

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONGRESO ARGENTINO DE LA PREHORIZONTALIDAD

Declaraciones y recomendaciones

Durante los días 5, 6 y 7 de octubre se llevaron a cabo en la sede del Colegio de Escribanos las deliberaciones del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad, organizado por la Cámara Argentina y el Comité Coordinador Permanente de la Propiedad Horizontal.

Por decisión unánime de las calificadas delegaciones asistentes, fue designado para presidirlo el escribano Antonio J. Llach, titular del Colegio, quien aceptó complacido el cargo, entendiendo que ello importaba un honor para el notariado de la jurisdicción.

A continuación se da el texto de las declaraciones y recomendaciones de las tres comisiones actuantes.

COMISIÓN Nº 1

Somete a consideración del plenario, las siguientes

CONCLUSIONES:

Declaración de carácter general

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La ley 13512, en sus 22 años de vigencia, ha sido el medio más eficaz para el crecimiento urbanístico de nuestras ciudades y una solución práctica para el acuciante problema habitacional argentino.

Es destacable que su aplicación, su doctrina jurisprudencial y la directa o indirecta función monitora en el tráfico inmobiliario, ha permitido el acopio de una práctica valiosa en la comercialización de inmuebles.

La ley, a pesar de su gran vacío señalado unánimemente por la doctrina y la jurisprudencia, ha creado conciencia general de que es un medio idóneo para dar vivienda apta al núcleo familiar.

Y se da en suerte, a este Congreso Argentino de la Prehorizontalidad, la oportunidad de proponer y auspiciar normas para el período difícil que va de simple proyecto de un edificio a construir hasta la división de inmuebles terminados por el Sistema de la ley 13512, susceptible de perfeccionamiento como toda concepción humana.

Además, es indispensable que la legislación que corresponde se dicte como complemento de la citada, no coarte, limite o restrinja, en modo alguno, las modalidades de la contratación que han sido útiles y positivas según las prácticas generalizadas hasta el presente.

Recomendación N° 1

Una forma máxima de proteger al comprador y al vendedor en propiedad horizontal es asegurar el inmediato otorgamiento de un título de propiedad o sea mediante escritura traslativa de dominio que vincule al comprador con la cosa. Con ello se evitará la constitución de gravámenes o actos de disposición en desconocimiento del comprador, así como los perjuicios ocasionados por la falencia del vendedor - constructor. Se rechaza por tanto, la inscripción de boletos o contratos de compraventa, porque se pretende que la garantía no quede en el campo obligacional. La inscripción no le agrega garantía efectiva alguna. En el boleto de compraventa no se da tampoco el necesario asesoramiento jurídico.

Por tanto, se propicia el correspondiente proceso, que se concreta así:

a) Firmado el boleto de promesa de venta, dentro de un plazo limitado e irrenunciable, se deberá otorgar escritura de compraventa y constitución de condominio sobre partes indivisas del terreno con sus accesiones (cimientos, estructura, etc.) con derecho exclusivo a unidades privativas determinadas, cuando éstas estén edificadas en virtud del contrato de locación de obra, y

b) Terminada la construcción y requisitos de habitabilidad, se otorgará escritura pública por la cual, de pleno derecho, queden definitivos tales títulos, ahora de dominio sobre unidades y condominio indiviso sobre los bienes comunes, conforme a la ley 13512.

Recomendación N° 2

Para garantizar adecuadamente los derechos del comprador de unidades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

futuras, en cuanto a la seguridad de las sumas que vaya abonando en concepto de precio y demás prestaciones dinerarias a su cargo y el debido cumplimiento del contrato, el vendedor - a su elección - deberá optar por una de las siguientes soluciones:

- 1) Otorgar al comprador, de inmediato, un derecho de condominio sobre partes indivisas del terreno, en la proporción que corresponda asignar a la unidad vendida, dentro del valor de conjunto del inmueble, acorde con la Recomendación N° 1; o
- 2) Aplicar a la compraventa un seguro contratado con compañía autorizada del ramo, que permita al comprador, en caso de fracaso de la operación por cualquier causa:
 - a) Reembolsarle las cuotas abonadas, a partir de la formalización del contrato hasta el momento de la posesión, con más un interés bancario;
 - b) Cancelar los gravámenes e hipotecas que el comprador no deba tomar a su cargo según el respectivo contrato de compraventa, al tiempo de celebrarse la pertinente escritura traslativa de dominio, o
- 3) Proporcionar un aval otorgado por institución bancaria que garantice la devolución de las sumas e intereses que se mencionan en el inciso a) y la cancelación a que se refiere el inciso b) del punto 2.

