2050), en todos los casos con privilegio especial (art.2582 inc.a).
- También le refuerza la posibilidad de imponer normas de convivencia (art. 2078) y dar más valor a sus facultades disciplinarias frente a las infracciones (art. 2069).
- El barrio puede hacer vinculaciones con otros clubes vecinos constituyendo servidumbres u otros derechos reales entre conjuntos inmobiliarios con la mayoría necesaria para reformar el reglamento (art. 2084).

el mejoramiento del funcionamiento de los conjuntos inmobiliarios constituidos en torno a una persona jurídica privada, en el caso, como ASOCIACIÓN CIVIL.

4.- TRABAJOS INCLUIDOS

- Regularización de la entidad: Proceso de convocatoria y desarrollo de asamblea general ordinaria para concretar el cambio de comisión directiva, tratamiento y consideración de la documentación contable, hasta la obtención del certificado de normal funcionamiento.
- Adecuación del reglamento en cumplimiento del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Concreción del proceso de adecuación ante los organismos del estado correspondiente: Proceso de Convocatoria y desarrollo de asamblea general extraordinaria de aprobación del Reglamento de Convivencia y Edificación como reglamento interno. Presentación de la documentación correspondiente de la asamblea para su aprobación ante el Organismo de Contralor. Registración del reglamento ante el Organismo de Registro.
- Tiempo aproximado del trabajo: 10 meses. No se contempla las situaciones eventuales ajenas a la responsabilidad profesional de los abogados que obstaculice el normal desarrollo de los procedimientos necesarios para la regularización y la adecuación.