Recomendación N° 3

En la ley especial a sancionarse debe imponerse a las entidades o personas que se propongan vender unidades correspondientes a un inmueble que se ha de incorporar al régimen de la propiedad horizontal - sea que el edificio esté en proyecto, en construcción, o concluido y en este último caso mientras no estén cumplidos los requisitos constitutivos que establece la ley 13512 -, la obligación de formular una manifestación de voluntad, la cual debe ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda, que tendrá forma de acta notarial y carácter de afectación del inmueble, conteniendo los siguientes requisitos:

- a) Mención de los datos relativos al estado de dominio inscripto a nombre del recurrente, con indicación de los gravámenes, embargos, las inhibiciones del titular y demás particularidades;
- b) Planos requeridos por la reglamentación vigente, y
- c) Un proyecto del reglamento de copropiedad y administración que regirá al inmueble.

Las consecuencias de dicha declaración serán: impedir la disponibilidad del inmueble en forma distinta de la indicada, con la salvedad de que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

podrá posteriormente hipotecarlo siempre que, en tal sentido se haya formulado reserva expresa en el acto de la declaración y fijado el monto máximo de dicho gravamen.

El interesado podrá desistir voluntariamente de la afectación siempre que sea con anterioridad a la suscripción de precontratos o boletos de compraventa de las unidades singulares programadas. En caso de que la última situación se hubiera producido, se requerirá la conformidad de los respectivos adquirentes.

Recomendación N° 4

Es necesario que las partes compradora y vendedora de unidades correspondientes a un inmueble que ha de incorporarse al régimen de la propiedad horizontal, incluyan obligatoriamente en los precontratos, boletos de compraventa y demás convenciones formuladas, las siguientes previsiones y menciones, sin perjuicio de las demás que estipulen para contemplar las circunstancias de cada caso: a) características del edificio y sus especificaciones técnicas; b) plano de plantas, planilla de locales, empresa constructora y director de obra, en su caso; c) demás especificaciones necesarias para conocer y determinar las particularidades del inmueble total y de la unidad, así como las concernientes a precio: si es fijo o reajutable, con las bases para practicar los reajustes, en su caso; plazos de entrega de la posesión y de la escrituración, y la garantía en favor del comprador, por las que opte el vendedor, entre las que se mencionan en la recomendación N° 2, a saber: seguro o aval bancario o conferimiento inmediato de derecho real de condominio al comprador, sobre parte indivisa del inmueble.

Recomendación N° 5

La parte vendedora podrá imponer en los boletos o contratos de compraventa el pacto comisorio expreso, el cual tendrá todas las consecuencias previstas por las leyes vigentes y que, si el adquirente incumplidor, cuyos derechos hayan quedado resueltos, en disconformidad con ello plantea la cuestión por vía judicial, se debe estructurar, por la ley que se sancione, un procedimiento especial que abrevie los trámites en tal forma que el dictado de la sentencia se realice en el plazo más breve que sea posible.

Esa misma ley debe prever que el domicilio constituido por el adquirente en el boleto de compraventa produce todos los efectos del domicilio constituido en juicio, si las firmas de las partes en ese documento están certificadas, en cuanto a su autenticidad, por escribano público. El adquirente sólo podrá excusar la producción de esos efectos si hubiere notificado, por medio fehaciente, la constitución de un nuevo domicilio.

Recomendación N° 6

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para la configuración de cualquier documento auténtico en las distintas etapas de la comercialización de la prehorizontalidad, resulta imprescindible la escritura pública o la intervención notarial extraprotocolar, en su caso, dado el carácter de depositario de la fe pública del escribano.

Recomendación N° 7

Se estima que el único contralor aconsejable es el que se ejerza a través de entidad integrada por organismos representativos de las empresas y profesionales del ramo, y la información que se allegue a los adquirentes mediante su representante.

Estos principios deben incorporarse a la ley que se sancione, para ser aplicados en la ejecución de los contratos de compraventa de unidades futuras.

Recomendación N° 8

Respecto de la práctica de las empresas vendedoras que requieren la suscripción de pagarés comerciales por el monto de las cantidades de dinero que deben abonar en cuotas los adquirentes, luego de considerar los trabajos y ponencias presentados al congreso para contemplar y procurar solución a los problemas creados por dicha práctica, atento a la complejidad de la cuestión se propicia: Que los organismos técnicos del Estado estudien la cuestión para que, por ley, se logre la solución de sus múltiples aspectos tomando en consideración los mencionados trabajos, sugerencias y ponencias presentados.

Recomendación N° 9

Es imprescindible la regulación del pagaré hipotecario previsto por el art. 3202 del Código Civil, dada la importancia que ha cobrado y puede adquirir en el futuro en el tráfico inmobiliario, por las seguridades que ofrece este título de crédito y la vigorización del poder circulatorio del documento.

Recomendación N° 10

Los Colegios y Corporaciones profesionales, Cámaras y demás entidades vinculadas al comercio inmobiliario, deben realizar una amplia difusión de las formas y modalidades contractuales y la necesidad del asesoramiento previo, técnico profesional y jurídico a quienes pretenden adquirir unidades singulares a construir o en construcción, realizando, en términos generales, una eficaz función docente y de divulgación.

Recomendación N° 11

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Es anhelo de los delegados y de las entidades participantes del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad, que las autoridades competentes, cuando deban afrontar la tarea preceptiva, mediante normas legales y reglamentarias, de los distintos aspectos considerados en el curso de las deliberaciones, tomen en consideración, además de las conclusiones arribadas, las sugerencias y recomendaciones contenidas en los trabajos presentados al congreso, los cuales serán elevados para conocimiento de los organismos competentes.

Recomendación Nº 12

Respecto del promotor, se propicia que debe ser considerado como un intermediario en las operaciones de venta; de unidades futuras y corresponde que sus actividades sean reglamentadas sobre la base de la creación de un registro y de otras normas adecuadas a su cometido, acorde con el contenido de la ponencia respectiva de la Comisión Nº 2 que ha considerado especialmente este punto del temario.

Recomendación Nº 13

Es imprescindible que los organismos administrativos cumplan y hagan cumplir, estrictamente, las disposiciones de los códigos de edificación y reglamentaciones de su poder de policía y que vigoricen, con normas adecuadas, los deberes, obligaciones y atribuciones de los profesionales responsables, en todo lo inherente al ejercicio de su cometido.

Recomendación Nº 14

El adquirente excluido de sus derechos, por incumplimiento de sus obligaciones, debe ser considerado como "usurpador", en el caso de que no restituya la unidad privativa cuya posesión se le dio con anterioridad. (Se deja constancia que esta recomendación fue aprobada por mayoría de la comisión y tuvo el voto en contra de los siguientes señores delegados: Gatti, Lüthy, Fontbona, Adrogué, Díaz Reyna, Nicholson, Palacios Hardy, Pinto, Suares, de la Torre, Miró, Laje, Farlabo y Penovi. Y en el plenario de clausura dejaron constancia de su ausencia en el momento en que la comisión consideró y votó la recomendación, los delegados Alterin y Baglietto, exteriorizando su criterio contrario al voto mayoritario).

COMISIÓN Nº 2

Somete a consideración del plenario las siguientes

CONCLUSIONES:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1º) Necesidad de una ley especial que regle la prehorizontalidad:

1.1. Analizadas las ponencias y los problemas que perturban el normal desarrollo de los edificios en la etapa de prehorizontalidad, se ubican en lugar destacado los que se vinculan con la administración, cuyo estudio se encomendara a esta Comisión.

1.2. Por su orden, los problemas analizados, consisten en :

1.2.1. La utilización indiscriminada de los fondos obtenidos de los adquirentes, tanto los destinados al pago de la construcción como los que corresponden a la posterior conservación del edificio y para uso de los servicios centrales y partes comunes.

1.2.2. La actitud de los adquirentes remisos en el cumplimiento de sus obligaciones.

1.2.3. La falta de precisión del seguro en cuanto a su monto y fecha de vigencia.

1.2.4. La oportuna liquidación de impuestos, tasas y contribuciones fiscales.

1.2.5. La necesidad de la existencia de un mandatario o responsable en el período de la prehorizontalidad y de su administrador con potestad suficiente para realizar sus gestiones eficazmente.

1.2.6. El reconocimiento, por ley, del carácter de sujeto de derecho al conjunto de adquirentes.

1.2.7. Las cuotas partes o proporciones del condominio forzoso sobre los bienes y cosas comunes como las que correspondan al pago de expensas comunes, llamados comúnmente "porcentuales", deben ser fijados al comienzo del estado prehorizontal.

1.2.8. La participación de los adquirentes en el control de la obra, conforme con las modalidades de la operación.

1.3. Las conclusiones generales arribadas por la Comisión N° 2 se orientan hacia el propósito de que desaparezcan las causas perturbadoras frente a los problemas que en la generalidad de los casos son parecidos, pero no idénticos.

1.4. Para ello, se estima que, mediante una legislación especial, deben concretarse los derechos y obligaciones de las partes, desde la iniciación de las obras hasta el otorgamiento de la posesión de los departamentos y, desde este acto, hasta la escrituración de esas unidades.

2º) Contenido de dicha ley especial, referido al período anterior a la posesión:

2.1. Se participa, en general, de la idea de la necesaria existencia de un condominio especial y temporal, sobre partes indivisas del inmueble, vinculado a la compraventa por afectación al régimen, anotado en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registro de la propiedad inmueble que corresponda a la ubicación del bien.

2.2. En el sistema - comúnmente llamado "consorcio", si bien de naturaleza diferenciada de la situación definida en 2.1. - aparece un iniciador u organizador del grupo de interesados, llamado "promotor".

2.2.1 El "promotor" debe tener el carácter de mandatario de los adquirentes, a quien corresponde realizar todos los actos y gestiones, que de él dependan, para lograr la incorporación al conjunto, del número necesario de interesados.

2.3. Dicho número de adquirentes debe ser condición indispensable para que la operación pueda darse por iniciada, lo cual constará en los boletos.

2.4. Debe establecerse también en los boletos de compraventa o contratos de adhesión, la obligación por parte del promotor, de convocar a asamblea cada 6 meses, por lo menos.

2.4.1. En caso de completarse la adjudicación de la totalidad del edificio, en menor tiempo, la asamblea deberá celebrarse dentro de los 30 días de haberse adjudicado la última unidad.

2.4.2. Las asambleas considerarán el destino de los fondos, ingresos y egresos, marcha de la obra, situación de los compradores incumplidores de sus obligaciones, designación de la comisión de administración que represente a los compradores ante el promotor, designación de administrador a partir de la entrega de la posesión, aumento de los aportes por mayores costos y todo otro asunto que se vincule con los intereses comunes de la construcción y financiación del edificio, rendición de cuentas periódicas de las inversiones efectuadas, etc.

2.5. Deberá establecerse la exclusión del comprador que no cumpla con el plan de pago convenido, dejándose constancia de la existencia de la mora de pleno derecho y a partir de cuando se produce.

2.6. La ley deberá prever concretamente el procedimiento para exclusión del moroso, que será sencillo y ágil, sugiriéndose la conveniencia de que el comprador y preconsorcista otorgue poder irrevocable a favor de un tercero para que, comprobado el incumplimiento, lo faculte para rescindir el boleto o contrato de compraventa, retrotrayendo así el dominio a nombre del vendedor o consorcio, estableciéndose, en este caso, la obligación de restituir las sumas abonadas, menos un por ciento en concepto de daños y perjuicios.

2.7. Se sugiere la necesidad de hacer obligatorio, por parte del promotor o responsable, de comunicar en forma inmediata, la habitabilidad parcial o total de la obra a las municipalidades, Obras Sanitarias de la Nación y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

demás organismos competentes, para que agilicen la intervención que les corresponda.

3°) Contenido de dicha ley especial en cuanto al período posterior a la posesión

3.1. La iniciación de este período presume la habitabilidad de la obra y su casi total terminación.

3.1.1 Comienza una serie de gastos originados en el funcionamiento del edificio que pueden superponerse o no con los de la construcción.

3.1.2. Es necesario e imprescindible, en consecuencia, deslindar ambas circunstancias.

3.2. El ordenamiento previsto para la primera etapa debe seguir vigente hasta la escrituración de las unidades, en cuya oportunidad, si se pactó "ab initio", se establecerá el costo o precio definitivo, garantizándose el saldo, si lo hubiere, con hipoteca.

3.3. Es conveniente establecer que a partir de la posesión comienza a funcionar un nuevo orden - el de la administración del consorcio en formación - que se justifica por la índole de los gastos.

3.4. Se sugiere que los boletos de compraventa establezcan obligatoriamente: el reglamento de copropiedad y administración al que se adhiere (se estima el más conveniente el modelo de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal), el nombre del administrador, los "porcentuales" de dominio y de expensas, el seguro contra incendio y el destino de las unidades.

3.5. El administrador designado deberá convocar a asamblea, que se celebrará dentro de un plazo no superior a tres meses del otorgamiento del 50 % de las posesiones, la que decidirá sobre asuntos relativos a la administración aprobación de presupuestos, cuotas estimativas de gastos, periodicidad de las asambleas, etc. (con ese fin se recomiendan las bases previstas en el reglamento - tipo de la Cámara, antes mencionado).

3.6. Durante este período, en el orden procesal o sea para la acción judicial por cobro de las expensas comunes, existen dificultades porque el juicio ejecutivo puede ser iniciado solamente cuando el consorcio está legalmente constituido.

3.6.1. Es necesario que se equiparen ambas situaciones, dando también fuerza ejecutiva, en estos casos, al certificado de deudas expedido por el administrador.

3.6.2. En la documentación de compraventa, debe pactarse la vía ejecutiva para el cobro de las expensas adeudadas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

4º) Creación de un "registro de administradores":

4.1. Se propicia la creación de este registro, y que podría confiarse su regencia a la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal. Debe ser impuesto en la ley que se auspicia.

4.1.1. Para ser inscripto en dicho registro en el carácter de tal, se estima que las condiciones a exigir no podrán ser inferiores a las que establece el Código de Comercio para la matriculación de corredores públicos y no se descarta la exigencia de un estudio especializado para lograr la inscripción.

5º) Creación de un "registro de promotores":

5.1. Se propone la creación de este registro, por razones de seguridad para las partes intervinientes.

5.1.1. Como en el caso del punto precedente, debe imponerlo la ley y encomendar su regencia también a la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, bajo el control de la Inspección General de Justicia de la Nación o la Secretaría de Estado de la Vivienda.

6º) Del seguro contra incendio:

6.1. Debe existir desde el comienzo de la obra y relacionado con el avance de la misma.

6.1.1. El monto del seguro del edificio concluido, nunca deberá ser inferior a la valuación fiscal.

7º) De las penalidades en casos de infracciones y violaciones a la preceptividad que se implante:

7.1. Debe establecer un régimen especial de penalidades, aplicable a quienes incurran en actos dolosos que signifiquen violar las normas que se establezcan para regir el estado de prehorizontalidad y que ocasionan perjuicios a las partes interesadas.

COMISIÓN N° 3

Esta Comisión, constituida para tratar los problemas financieros durante el estado llamado de prehorizontalidad, ha arribado a las siguientes

CONCLUSIONES

1. - Los problemas que se presentan en el proceso de la compraventa de unidades en propiedad horizontal durante el mencionado período de prehorizontalidad, son a la vez causa y efecto de múltiples circunstancias vinculadas a las modalidades que caracterizan a este negocio

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmobiliario.

2. - Dentro de esas modalidades adquiere especial relevancia la estructura vigente del mercado de capitales privados que se destinan a la vivienda y sus implicancias con relación al problema habitacional, como la capacidad de pago de los distintos estratos socio - económicos de la población.

3. - El sostenido proceso inflacionario, entre otras causas, envileció a ciertos capitales que operaban en el área e impidió la formación de un genuino fondo de recursos basado en el ahorro público.

4. - No obstante, es dable destacar, en general, el esfuerzo realizado por la actividad privada. En efecto: a partir del año 1959, al descender significativamente la acción oficial en la materia, el Sector Privado, particularmente a través de la actividad inmobiliaria en propiedad horizontal, inicia el desarrollo de una sostenida evolución. Por este medio se satisfacen las necesidades de un área poblacional que se encontraba en condiciones de responder a lo ofrecido.

5. - Con el correr del tiempo y en la medida en que los tramos de demanda vieron satisfechos sus requerimientos, el ritmo de venta fue tornándose cada vez más lento. Ello, no obstante y a pesar de las múltiples necesidades habitacionales que afectan aún a las familias de menores ingresos.

6. - La empresa privada no es insensible al fenómeno expuesto y tiene plena conciencia de su responsabilidad social. Sin embargo, encuentra limitada su posibilidad de participar protagónicamente en la construcción y venta de unidades económicas.

7. - Su acción en tal sentido, como también en el establecimiento y saneamiento de un régimen de seguridad que proteja tanto al inversor como al comprador, será factible si se dan en el país ciertos presupuestos básicos y la implementación de los medios acertados en los aspectos promocionales y de regulación que competen al Estado.

Por todo cuanto antecede, la Comisión N° 3 propone al plenario las siguientes RECOMENDACIONES:

Recomendación N° 1, sobre Política de Vivienda:

El Estado debe considerar a la vivienda no solamente como un objeto destinado a satisfacer necesidades básicas de la familia, sino, además, como un instrumento vital del desarrollo integral, económico y social.

La política sobre vivienda tendrá que orientarse de tal manera que garantice su estabilidad y desarrollo, a través de la creación de las condiciones necesarios para que los diferentes sectores que responden a los distintos tramos de ingresos, coadyuven a su constante regulación y continuidad.

Asimismo, corresponderá a una adecuada política de vivienda, determinar las zonas preferenciales de distribución, atendiendo tanto la concentración humana, como el número de viviendas disponibles y su respectivo déficit zonal, todo esto dentro de una política general.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Corresponde al Estado, regular, canalizar y zonificar los préstamos, planificando su distribución a todos los sectores, por medio de las instituciones de crédito, tanto oficiales como privadas, debiendo establecer mayores plazos de amortización para los sectores de bajos recursos y menores para los de mayores ingresos, pudiendo de igual modo, preverse tasas diferenciales del interés.

Recomendación N° 2, sobre captación de recursos:

El dinero debe provenir, fundamentalmente, de las fuentes de ahorro genuino y debe ser captado por las instituciones oficiales, bancos privados, compañías de ahorro y préstamo para la vivienda, empresas inmobiliarias por sí, cooperativas de vivienda, etc.

Recomendación N° 3, sobre incentivos:

Se propician los siguientes:

- a) Actualizar los valores topes de la desgravación impositiva vigente, en forma permanente y automática;
- b) Nueva desgravación impositiva que alcance al ahorrista y al financista, al inversor que adquiere para renta y al usuario, aunque tal medida conforme una superposición de desgravaciones;
- c) Dictar normas, con carácter obligatorio, que permitan el ajuste de los créditos monetarios, de acuerdo con índices que mantengan, de manera permanente el valor de la moneda y que aseguren la equidad entre el deudor y el acreedor;
- d) Posibilitar la implantación de bonos o cédulas hipotecarias, alentadas a través de la cláusula de reajuste y la desgravación impositiva a la inversión y a la renta, y
- e) La liberación de los alquileres en forma progresiva, en plazo razonablemente corto y con actualización de las prestaciones a cargo del inquilino. Se deberán implantar formas de compensación que contemple a los inquilinos no pudientes. La cesación total de la ley de alquileres debe producirse en igual plazo.

Recomendación N° 4, sobre garantías:

Se propicia la creación, por ley, de un organismo que, con estatuto propio, tenga a cargo, como mínimo, las siguientes funciones:

- a) organizar un "Registro de Empresarios de la Vivienda" en el que los inscriptos acrediten su solvencia moral, capacidad económico - financiera y técnica;
- b) llevar un índice público de la totalidad de las unidades en venta;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- c) ídem, de las unidades vendidas;
- d) suministrar información sobre las unidades en venta;
- e) ejercer el contralor de las empresas registradas, y
- f) brindar a los futuros adquirentes asesoramiento jurídico y técnico y cuanta más información les fuere necesaria.

El organismo propuesto debe tener carácter privado con el debido contralor oficial, integrado, por ejemplo, por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, Asociación de Empresarios de la Vivienda, Colegio de Escribanos, Colegio y Asociación de Abogados, Centro Argentino de Ingenieros, Colegio de Graduados en Ciencias Económicas, Sociedad Central de Arquitectos, Colegio de Agrimensores, Cámara Argentina de la Construcción, Asociaciones de Martilleros, etc. Siendo la precedente enumeración sólo ejemplificativa, el organismo deberá integrarse por todas las instituciones, corporaciones empresarias y profesionales que tienen intervención en el negocio inmobiliario y en la construcción y adjudicación de edificios.

Esta recomendación fue votada por mayoría de presentes pero, una minoría propuso para el despacho, que la prueba de la capacidad económico - financiera de los empresarios, surja de un informe de factibilidad de cada proyecto firmado por profesional graduado en ciencias económicas (Apoyan este despacho parcial en minoría los delegados Alfonso, Barrera, Kiguel e Iriarte).

Recomendación N° 5, sobre Seguro de Confianza:

Se auspicia la implantación de un seguro del tipo mencionado, con su indispensable régimen de reaseguro que podría realizarlo el propio Estado o una entidad financiera con forma de sociedad o cooperativa integrada por las mismas empresas promotoras asociadas a las Cámaras Argentinas de la Construcción y de la Propiedad Horizontal, Asociación de Empresarios de la Vivienda, etc. Su existencia y la importancia de su régimen puede atraer una gran corriente de capital destinado a la construcción para la propiedad horizontal.

El nacimiento en nuestro medio de un seguro de esta naturaleza puede hacer renacer la falta de confianza en el sistema de comercialización de unidades futuras. Además, proporcionará al comprador suficiente garantía de su inversión, produciendo, al mismo tiempo, un eficaz saneamiento del mercado.

Recomendación N° 6, sobre Seguro de Hipotecas:

Como en la recomendación anterior, este seguro, al garantizar al acreedor, posibilitará la reducción de las tasas de interés a límites más tolerables y agilizará, al mismo tiempo, el redescuento de hipotecas, mediante su cesión.

Tanto este seguro como el de confianza, exigen el cobro de una prima

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

relativamente baja.

Recomendación N° 7, sobre escrituración simultánea a la posesión:

Es indispensable dar agilidad a los trámites de división de los inmuebles por el régimen de la propiedad horizontal, especialmente en cuanto a la intervención que les compete a los organismos municipales, Obras Sanitarias de la Nación, etc., para poder realizar la entrega de la posesión de las unidades con escrituración simultánea.

Recomendación N° 8, sobre pagarés:

Se propicia que, al firmarse los boletos o contratos de compraventa de unidades futuras, se documenten sólo las cuotas que correspondan abonarse hasta la posesión, sin suscribir pagarés por el pago correspondiente a la posesión misma.

En el acto de la entrega de la unidad se podrán suscribir los correspondientes documentos que respondan a los pagos posteriores y futuros hasta un plazo no mayor de 12 meses, plazo en el que, presumiblemente, se concluirán los trámites previos a la escrituración.

Lo abonado hasta cada momento de los señalados, más el importe de los pagarés suscriptos o a suscribir en cada etapa, más la parte proporcional de la hipoteca por saldo de precio que corresponderá a cada unidad adquirida al dividirse el gravamen, no podrá, en forma alguna exceder el monto del precio de la compraventa pactado. Como complemento de esta recomendación sobre pagarés que documentan los pagos en cuotas del precio convenido en la compraventa de unidades en construcción o a construir, adherir al pedido de exención del impuesto de sellos a dichos instrumentos, que formulara ante la Dirección General Impositiva la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal.