

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*Reunión del Ateneo Notarial*

El Ateneo Notarial celebró reunión el día 23 de octubre de 1972 en la sede del Colegio de Escribanos de la Capital.

En dicha reunión comenzó el tratamiento del tema "Ley de Prehorizontalidad", cuyo examen y exposición fuera encomendado al presidente de la Comisión de Estudios, Esc. José María R. Orelle.

El texto de la versión taquigráfica de la reunión es el siguiente:

Dr. PELOSI. - Vamos a iniciar esta reunión del Ateneo Notarial. En esta oportunidad, el tema se refiere a la Ley de Prehorizontalidad. El relator será el presidente de la Comisión de Estudios del Instituto, escribano José María R. Orelle.

Como lo he manifestado en otras ocasiones, cuando se trata de un escribano conocido no hago alusión a sus datos biográficos, pues lo considero innecesario.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Por consiguiente, de inmediato el escribano Orelle se va a abocar al tratamiento del tema y les va a explicar cómo se va a encarar y efectuar su análisis, ya que se realizarán dos sesiones, la de hoy y otra en fecha próxima.

Esc. ORELLE. - En realidad el tema de la prehorizontalidad escapa al tono general de las reuniones de Ateneo, pues se han tratado casi siempre problemas muy concretos y específicos del quehacer profesional. Pero en este caso hemos hecho una excepción debido a la gran importancia y trascendencia que tiene la ley de prehorizontalidad para todos nosotros.

Hemos preferido realizar hoy lo que sería la puerta de entrada a la ley, o sea los problemas generales que ocasiona y estudiar un poco cuál es el sistema - si lo hay - de la ley de prehorizontalidad; analizar la cuestión tan seria de la vigencia temporal de la ley, o sea el derecho transitorio, y como última instancia, la duración material del régimen de prehorizontalidad. Este último punto intenta responder a la pregunta de, una vez nacida la prehorizontalidad, cuándo es que cesan sus efectos, si con el reglamento otorgado o si recién al momento en que se van otorgando las escrituras a cada uno de los adquirentes.

Estos serían los tres temas que se tratarían hoy, y en la próxima sesión será analizada la ley en todo su articulado.

Respecto al primer tema, es decir, el sistema al cual se adscribe la ley de prehorizontalidad, tenemos que arrancar, por lo menos en una forma bastante somera, breve, pero orientadora, de cuáles son los antecedentes en las legislaciones extranjeras en base a los que se han resuelto los problemas que tanto aquejaron a nuestro país, o sea las frustraciones de las esperanzas de los adquirentes en cuanto compraban departamentos o unidades a construir.

En una primera esquematización, podemos decir que ha habido tres grandes sistemas que se han empleado para proteger a los adquirentes. En uno de ellos, se ha buscado la solución a través de derechos reales. Uno de los casos es, por ejemplo, el derecho español, en el cual a través del derecho de superficie se protege al comprador, debido a que se contrata la concesión del espacio geométrico, es decir, el espacio por encima del fondo que permite que existan - situación no existente en nuestro derecho - dos propietarios: uno para la superficie y otro para el fondo propiamente dicho; permite que coexistan dos derechos reales. Otro ejemplo sería el de la ley cubana del año 1952, que en parte recepta como una variante del derecho de superficie aquella doctrina del cubo de aire de inspiración francesa, en la que se admite que hayan propietarios diferentes, sea para el suelo, por un lado, y por el otro, para el espacio que accede a esa propiedad.

Julliot, que es el inspirador de esta teoría, explica que en realidad en este caso lo que existe es - una doble dominialidad: una referida al fondo, y otra no al espacio, no al área que está por encima del fondo, al cual algunos autores, discutiendo la teoría, decían que lo asimilaba a un inmueble por excepción, sino al espacio geométrico. Y de esta manera

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cualquier comprador debería respetar esos derechos así constituidos por encima de la superficie de un determinado fundo.

Por supuesto, ésta es una variante del derecho de superficie, y además es una solución extremadamente jurídica que no protege los aspectos económicos del problema de la prehorizontalidad y los otros abusos que se cometen no solamente a través de la figura sobre la cual se centre el derecho de la tierra.

Un último ejemplo es el caso de la ley de Puerto Rico de 1958, por la que se le concede al adquirente una parte indivisa en proporción a la superficie de la unidad a construirse, sobre el inmueble en el que se va a construir ese edificio, realizándose una vinculación de manera tal que cualquiera que adquiriera esa propiedad tendrá a su cargo la construcción y la finalización del edificio.

Hasta acá me he referido a aquellas legislaciones que a través de derechos reales han pretendido amparar o solucionar el problema de la prehorizontalidad.

El otro sistema es el de las afectaciones patrimoniales, que más que referidas a nuestra actual ley de prehorizontalidad, hacen acordar a aquella teoría de los patrimonios de afectación que significa el destinar una cierta masa de dinero y de esfuerzos de servicios a la consecución de un fin determinado. Estos patrimonios de afectación, como elemento esencial, por su naturaleza resultan garantizados excepcionalmente por el bien al cual van dirigidos, en este caso la construcción de un edificio y la entrega de la unidad a los adquirentes, con garantías especiales. La base de todo este sistema es que se lo saca del patrimonio del propietario y todos los eventos que hacen a éste, quiebra, sucesión, fallecimiento, etcétera, no inciden sobre la terminación de esa obra. Este es el esquema que tienen las leyes brasileña y uruguaya sobre prehorizontalidad.

Otro sistema que se usa en general combinado con el anterior, es el de proteger especialmente las sociedades inmobiliarias. Es decir, sea a través de la entrega de unidad, que estas entregas se hagan en goce, en disfrute o en propiedad, son rodeadas de garantías especiales, capitalizando las posibilidades que ofrece el contrato de sociedad sobre exclusión de los socios morosos, por un lado, con un mecanismo infinitamente más ágil que todo el proceso civil por el cual se puede compulsivamente obtener un derecho, y por otra parte resuelve el problema del manejo de esos fondos, que no quedan sujetos a todas las alternativas personales de los propietarios, o de quienes intervienen en este proceso.

Con estos tres grandes grupos de soluciones se pueden analizar, entonces, todas las legislaciones a contemplarse en el derecho comparado. En el caso de las sociedades inmobiliarias, la reconocen expresamente, a más de la ley francesa, la uruguaya y la brasileña. Por eso dije que este último sistema generalmente se combina con el de la afectación más vigorosa o la afectación especial, que es la que ha establecido nuestra ley.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Frente a estos antecedentes que ha tenido nuestro legislador, y sin entrar en el análisis del decreto 9032 ni de los proyectos del año 1936, cabe preguntarse si ha seguido alguno de los tres sistemas. Evidentemente, la respuesta es negativa. En ese sentido, el legislador argentino ha implantado un régimen sumamente novedoso. En vez de consagrar una idea central, por ejemplo alguno de los tres casos que he mencionado, ha preferido seguir un sistema que va dirigido de esta manera. ¿Cuáles han sido los problemas que han hecho necesaria la ley de prehorizontalidad? Por un lado, clandestinidad de operaciones; por otro lado, todas las alternativas patrimoniales de las personas a cuyo nombre figuraba ese inmueble sobre el cual se prometían las unidades futuras, el problema de las hipotecas posteriores a las ventas, el de los abusos que nacían de la habilitación del edificio una vez terminado. Entonces, el legislador argentino ha preferido ir solucionando esas cuestiones paso a paso.

Había problema con la clandestinidad y se creó entonces un régimen de publicidad un tanto especial porque, si bien vamos a volver sobre el tema en la próxima reunión, les adelanto que es un régimen de "publicidad noticia". Es decir, no es una publicidad tal como estamos acostumbrados en el régimen argentino, que en alguna medida supone oposición de efectos. En este caso la publicidad solamente advierte. Por eso hablo de "publicidad noticia". No configura ningún derecho especial; simplemente sirve, a través de los mecanismos registrales, para que los compradores puedan enterarse a cada paso qué es lo que sucede con ese inmueble en el que se va a construir su futura unidad.

Ya esto marca una característica muy importante, porque la primera tentación que uno tiene al leer la ley es que a través de la inscripción tanto del acta como de los boletos, parece surgir una protección mucho más fuerte de lo que en realidad significa. Y este gigantesco aparato de publicidad, en última instancia, sólo sirve para que el adquirente o el acreedor hipotecario o quirografario que tenga interés en conocer el estado jurídico del inmueble, pueda tener acceso a esa información, situación que antes en realidad no se daba con las características de la actual ley.

Otro de los problemas que generalmente sucedía se refería a los boletos de compraventa que, prácticamente, se han transformado en simples contratos de adhesión. Es otro de los abusos que el legislador ha tratado de corregir, estableciendo cláusulas que deben constar obligatoriamente y otras que son prohibidas. Esto modifica el problema existente aunque no hay duda que los boletos de compraventa en lo relativo a la comercialización de inmuebles van a seguir siendo - mal que nos pese - - contratos de adhesión, lo cual sucede también en la legislación comparada. O sea que por lo menos habrá una serie de cláusulas que no podrán constar y otras que deberán consignarse, lo cual limita en cierta forma ese abuso del principio de la autonomía de la voluntad.

Otro problema es el de las hipotecas. También estaban afectadas por aquel problema de la clandestinidad, debido a que los poderes de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

disposición del propietario seguían incólumes; aunque pudiera haber vendido o prometido en venta la unidad, podía luego realizar actos de disposición sobre ese inmueble que, en definitiva, frustraban muchas veces las expectativas del adquirente. También se reglamenta esto, en la medida que se anoticia a los compradores de la hipoteca; y, de no anoticiarse, al tener que estar reservada la hipoteca, hace que el comprador advierta esa posibilidad y tenga oportunidad de enterarse de los montos, oponer derechos, pagar servicios hipotecarios incumplidos, pagar la parte proporcional del crédito, etc. Es decir, confiere mayor información y cierta mayor defensa.

En cuanto al problema de la administración provisoria, uno se pregunta sobre el detallismo de la ley, que en otros aspectos no ha contemplado cuestiones muy serias - como los pagarés - y sin embargo se ha detenido a considerar la administración del inmueble que, si bien puede ser que haya dado pie a algunos abusos, no han sido tan serios como otros problemas no contemplados, que es el caso de los pagarés. Sin embargo, la ley ha tomado el problema y le da una solución, no queda tanto al arbitrio del propietario vendedor la designación del administrador y el régimen de administración de la obra hasta tanto se designe nuevo administrador.

Y, por supuesto, la ley remata este conjunto un poco heterogéneo de defensas, a través de un régimen especial de penalidades por el incumplimiento de las normas.

O sea, un poco en síntesis, se ve que se han ido como colocando parches sobre los problemas existentes. No se ha decidido el legislador a cruzar la barrera y pasar a un régimen que protegiera en forma mucho más decidida al adquirente, tal cual sería una afectación como la que inclusive establecía el decreto 9032, que sacaba prácticamente la propiedad del patrimonio, e impedía que los accidentes personales de ese propietario pudieran incidir en la terminación de la obra. Es un aspecto de política legislativa. De cualquier forma, éste es el sistema seguido y, como algún autor lo ha hecho notar con bastante acierto, la ley de propiedad horizontal tampoco fue perfecta en su tiempo, y sin embargo bastante buen resultado ha dado, así que no tenemos por qué negar a la ley de prehorizontalidad igual destino.

¿Cuáles son las consecuencias, a grosso modo, de estos aspectos esenciales de la ley?

En primer lugar entiendo que rigen los principios generales de nuestra legislación, es decir, que no ha habido realmente una modificación medular del sistema de transmisión inmobiliaria, y por lo tanto todas estas defensas deben ser juzgadas con carácter restrictivo, porque son defensas excepcionales al régimen general de nuestra legislación en materia de transmisión inmobiliaria. Conduce, únicamente, a una tutela preventiva del adquirente. Analizando a fondo la ley, no le otorga un derecho sustancioso por el cual realmente se sienta amparado. Para estar realmente protegido, el adquirente tiene - en la medida que la ley lo admite - que estar permanentemente vigilando y controlando, pidiendo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

papeles, yendo a escribanías, al Registro si fuera necesario, para ir conociendo paso a paso en qué medida se ha modificado la situación desde la fecha que ha comprado la unidad.

Frente a esta estructura que ofrece nuestra ley de prehorizontalidad, podemos ya entrar más de lleno en el primer problema gravísimo que tiene la ley, y es el de aquellos edificios a los cuales los ha tomado, por decirlo en forma poco académica, "a mitad de camino". ¿Qué sucede con aquel edificio que comenzó su comercialización en época que no regía la ley, y en este momento aparecen disposiciones que modifican muchos de los aspectos que hacen a la comercialización, y por lo tanto tiene gente que está de aquel lado de la ley, y gente que está del lado posterior?

La ley no resuelve el problema. Esto también es notable, porque el primer proyecto elaborado por el Ministerio de Justicia, y que tuvo tanta publicidad, tenía una disposición específica sobre aplicación del derecho transitorio, que establecía la obligación de afectar el inmueble, la obligación de inscribir los boletos y, por supuesto, ratificaba un poco aquel principio que nace del artículo 3º del Cód. Civil, en el sentido de que todos los actos posteriores estaban absolutamente regidos por la nueva ley.

En una ley de este tipo es casi esencial, elemental, que existan disposiciones de derecho transitorio, porque se crean problemas muy serios, y por su misma naturaleza es ley de orden público.

De cualquier forma, repito, la ley no establece norma alguna sobre este aspecto. Tampoco lo establece en forma implícita, es decir, no hay ningún artículo ni disposición, ni siquiera ninguna palabra en el mensaje de la ley, que nos permita hacernos una idea de cuál ha sido el pensamiento del legislador en cuanto al ámbito de aplicación de la ley.

Algún autor ha dicho que a través de esa palabra, es decir que se propondrá, indudablemente estaría fijando la intención del legislador en cuanto a que recién se aplicaría para los edificios a construirse o proyectados a partir de la entrada en vigencia de ley. Pero éste es un elemento, a mi modo de ver, demasiado unilateral como para que permita fundar sobre la palabra toda una teoría respecto de la aplicación de esta ley en relación al tiempo.

Al no existir pauta expresa alguna, por un lado, ni surgir de la ley, por otro, ninguna indicación que con asidero más fundamentado nos permita pensar cuál ha sido la intención del legislador, tenemos que recurrir a los principios generales del derecho, y el artículo 3º del Cód. Civil es el que nos tiene que dar la solución de este problema. Este artículo consagra la teoría del efecto de inmediatez de la ley. Recordando un poco lo del efecto inmediato, vemos que es una de las tres posiciones en las que se puede considerar una ley en relación al tiempo. Cuando se vuelve sobre situaciones anteriores, modificándolas en los aspectos que están acordados o en sus condiciones de nacimiento o de extinción, estamos en presencia de una aplicación retroactiva de la ley. Cuando, en cambio, una ley pervive a través de las situaciones que nazcan durante su

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

vigencia o acompaña a esas relaciones y situaciones jurídicas hasta que se agoten, estamos en el segundo punto que es la supervivencia de la ley antigua. Y cuando estamos en el supuesto de leyes sucesivas que toman aquellos aspectos que han transcurrido durante el imperio de la ley antigua y los someten a esa ley antigua, pero para los efectos posteriores, como dividiendo verticalmente el tiempo, se aplican los principios de la nueva ley, estamos en el campo de la teoría del efecto inmediato de la ley.

Claro que dicho así, parece bastante sencillo, pero en realidad plantea una serie de delicadísimas cuestiones de calificación, porque a su vez hay que entrar a juzgar en cada caso particular si este efecto, que es posterior, no está tan visceralmente unido a aquel nacimiento de la relación que debe considerarse como que está afectado o regido por la vieja ley.

Pero el principio, a pesar de esa complicación, marca un rumbo bastante concreto. Hasta la fecha de entrada en vigencia de esa nueva ley, se rige todo lo pasado por la ley anterior; de allí en más, por la nueva ley.

Lo del efecto inmediato parecería sugerir también que como se aplica a partir del momento de la entrada en vigencia, en este caso desde el 22 de julio de 1972, sólo se referiría a las relaciones jurídicas que nazcan desde ese momento. Pero, concretamente, la teoría del efecto inmediato no llega a tal conclusión, sino que dice que los tramos posteriores a esa entrada en vigencia son los que están regidos por esa ley, y los anteriores, por la antigua. Y esto ha sido materia de juzgamiento expreso, sobre todo en Francia. Ya Aubry et Rau traía una antigua jurisprudencia sobre esta aplicación, o respecto de estas conclusiones en cuanto al efecto inmediato de la ley. Es decir que se aplican aun a aquellas relaciones que nazcan con anterioridad.

Por supuesto, estos efectos inmediatos de la ley tienen sus límites. Antes se llamaban "derechos adquiridos". Hoy el límite en cuanto a eventuales injusticias que pudieran darse, como toda institución jurídica, está en los derechos constitucionales, en la medida en que esa aplicación inmediata de la ley viole derechos protegidos con jerarquía constitucional. Entonces, ese efecto inmediato debe ceder y se sigue aplicando la ley anterior.

Ahora entramos concretamente a ver cómo juega esto en la ley de prehorizontalidad.

Retomemos un poco el ejemplo anterior. El día 22 de julio, aquellos hechos pasados en aquel edificio que lo toma a mitad de camino, están regidos por el estado legislativo anterior. Los boletos, por supuesto, son tratados con su anterior texto, sin haberse inscripto porque no existía tal inscripción. De la misma forma las hipotecas que se hubieran constituido o cualquier otro acto de disposición que se hubiera realizado por el propietario hasta esa fecha. A partir del 22 de julio, evidentemente debe aplicarse la nueva ley. Entonces, los boletos posteriores tienen que adecuarse a la actual preceptiva; las hipotecas no podrán constituirse si no se cumple con el mecanismo de la ley, el derecho de oposición de los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

adquirentes; habrá que notificarlos incluso en los casos de ejecución o necesidades de ejecuciones hipotecarias anteriores; habrá el derecho de compensar créditos, a solicitar la división de la deuda, etcétera, todos los principios que consagra la actual ley de prehorizontalidad.

Esto nos lleva a otro problema, que sería el de fijar en los documentos este estado de cosas, porque hasta acá no hemos hecho más que registrar los principios generales. Pero, ¿qué sucede? Que la ley establece todas esas normas para los actos que suponemos posteriores. Y a su vez eso está absolutamente unido a un sistema que nace con el acta de afectación, porque los derechos que tienen cada uno de esos adquirentes están totalmente fundidos, por así decir, con el acta de afectación, boletos inscriptos, frases que a cada momento repite la ley.

Quiere decir - y ésta es una de las primeras conclusiones - que a esos edificios habrá que afectarlos en relación a los hechos posteriores. Habrá que afectar a la ley de prehorizontalidad aquellos edificios que están en construcción a la época de entrada en vigencia de la ley. Es una afectación un poco singular, porque con relación al pasado va a tener un efecto en alguna forma histórico. No habrá más remedio que estar a la declaración de los propietarios, que recopilar esa documentación que el propietario brinde, pero a su vez van a estar amparados aquellos boletos anteriores que suministre el propietario. aquella información sobre la unidad, aquellas restricciones que existan, por las nuevas normas de la ley de prehorizontalidad. O sea que ese boleto que nació en la época en que no debía inscribirse, en el momento posterior el adquirente se verá beneficiado con la posibilidad de oponer, por ejemplo, al acreedor hipotecario; podrá pagarle su servicio porque va a estar inscripto en virtud de este acta de afectación posterior a la fecha en que celebra el boleto, etc. O sea que, como primera conclusión, tendríamos la obligación inmediata de afectar todos aquellos inmuebles que estén en construcción a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Se incorporarán los boletos anteriores, se mencionará por el propietario, con carácter de declaración jurada o simple, cuáles son las unidades vendidas, surgirá a través de la documentación que debe acompañar el estado relativo a las hipotecas, limitaciones existentes, etcétera. Eso va a intervenir, por lo menos, a modo de fijar derechos: hasta aquí sucedía todo esto; de ahora en más, ya se aplica plenamente el mecanismo de la ley.

Evidentemente, debido al problema de la falta de una norma expresa sobre esta materia, con esta ley ha pasado algo que ya también tuvo un peligroso antecedente en el decreto 9032: está rigiendo desde el 22 de julio, pero en realidad ha sido prácticamente ignorada; ya sea por las dudas que nos origina a todos, por la cierta inconsistencia o falta de coherencia que se advierte en sus artículos, le está sucediendo un poco lo que le ocurrió al decreto 9032, es decir, que rige desde el punto de vista formal, pero en los hechos no encuentra aplicación.

Lo mejor que pudiera suceder - y esto es algo en lo que todos posiblemente estaremos de acuerdo - es que se dictara una ley especial que diera normas de derecho transitorio.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Esto, que en alguna medida ha sido propiciado, marcaría por lo menos una seguridad básica de la que tenemos que partir, sobre todo en una ley de esta naturaleza y características. Pero, mientras tanto, tenemos que manejarnos con aquella interpretación que nos parece menos violenta.

Pienso que la conclusión a la que me refería antes, por lo menos, aparte de la concordancia jurídica con los principios de nuestra legislación, tiene una ventaja, brindar un estatuto de seguridad. A partir de este momento, dice la ley, se afectan todos los edificios, y por lo menos sabemos que estamos en la posición más estricta.

En caso de duda se afecta.

Yo comprendo perfectamente que no es tan sencilla la conclusión, porque los propietarios se ven en parte limitados en sus posibilidades de disposición; mayor limitación todavía se aplica a los acreedores hipotecarios, pero llegamos a la conclusión que está en vigencia la ley y de alguna manera hay que ponerla en funcionamiento.

Por supuesto que en la afectación - y tal cual, por otra parte, lo preveía la norma de derecho transitorio del proyecto originario - deben incorporarse entonces los boletos anteriores, la manifestación del propietario sobre las ventas realizadas y, por supuesto, de ahí en más, todo el movimiento de comercialización posterior.

Por supuesto, al llegar a esta conclusión tenemos que mencionar otras dos que son obligadas. Primera, queda obligado el propietario a realizar esta afectación, inclusive con la aplicación de las penalidades que establece la ley. Por eso esta conclusión tiene su gravedad, porque quien no afectara sería susceptible de caer en las penalidades, una de ellas de carácter civil, cual es la responsabilidad solidaria de todos los intervinientes en la comercialización. Segunda, conclusión obligada: a su vez cada uno de los adquirentes estaría legitimado con el derecho de reclamar esta afectación. Si se entiende que ya está rigiendo la ley y hay que afectar, cada uno de los adquirentes podrá intimar a su vendedor que cumpla con este trámite de afectación.

Sobre el problema de la aplicación temporal de la ley, cabe agregar que los comentaristas de la ley de prehorizontalidad, como los doctores Bendersky, Molinario y Adrogué, se han pronunciado en pro de la vigencia inmediata. Se encuentra en una posición de disconformidad el Dr. Rocca, que en su muy reciente libro establece el criterio de que no regirá la ley sino sólo para los edificios posteriores, en base a esa frase del artículo 1º que se refiere a todo aquel titular "que se proponga". Esta frase en futuro les ha dado a ellos la pauta como que está indicando su vigencia únicamente para los edificios que se inicien a partir de la entrada en vigencia.

Solamente quiero añadir, en relación a esta última tesis, que esto implica un poco consagrar la supervivencia de la ley antigua, lo cual está en contradicción con la norma que marca el artículo 3º del Cód. Civil.

El otro problema en este esquema de aproximación inicial se refiere a cuál es el ámbito material de la ley. Por material me quiero referir a que

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sabemos todos cuándo nacen los efectos de la ley de prehorizontalidad: con el acta de afectación, pro ¿cuándo finalizan estos efectos? ¿Hasta el momento en que se otorga el reglamento de copropiedad del edificio, en el cual se divide jurídicamente esa cosa, hasta ese momento en gestión y ya queda individualizada? ¿O, en cambio, esa protección sigue a esas unidades prometidas hasta el momento en el cual se transfiere el dominio a los adquirentes?

No es un mero planteo académico, porque si pensamos que solamente rige hasta el momento que se subdivide el edificio, pensamos que durante el período de peligro estuvo protegido con la extensión de la ley y justamente cuando está terminado se da la posibilidad al propietario fraudulento de frustrar, en ese momento, las expectativas de los adquirentes. Parece una inconsecuencia.

Por otro lado, si pensamos que el sistema será seguir a esos inmuebles prometidos hasta el momento que se transfiere el dominio, estamos en infracción con dos puntos importantes: 1) Con la simple denominación técnica de la ley, que es "de prehorizontalidad". La prehorizontalidad, evidentemente, es una etapa anterior a la horizontalidad. Quiere decir que, lógicamente, la prehorizontalidad muere cuando nace la horizontalidad. Eso por un lado, y por otro si pensamos que sigue acompañando a esas unidades prometidas hasta el momento en que se adjudican, llegamos a otra injusticia mayor: quiere decir que entonces conviene más adquirir una unidad bajo el régimen de prehorizontalidad, que adquirirla ya individualizada, de una finca que no tiene los problemas de un edificio en construcción, porque en el segundo caso hasta la escritura pueden pasar todas las alternativas que frustren también a ese adquirente. Entonces quiere decir que quizás protegiendo a quienes estaban en una situación material de indefensión, se los protegió tanto que se los desniveló en relación a los compradores normales de unidades terminadas.

Quiere decir que cualquiera de las dos tesis ofrece sus serios reparos, que nos llevan evidentemente a posibles injusticias.

¿Cuáles serían los argumentos que permitieran afirmar que rige la ley solamente hasta la subdivisión? El mensaje mismo, que en el segundo párrafo se refiere al período llamado de prehorizontalidad, que comprende desde el momento que se ofrece una unidad que todavía no está en construcción, hasta aquél en que se finaliza la edificación y - aquí viene una parte sustancial - se cumplen los trámites para adjudicar el dominio. "Se cumplen los trámites", que no quiere decir la transferencia del dominio. Entonces pareciera referirse a que, aun estando el edificio en construcción, por problemas que todos conocemos, de planos, mensuras, etc., hay todavía un tramo en que, a pesar de estar materializado ese inmueble, todavía no se puede realizar su disposición debido al cumplimiento de todos estos puntos que hacen a la individualización jurídica de la cosa.

Quiere decir que, si nos atenemos a esta parte del mensaje, pareciera que finaliza la protección desde el momento en que se otorga el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

reglamento de copropiedad. Por otra parte, estaría de acuerdo esta afirmación con aquel concepto técnico de prehorizontalidad, como algo previo a la horizontalidad.

También, según dije recién, implicaría violentar en desmedro de los restantes adquirentes de bienes inmuebles ;significaría alterar el equilibrio en perjuicio de estos últimos, lo que no parece haber sido la intención del legislador.

Hay un aspecto notable al que no me referí antes in extenso. El régimen inscriptorio establecido por esta ley - lo veremos en detalle más adelante -, a más que únicamente consagra una posibilidad de anotarse - por eso me refería a publicidad noticia -, no implica tipo alguno de prioridad ni de bloqueo registral, ni de preferencia registral ni de tracto sucesivo. Estos conceptos que estamos acostumbrados a manejar en relación al desarrollo registral de los títulos de dominio, no rigen para esta ley, porque esta inscripción se acerca más, si es que no lo es, a una anotación de tipo preventivo que a un asiento registral completo que es el que habitualmente manejamos.

Quiere decir entonces que si esa inscripción no está ya resguardando al titular de ese boleto inscripto en espera del título que lo reemplazará, si no es nada más que una inscripción para que él pueda acceder a la información que necesita, tampoco podemos decir que esta inscripción lo está protegiendo hasta el momento de la transmisión. La inscripción no habla más que de la posibilidad de informarse. Si tuviera un efecto registral neto, de oponibilidad, entonces sí haría una especie de cierre registral, que únicamente cedería o se extinguiría esta anotación cuando llegara el título de dominio de esa unidad.

Estos son los argumentos que se pueden dar en apoyo de la tesis de que solamente rige hasta la subdivisión, y como contrarréplica a aquel que dice: bueno, si únicamente vamos a proteger a esos propietarios hasta que se subdivide el edificio, y al mismo día o al siguiente el propietario podrá hacer lo que le plazca... Porque si de injusticia se trata, también es injusto que no se haya contemplado el problema de los pagarés.

Para ser objetivos, ¿cuáles serían los argumentos que apoyarían la tesis de que esa protección sigue hasta el momento en el cual se transfiere al adquirente? Uno de ellos es el que dije recién, al cual he contrarreplicado. Sería un poco el absurdo de brindar la posibilidad de frustrar a ese adquirente, justo cuando ya está finalizada la unidad.

El otro sería que a través de esa inscripción que ha sido, repito, programada simplemente como una inscripción de tipo información - noticia, se le dé una extensión mayor al ser una institución de tipo registral, al implicar una registración, una anotación preventiva, y podría ser que más por el cauce, por el derecho registral, si bien no con el efecto vigoroso de una reserva de prioridad o de cierre registral, se le reconozca la suficiente dimensión como para que únicamente pueda inscribirse en relación a ese boleto escrito el título de dominio de aquella unidad. Entiendo que sería un desarrollo más por la vía del derecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

registrar, si allí cupiera, que por la de la ley de prehorizontalidad, que no da para esa conclusión. Pero en realidad, con la ley 14005, que es en parte análoga, o por lo menos en algunos de los elementos más importantes, a esta ley, ahí sí se da, aunque, por supuesto, porque la ley lo dice en forma expresa, una imposibilidad de enajenar o de transmitir el dominio a cualquier otra persona que no sea el titular del derecho escrito. A través de este tipo de argumentación podría ser que se sostuviera la imposibilidad de esta especie de agotamiento de los efectos de la prehorizontalidad en el momento en que se otorgue el reglamento.

Habría un argumento más. El artículo 23 de la ley, al referirse a las cancelaciones parciales, que es un derecho del adquirente en relación al acreedor hipotecario, dice que al escriturarse la unidad él o los acreedores hipotecarios están obligados a otorgar cancelaciones parciales de las hipotecas globales. O sea que ya se está refiriendo al momento de la escrituración, que es uno de los argumentos que pueden esgrimirse en apoyo de esta tesis.

Personalmente, pienso que la ley de prehorizontalidad sólo rige hasta el momento en el cual se otorga el reglamento, porque - es un argumento que a título de honestidad intelectual he tratado de mencionar en apoyo de la otra tesis - considero que no destruye ni el aspecto técnico de la prehorizontalidad ni tampoco el esquema general que ha sido consagrar normas de excepción en relación a los institutos fundamentales de nuestra legislación, sobre todo en lo relativo a la transmisión del dominio inmobiliario, y porque parece irritante que so pretexto de la primera indefensión de los adquirentes en el momento que el edificio está en construcción, se vaya tan allá que quede desnivelado en relación a los restantes adquirentes.

El otro punto que puede mencionarse en relación al agotamiento de este ámbito material de la ley de prehorizontalidad, es el de preguntarnos cuándo caduca esta inscripción. Esta pregunta es muy legítima, porque en los antecedentes de la ley, concretamente en la legislación brasileña y uruguaya, se establece la obligatoriedad en un plazo que fijan, de realizar las escrituras una vez que esté finalizado el edificio, debido a que todo este aparato relativo a la prehorizontalidad está agotado al concluirse y haberse dado todos los pasos necesarios para subdividir el edificio y realizarse las escrituras.

La ley no resuelve tampoco este problema. Incluso en aquellas legislaciones que adoptan el sistema de sociedad inmobiliaria para resolver el problema, se establece un plazo en el que debe realizarse la partición del inmueble adjudicando a cada uno de los socios sus unidades, que es la causa que originó esa sociedad de vivienda.

Entonces cabe preguntarnos si esta inscripción es indefinida. si rige in eterno. Al no establecer la ley un plazo especial de caducidad, tenemos que acudir o bien a la ley registral para encontrar allí, por aquello de la inscripción, algo que nos permita solucionar el problema, o encontrar la solución en los plazos de prescripción del Código Civil.

La ley nacional registral 17801 se refiere sólo en forma incidental a las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

anotaciones preventivas, y en el artículo 36 habla expresamente de la extinción de estos asientos. Pero en cuanto a anotación preventiva establece el período de caducidad de cinco años, aun cuando se refiere al inciso b) del artículo 2º que hace alusión al caso de embargos, inhibiciones, etc., y el artículo 36, a la caducidad especial de la inscripción hipotecaria, que entiendo no rige para este problema, porque el inciso h) del artículo 2º se refiere a las otras anotaciones preventivas, y el artículo 36, a la inscripción hipotecaria, lo cual tampoco es el tipo de inscripción que deviene de esta ley.

Pienso, entonces, que la solución debemos buscarla en cuanto al plazo no ya de caducidad sino de prescripción, en el Código Civil. Regiría por lo tanto la prescripción ordinaria de diez años, que sería la única que permitiría afirmar con mayor margen de seguridad que es el término de vigencia de inscripción.

Puede sostenerse esta hipótesis: que estando la afectación referida a la ejecución de una obra no podrá de ninguna manera agotarse hasta que tome estado registral, por así decir, la finalización de la obra, a través - por ejemplo - del reglamento, el cual serviría, si nos adscribimos a esa tesis, de elemento que extinguiría aquella anotación preventiva. Respecto a este panorama un poco general de la ley, es todo lo que tengo que decir.

Dr. PELOSI. - Conforme estilamos en estas reuniones, vamos a abrir el debate.

Esc. LÜTHY. - A diario los clientes nos preguntan, como notarios, qué opinamos de la ley. Me dio la impresión, a través de lo expuesto, que opinaremos que da protección. ¿El expositor ratifica eso?

Esc. ORELLE. - En realidad la ley ha corregido algunos defectos. Pienso que no protege en realidad al adquirente, porque el solo hecho de reconocer que tiene que andar corriendo a través de distintas oficinas para ver qué sucede a cada paso con su propiedad, no es suficiente garantía. Pienso que la solución hubiera estado en una afectación mucho más plena, que hubiera apartado esa propiedad del dominio del propietario y de esta manera realizar una protección en serio a la construcción del edificio. Pero también soy consciente de que hay un problema de política legislativa; pudiera ser que el legislador haya pensado que si se animaba a dar ese paso jurídicamente, se desalentaría la construcción de inmuebles. El empresario tiene, con el sistema anterior, una gran amplitud y libertad. Pudiera ser que el legislador no haya querido limitarlo demasiado por el peligro económico de producir una retracción.

Esc. LÜTHY. - Yo contestaría que no se le ha dado al comprador la garantía que necesita a través de esta ley. Así, la ley no prohíbe firmar pagarés por la totalidad del edificio no construido. Al contrario, antes un juez de Instrucción podía haber interpretado que era una estafa, pero como la ley dice que estos pagarés deben constar en el boleto, está dando pie a la posibilidad de que se hagan tales pagarés y figuren en el boleto. Ya no se podrá decir que es una estafa. El otro detalle de las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hipotecas por sumas mayores al saldo de precio, teóricamente, en gabinete, parecería que queda prohibido, pero todos saben que el comprador de boleto que lo firma subido en la obra, firma cualquier cosa, entusiasmado con su vivienda propia. En una mesa redonda reciente se comparaba al comprador de departamento con el comprador de automóvil, que discute el color y ni se fija en el precio, ni si lo va a pagar dos veces, como sucede. Así que yo al cliente le contesto que la ley es relativa; es, fundamentalmente, la solución antinotarial; es buscar en el registro lo que debe encontrarse en el reglamento. Es derivar una idea o ilusión de seguridad que aparentemente debe dar un registro, y que en el caso concreto no la da. La podría dar el escribano, si pudiera dar un título de derecho real sobre ese inmueble.

La solución por la cual ha peleado Suárez durante diez años, la que propician Gatti y Alterini en el Congreso de Prehorizontalidad, y que fue aprobada con una sola excepción en el Congreso realizado en 1969, eran soluciones de derecho real, otorgados con todas las de la ley, por escritura pública en la escribanía. Lo otro es escamotearnos no a nosotros la escritura, es escamotear el derecho real que merece y necesita el comprador, que es la única defensa. El boleto de compraventa siempre es y seguirá siendo una obligación de hacer y de ahí no pasa, y cuando ese derecho se contraponga con otro de mayor valía va a caer, por mucha inscripción que tenga.

La inscripción no puede sustituir ni crear el derecho real. Da la extraña coincidencia que quienes nos traen ese tipo de soluciones de apuntalar algo que es una obligación, y nada más, la quieran disfrazar con un sello del Registro de la Propiedad, y están haciendo tambalear todo el esqueleto jurídico de lo que son los derechos reales, al disfrazar obligaciones personales con un sello del Registro, para hacerle creer al incauto que tiene un derecho real que no va a tener.

Y son boletos que en nuestra legislación no tienen la seguridad como en Alemania, donde se hacen ante escribano público, ni siquiera como en Rusia, donde se firman en la oficina notarial.

Son esos boletos que se firman en la obra y que después siguen circulando. Son esos boletos que la ley 14005 nos ha demostrado que ningún Registro de la Propiedad se ha atrevido a declarar caducos. Los uruguayos, con mucha valentía, se atrevieron a declararlos caducos a los 36 años de firmados. Nosotros todavía no nos hemos atrevido. En ninguna jurisdicción de nuestro país un boleto firmado en 1950 se declara caduco. Siguen inscriptos pasados 5 y 10 años. Lo mismo va a pasar con esto. Es decir, que es un intento de que el boleto siga circulando como si fuera un título, sólo gracias a que tiene un sello de registro.

Así que pienso que cuando alguien nos pregunta si es una solución, hay que decir que no, que es un engaño ponerle un sello para que la gente crea que tiene un derecho real. Es un paliativo momentáneo, rápido, de corto plazo, para hacerle creer a la gente que ahora hay seguridad y que compren departamentos.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Y cuando nosotros hayamos puesto nuestra certificación de firma y responsabilidad en un boleto con el sello del Registro de la Propiedad y el incauto crea que está muy protegido y asegurado, se va a encontrar con que no lo estaba.

Pienso que debemos aclararles a cada uno de esos compradores que no tienen la seguridad que creían poseer. Esa es una de nuestras obligaciones.

Esc. ORELLE. - Es muy cierto lo dicho. Claro que no sería tan drástico en cuanto a que es únicamente un engaño o paliativo. El sistema realmente es malo desde mi punto de vista, pero algunas soluciones ha ofrecido, no todas las que esperábamos ni lo muy poco que anhelaba la opinión pública sobre la solución al problema de la prehorizontalidad. Pero si tenemos esta ley, que es la solución que ha ofrecido el legislador, tenemos que extraer de ella lo máximo de bueno que tenga, aunque sea poco, para interpretarla o mejorarla de manera tal que ayude a aliviar la situación existente hasta ahora.

Esc. MOREIRA. - Voy a reiterar un tema ya adelantado por el orador, que ya hemos discutido incluso en el seno de la Comisión de Estudios del Instituto. Es del momento por el cual rige la afectación al régimen prehorizontal sobre el que tenemos posiciones distintas, habiendo conversado y discutido largamente. Deseo simplemente señalar una vez más esta disidencia, en el sentido de que entiendo que la afectación rige hasta el momento en que se escritura a favor del titular de un boleto inscripto, esa unidad. Creo que la protección que establece la ley no debe tener vacíos.

La denominación de "prehorizontalidad" que contiene solamente el título de la ley y que no es nada más que un concepto, no nos debe hacer llegar a una construcción que signifique la desprotección de los titulares por boleto en el momento que necesitan concluir esa protección. O sea que luego de uno, o dos años de protección, no podemos decir que hay un mes en el que existe piedra libre. Aparte, todo eso lo vinculo con la anterior redacción del artículo 1º del proyecto en cuanto a que prohibía al propietario la enajenación en propiedad horizontal, que por su defectuosa redacción fue criticado por Molinario. Aparentemente, el legislador no entendió el sentido de la crítica y eliminó esa parte. Pero el sentido era otro; era no permitirle enajenar ese departamento a otra persona una vez afectado.

Esc. CASTILLA. - Aunque por distintas razones coincido con el escribano LÜTHY, me atrevo a decir algo más. Creo que todos estamos de acuerdo en que por ley no se puede suplir la tontería, la imprevisión, la torpeza, y más aún, el ansia perfectamente justificada de ser propietario, la necesidad de serlo que tiene mucha gente. Como esa ansiedad, esa necesidad o esa torpeza llevan a muchos a firmar los boletos sin asesoramiento, simplemente porque quieren tener el departamento, porque lo necesitan o porque les gusta, porque confían en un hombre y firman un boleto con una serie de cláusulas que muchas veces ni leen y otras no entienden, creo que esta ley, en cierta medida, es inmoral.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Y digo que es inmoral porque le ha dado a la masa la sensación de protección que en realidad no le da. Esa pregunta que hacen en las escribanías o en los estudios, que la formula quien ya tiene el problema, no se la han hecho antes de firmar muchos que después lo tienen, porque confían en que hay una ley destinada a protegerlos. No suponen que esa ley puede estar mal hecha, que puede ser una trampa tremenda, porque bajo la máscara de un arma no les está dando nada, o lo que les está dando es tan poco con relación a lo que tienen en juego que es casi peor que antes. Anteriormente, todos estaban prevenidos. Entonces adoptaban alguna medida de consulta o de protección. Hoy creen que están protegidos y no la adoptan. No los hemos iluminado, sino oscurecido. Por eso, coincidiendo por distintas causas con el escribano LÜTHY y contra quienes consideran que es buena, creo que es algo más que no es buena: es peligrosa.

Esc. SUÁREZ. - Coincido con lo expresado por Castilla.

En el artículo 14, donde se habla sobre los boletos y las cláusulas que deben tener, se trata de que no contengan cláusulas que denominamos leoninas. Sin embargo, se las permite siempre que sean aceptadas por los compradores. Lo que me sorprende es que aquí se realizó, en este mismo Colegio, un Congreso de la Prehorizontalidad. En el acto de apertura, el escribano Ugarte, entonces secretario de Vivienda, dijo que las conclusiones a que se arribaron en el Congreso iban a ser trasladadas a una ley. Esto mismo lo repitió en la clausura. Lamentablemente, nada de las conclusiones, que las comparto en casi su totalidad, que fueron producto de análisis por profesionales que estaban dentro de la propiedad horizontal, nada de eso se tomó en cuenta. Y para peor, en el último párrafo de la nota de remisión al Poder Ejecutivo dice que han sido confrontadas las opiniones de los Colegios de Escribanos de la Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires, la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, la Cámara Argentina de la Construcción y otros profesionales, lo que nos hace quedar a nosotros como avalando esta ley. Eso no es cierto, porque todas las conclusiones a que se arribaron en el Congreso de la Prehorizontalidad difieren extraordinariamente con lo que se ha querido hacer.

Siempre he dicho en las reuniones que he tenido comentando la ley, que ésta es la ley del desaliento. Desalienta al comprador, desalienta al acreedor hipotecario, desalienta al comprador en las ejecuciones, desalienta al notariado y desalienta al fisco, porque nosotros sabemos que cuando se vayan a inscribir los boletos, esos boletos se van a ir transmitiendo hasta que algún día, por alguna causa o por otra, desemboquen en los estrados judiciales y se llegue a la horizontalidad, que creo es la etapa que se debió haber contemplado.

Desgraciadamente, la forma en que se van a ir transmitiendo los boletos de compraventa inscriptos va a hacer que se produzca la misma situación que ocurre con las leyes 14005 y 4565, por lo cual se van transmitiendo y algún día muy lejano se llega a la escrituración. Lo mismo va a ocurrir con esta ley, por cuanto no hay obligación alguna

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

dentro de la ley de escriturar y llegar a la propiedad horizontal. Desgraciadamente también va a sufrir el fisco, porque es muy distinta la escritura ante escribano público. En la transferencia de los boletos de compraventa no se van a pagar los impuestos que correspondan, ni tampoco ganancias eventuales ni ninguna tasa ni contribución territorial. Lamentablemente es algo que debe motivar que el notariado levante su voz. Desgraciadamente no se ha tenido en cuenta ninguna de las conclusiones del Congreso de Prehorizontalidad. Por el contrario, como aquí se ha dicho, se está facilitando que se sigan consumando las estafas, por lo cual no se va a lograr defender al comprador, que en alguna oportunidad que tendrá además de lo que pagó, que levantar documentos y por otra parte se va a encontrar con una hipoteca que deberá prorratar con los otros adquirentes, para poder continuar la obra. Sinceramente yo me siento bastante desalentado con los términos de la ley, porque desgraciadamente para nosotros, aun cuando se diga que se va a proteger al comprador, no es así.

Dr. MARTÍNEZ SEGOVIA. - Con respecto a la protección del adquirente, pienso que es muy difícil encontrarla por la vía jurídica, porque se trata de un fenómeno sociológico y económico. El fenómeno sociológico es el de los incautos que, tanto en los loteos como en este tipo de adquisiciones, prescinden del asesoramiento y caen por el entusiasmo de comprar en la firma de los boletos en el edificio o en cualquier parte menos donde debe ser en ese momento tan importante de la vida económica del adquirente, es decir, en la escribanía o en lugar donde se lo asesore jurídicamente.

Y el problema económico es que hay que construir un edificio, y eso depende de la capacidad financiera del que lo ha proyectado, y en muchos casos hay empresas que no tienen la capacidad económica para terminar la obra, y dependen de la financiación por parte de los adquirentes, la que por otra parte suele fracasar por la imposibilidad de éstos frente al fenómeno de la inflación, que ven crecer sus obligaciones y llega un momento en que paralizan sus pagos.

Eso me hace ser pesimista en cuanto a que se pueda dar una solución de tipo jurídico. Aun por la vía del derecho real, se crea una mayor restricción para el vendedor, pero también al que construye el edificio se lo constriñe a una situación de reconocimiento de un derecho real que luego tiene que tratar de resolverla en alguna medida cuando se produce el incumplimiento por parte de los adquirentes.

El segundo aspecto que quería traer a colación es una experiencia en primer término de tipo legislativo, la falta de aplicación de la ley 14005 y del decreto 9032, y de una disposición que se dictó en Santa Fe a poco tiempo de la ley 13512, que autorizaba a inscribir los reglamentos, que nunca tuvo ningún efecto. En Entre Ríos se inscriben los boletos desde 1951; ahí se ha hecho costumbre, pero el ambiente económico es muy distinto al de la Capital Federal, es mucho más modesto y no existe por ahora el problema de los edificios en construcción, se construye poco por este sistema, y los edificios que se proyectan por lo general resultan

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

financiables. Pero la ley registral de Entre Ríos, cuando se enfrentó con el problema de cuál era el efecto del boleto inscripto, no pudo ir más allá de darle el efecto de un embargo por lo que se pagaba en el momento de realizar el boleto y las cuotas que se pagaran en término. Aquellas que se pagaran en forma extraordinaria deben ser inscriptas en el Registro para ser protegidas con el efecto del embargo. Pero resulta que los jueces no se han atendido al pie de la letra a esto del embargo, y cuando un acreedor ha ejecutado el inmueble no se ha tenido para nada en cuenta al adquirente, sino que han dispuesto el remate sin notificar al adquirente, y luego han mandado cancelar el boleto como si fuera un embargo, es decir, como en el caso de los remates tratándose de un crédito personal. No ha podido hacerse entrar en el convencimiento de los jueces que había algo más importante que un mero embargo.

Esc. PONDÉ. - Opino también que la ley es muy mala, pero advierto que seguramente la mayor parte de los notarios que han venido no lo hicieron para escuchar una crítica de la ley, porque ellos también habrán pensado ya que es pésima, sino interesados en saber cómo se manejan con ella. Entiendo que el reglamento de copropiedad y administración termina con la ley de prehorizontalidad. Entiendo más, que también caducan los boletos que han sido inscriptos, y considero que si nosotros queremos darle una amplitud mayor lo que estamos haciendo es convertir en buena una ley que es mala.

Dr. PELOSI. - Ya se dijo que en la próxima reunión se va a encarar la resolución de casos prácticos.

Esc. ORELLE. - Aclaro que estoy un poco impresionado por la crítica de no ser práctico, pero quiero señalar que el problema de la vigencia temporal de la ley - sobre el que yo esperaba algún ataque muy profundo contra la interpretación esbozada - tiene mucha practicidad, porque es la gran pregunta central que tenemos todos. Yo arriesgué una conclusión para poder dialogarla con quienes están en la posición contraria. Por otra parte, más que algo práctico es la llave esencial para empezar a utilizar la ley.

Si hay alguno que tiene otra idea sobre la aplicación temporal, sería éste el momento de analizarla más a fondo, de tal manera que todos nos podamos ir con una convicción un poco más profunda de la que hasta este momento tenemos.

Esc. LÜTHY. - Si hacemos una interpretación muy a fondo de lo que dice, de lo que pudo decir o de lo que puede leerse entre líneas de la ley, estaríamos aceptando que no tiene tantas fallas y lagunas como las que posee. No escapa a nadie la cantidad de fallas que tiene. Los Registros de Propiedad la consideran en este momento imposible de aplicar en su totalidad, y tienen en trámite el pedido de ley complementaria, que aclare mil vacíos. Cuando tengamos esa ley complementaria, que se supone ha de salir a breve plazo, tendríamos un poco más de donde entender una cantidad de cosas que han de complementarse.

Dr. PELOSI. - La ley complementaria la gestiona exclusivamente el Registro de la Propiedad para sus problemas, porque de hacerse sería

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

interesante que vayan todas las soluciones que se están esperando.

Esc. LÜTHY. - El director del Registro de la Propiedad entiende que esa ley debe derogarse, no arreglarse.

Esc. FONTBONA. - Voy a aclarar las palabras del escribano LÜTHY. No se trata de una solicitud de los Registros, sino que el Ministerio de Justicia - tengo entendido así -, frente a todas las oposiciones hechas en los ambientes jurídicos, en los profesionales, por las Cámaras, etc., se ha abocado al estudio de esos problemas y ha considerado primera prioridad determinar la gran falla de la ley, que es el ámbito de aplicación. No se trata de un pedido expreso de los escribanos ni de los registradores, sino que es un clamor de los hombres de la ciencia jurídica, que ha incitado al gobierno a solucionar este problema.

Esc. LÜTHY. - Pasando al otro detalle de los boletos y en especial de los entrerrianos, la reciente Reunión zonal de Directores de Registro del Litoral aconsejó a los Registros de esa zona negarse a la inscripción de cualquier tipo de boleto, por cuanto esos boletos son obligaciones y no derechos reales.

Dr. PELOSI. - Siempre caprichosos los registradores.

Esc. LÜTHY. - Y los que somos notarios y trabajamos al lado de los registradores, nos alarmamos cuando se apoya o apuntala a los boletos.

Dr. PELOSI. - A nosotros nos alarman los registradores.

Esc. LÜTHY. - Encontramos con que los registradores apoyan a los notarios en que tales boletos tengan el menor valor posible. Como notarios, pensamos que debe evitarse el boleto en cuanto sobrepasa ese mínimo de plazo imprescindible para poder tener el certificado del Registro y escriturar, que deben ser muy pocos días, y hay que ir de esa promesa a la escritura a la brevedad, ofreciendo las garantías reales, que es la escritura pública, y no buscar paliativos por otras vías.

Dr. PELOSI, - Pero si se pierde la matrícula y un certificado de dominio demora treinta días no sé cómo vamos a hacer.

Dr. SOLARI, - Pienso que el gran problema de la propiedad horizontal o de la prehorizontalidad a través de esta experiencia argentina ha estado determinado más por condiciones económicas o financieras que por verdaderos problemas jurídicos. Si eso ha sido así y si, lamentable o penosamente, fuera a continuar en alguna medida en el futuro, creo que es inútil que pretendamos corregirlo con leyes, como lo dijo hace un momento el doctor Martínez Segovia.

Frente al desastre económico, no hay ley alguna que pueda ordenar las cosas. Pero, en fin, tenemos una ley. Estamos acá tratando de ponernos de acuerdo en algunas cosas para ver cómo la interpretamos y cómo trabajamos frente a ella. El primer problema que tenemos, que ya está planteado, es la pregunta que nos hacen: si hay que cumplir con esta ley en los casos de edificios que están en construcción. Sea buena o mala la ley, que haya después efectos de oponibilidad de los boletos o no, o en qué medida - todo eso, el tiempo y la ayuda de Dios y del ministro nos permitirá aclararlo -, digo que sí. Es decir, me pongo en lo que es el propósito del legislador, de proteger a los adquirentes. Entonces, no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

entro en vericuetos legales; tomo el edificio como está hoy, hago que el propietario declare lo que ha hecho hasta el día de hoy con ese edificio en lo físico y en lo jurídico, trato de hacer la escritura y de inscribirla, y de hacerlo entrar en la ley lo más rápidamente posible. De ahí en más - perdónenme la expresión -, con el mazo dando y a Dios rogando.

Esc. SUÁREZ. - He llegado un poco tarde, por lo que no sé si se ha conversado algo sobre el artículo 1º en cuanto a los edificios construidos, porque posiblemente algún cliente vaya a consultar si él, ya con el edificio construido, debe someterlo al régimen de la prehorizontalidad, o debe ir a la horizontalidad.

Entiendo que nosotros, como consejeros y asesores, tenemos que aconsejar que se vaya directamente a la propiedad horizontal, que va a tener menos problemas, sobre todo que los requisitos para llegar tanto a la prehorizontalidad como a la horizontalidad prácticamente son los mismos con que se hacen esos proyectos de plano de obra. Si el edificio está construido, se va al plano de obra directamente.

Sería aconsejable, en esos casos en que el edificio está construido, que se evite esa etapa de la prehorizontalidad, que es dilatoria y se vaya directamente a la propiedad horizontal. Hago esta referencia porque son muchos los casos que se encuentran en esa situación.

Esc. ORELLE. - Eso se vincula mucho a dos puntos que quería mencionar. Uno es la opinión que se tenga sobre el ámbito material; hasta dónde rige la prehorizontalidad, porque si partimos de una conclusión, hay que afectar todo aquel edificio que no esté subdividido hasta el día 22 de julio. Si consideramos con que, por ejemplo, la ley solamente rige hasta la época en la cual se subdivide el edificio, parecería al día de hoy, acertado ese consejo. Pero para quienes están en la otra posición, que iige hasta la fecha en la cual se transmite el dominio de las unidades, parecería que se está privando a estos adquirentes de las posibilidades que brinda la ley de prehorizontalidad. O sea que ese consejo va un poco sobre el aspecto previo: qué opinión se tiene sobre el ámbito material de vigencia.

Esc. SUÁREZ. - Le pediría que me aclare qué defiende la ley de prehorizontalidad.

Esc. ORELLE. - Todavía no sabemos si defiende.

Esc. SUÁREZ. - Entonces, no podemos decirle que vayan a la prehorizontalidad, donde no tienen defensa alguna, y sí podemos señalarles que vayan a la propiedad horizontal.

Esc. ORELLE. - Hay un argumento muy importante: la responsabilidad solidaria temible que existe en esta ley para todos los intervinientes en el boleto, que pudiera ser suficiente argumento para meditar un poco acerca del consejo, porque todos los intervinientes son ilimitada y solidariamente responsables como lo dice el artículo 16. Por lo tanto ese consejo tiene que estar bien meditado, porque si debió haberse afectado y por no afectarse ese adquirente tuvo un perjuicio por lo menos hay una responsabilidad ilimitada y solidaria aun del que aconseja, en este caso del escribano, o de cualquier otra persona, a la restitución de las

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cantidades entregadas.

Creo que el problema no está en ver a quién protege o no sino en analizarlo a la luz de todo el contexto de la ley.

Esc. SUÁREZ. - Ya dije antes que hay que llenar tantos requisitos para llegar a la prehorizontalidad como a la horizontalidad. Entonces vamos a lo más efectivo, porque de cualquier manera estaría en falta el vendedor.

Esc. ORELLE. - ¿Por qué en falta?

Esc. SUÁREZ. - Porque no ha inscripto los boletos o no tiene toda la documentación necesaria. Yo entiendo que en ese caso es casi más fácil llegar no a los proyectos de planos, sino directamente a los planos aprobados.

Esc. ORELLE. - Eso sí ¿pero la afectación de la ley?

Esc. SUÁREZ. - Sometido el edificio al régimen de la ley de prehorizontalidad, tomando sus propias palabras, podrá ya no existir prehorizontalidad, entonces directamente vamos a la horizontalidad.

Esc. ORELLE. - Yo comparto su opinión, pero advertí que para quienes están en otra tesis la prehorizontalidad rige hasta que se transfiere el dominio.

Esc. DE DRUCAROFF. - Pregunto si un edificio con los planos aprobados, construidos y vendidos la mayoría de los departamentos, hay que afectarlo.

Esc. ORELLE. - Depende de cómo se ubica uno en relación al ámbito material de la ley. Para quien piensa que termina la ley y agota sus efectos en el momento que se subdivide el edificio, pareciera que el camino más directo y lógico es ir a la horizontalidad. Para quienes creen que subsisten esos efectos aun después de aprobado el reglamento, hasta la transferencia de las unidades, pareciera más lógico que cumplan con esa obligación, que subdivida, y respecto de esos adquirentes con boletos inscriptos persistirá la protección de la ley.

Esc. MOREIRA. - No se da la misma situación cuando hay reglamento inscripto que cuando hay división del inmueble en propiedad horizontal. Una cosa es no dar por caduca la protección por el solo hecho de aprobar el reglamento, y otra decir que se aplica la ley aun después de dividido el inmueble, cuando ya no tiene sentido.

Esc. ORELLE. - Trato de ser en alguna medida coherente con este razonamiento. Si hubo de afectarse al 23 de julio y no se afectó, y hay quienes piensan que subsiste la protección hasta la escrituración de la unidad, lo coherente es dar el primer paso y el segundo; primero afectar. Esta argumentación no es artificiosa, porque en el Congreso de Prehorizontalidad realizado en este mismo Colegio se vio que hay quienes piensan que aun estando subdividido el edificio con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, hay que afectar igual, porque las unidades no vendidas tienen que estar amparadas por ese mecanismo.

Esc. TERCEÑO. - Es cierto que la ley tiene un interés de protección hacia el adquirente, pero también hay otras personas que intervienen en la construcción de un edificio y que merecen protección, como los acreedores hipotecarios. La entrada en vigencia de esta ley,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

posteriormente a una contratación de mutuo con garantía hipotecaria, modifica totalmente ese contrato, porque al acreedor hipotecario se le está cercenando su derecho. Entonces, la pregunta que se hace el notario es ésta: si aconseja a su cliente que afecte el inmueble en protección de los adquirentes y, en caso contrario, qué pasa si el acreedor hipotecario pide la rescisión del contrato de mutuo.

Esc. ORELLE. - Es una pregunta lúcida en el sentido que es cierto, el acreedor hipotecario se ve evidentemente disminuido en el estatuto convencional que tenía en el momento que celebró el contrato, a tal punto que personalmente he tenido la duda sobre si no podría ampararse en decir que implica una limitación anticonstitucional del derecho que tenía vigente al momento que celebró el contrato.

Esc. TERCEÑO. - La pregunta se debe a que la ley faculta a los compradores en boleto a cancelar proporcionalmente el porcentual que ellos tienen, lo cual va a disminuir la garantía sobre el préstamo global.

Esc. ORELLE. - El crédito hipotecario se ve muy agredido por la ley, porque implica una suerte de modificación de los principios generales en materia de obligaciones, obligatoriedad del pago, es decir, no se admitían pagos parciales. Pero a pesar de que le respondo al escribano Terceño que hasta esa duda tuve sobre si no se podía violentar un derecho constitucional amparado, pienso que en definitiva no es así, porque justamente el efecto inmediato de la ley tiene, a veces, esas injustas consecuencias. Lo que la ley no hace es volver sobre algo que ya está terminado, finiquitado, es decir, los tramos anteriores a la vigencia, porque sería tachada de retroactiva, pero los efectos posteriores como esos derechos que tienen los adquirentes, que los ejercitan con posterioridad a la entrada en vigencia, mal que nos pese tienen que ser soportados, salvo que se entienda que esos derechos son de tal magnitud que están violentando garantías constitucionales.

Sería muy difícil demostrar que aquel principio de la indivisibilidad de las obligaciones, o la obligatoriedad de realizar pagos totales y no parciales y el beneficio del plano, son de tal jerarquía como para merecer una garantía de tipo constitucional. En ese terreno puede que la duda tenga algún tipo de color defendible, pero en cuanto a la autoridad de la ley para modificar esos tramos no completados, entiendo que es incuestionable. Por eso mantengo mi posición en el sentido de que el consejo de afectación es la única forma, a mi modo de ver, de contemplar ese aspecto inmediato, aunque por supuesto lleva sus consecuencias injustas.

Esc. VITAVER - Hasta esta altura, todos conocemos más o menos las distintas posiciones con respecto al ámbito de aplicación material de la ley. Yo no he alcanzado todavía a saber la opinión que tiene el relator con respecto a ese punto.

Esc. ORELLE. - Opiné que rige la ley hasta el momento en que se otorga el reglamento. No va más allá.

Esc. VITAVER. - Es decir que, concretamente, los edificios escriturados, donde falta vender algunas unidades, y que tienen boletos de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

compraventa...

Esc. ORELLE. - Ahí viene la pregunta. Yo me refería al edificio que todavía no está subdividido al 22 de julio. El ámbito temporal de la ley dice que aquel edificio que no está subdividido al 22 de julio debe afectarse, aunque pueda estar en condiciones de entrar a la horizontalidad pocos días después.

Pero en lo que hace a la pregunta, el edificio que ya al día 22 de julio estaba subdividido, entiendo que es absolutamente incuestionable que no debe afectarse. Ya está individualizado jurídicamente, y las ventas no realizadas se siguen rigiendo por el derecho normal en toda transmisión inmobiliaria. Si bien esa pregunta se realizó en el curso que estamos haciendo en la Capital Federal con cuatro panelistas, la opinión de éstos fue que el edificio que ya estaba subdividido a la fecha de puesta en vigencia de la ley, estaba excluido.

Esc. VITAVER. - El edificio terminado y el plano aprobado . . .

Esc. ORELLE. - Subdividido con reglamento.

Esc. VITAVER. - Aunque esté el plano de obra y no esté el reglamento de copropiedad, ¿es de aplicación la ley de prehorizontalidad?

ESC. ORELLE. - En mi opinión, sí.

Esc. RUBINSON. - Creo que todos los edificios no sometidos a la ley, deben ser inscriptos. La opinión del escribano Suárez difiere, por lo que le pregunto cómo se aplicará la segunda parte del artículo 12 que dice que los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el comprador, que es una de las cláusulas más importantes de la ley, por cuanto pena al propietario por no haber cumplido; no le da derecho a exigir el cumplimiento del boleto ni nada por el estilo.

Esc. SUÁREZ. - Le contestaría con una pregunta.

Dr. PELOSI. - Las preguntas las tiene que dirigir al relator.

Esc. SUÁREZ. - ¿Cómo juega entonces el artículo 1185 bis, cuando el comprador tiene la posesión y ha pagado más del 25 por ciento? Es una de las fallas de la ley, pero el comprador tiene acción contra el vendedor, pero no contra terceros. Es lo que establece el artículo 12.

Si me permiten un pequeño agregado, ratificando la posición del doctor Orelle, entiendo que lo único rescatable que tiene la ley es el artículo 28, que entra a cubrir en parte la laguna de la ley de propiedad horizontal en lo que se refiere a las relaciones intercopropietarios, porque por el proyecto de reglamento de copropiedad hay ya establecidas ciertas normas a las que se tienen que ajustar. Pero cuando se somete a la ley de propiedad horizontal y se dicta el reglamento, ¿cuál es el que tendría vigencia? Habría dos reglamentos. Uno, el provisorio, para los que no han llegado a la escrituración, y otro definitivo, para los que ya tienen su título.

Entonces, considero que de hecho caduca este reglamento provisorio y ya terminó el problema prehorizontal.

Dr. PELOSI. - Les aclaro que ya nos estamos aproximando a la hora de terminación de la reunión.

Esc. ORELLE. - En cuanto a la obligación de afectar, obviamente hay

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

una serie de requisitos en el artículo 3º que en ese caso tan especial no van a poder agregarse. En vez de ser el plano de mensura, será el plano definitivo; en vez de ser el proyecto de reglamento, será el reglamento. Quiere decir que no es cuestión de atenerse al texto exegético, sino de incorporar aquellos elementos que por imperio del desarrollo de los trámites hay que agregar.

Me refería a quienes están en la tesis de que la protección rige hasta la transmisión del dominio, que están interesados en la inscripción de los boletos, porque les permite, nos guste o no, parezca buena o mala esa defensa, el poder compensar con el acreedor hipotecario, el dividir la deuda, todas esas posibilidades, incluso el beneficio de la responsabilidad solidaria que de otra manera no se pueden dar. A eso apuntaba, no al procedimiento, que es perfectamente ajustable.

Esc. SUÁREZ. - Entiendo que hay muy poca distancia del proyecto al plano definitivo, y del proyecto de reglamento al texto definitivo. Hay tan poca distancia que directamente corresponde aplicar la ley de propiedad horizontal, y quedarían terminados todos los problemas que puedan suscitarse con respecto a la prehorizontalidad.

Esc. FONTBONA. - Estamos en nuestra casa. Mi opinión la conocen muchos de mis colegas, pero como el doctor Bendersky se trata de un invitado especial, a quien le rindo honor por sus amplísimos conocimientos y por ser un especialista en la materia, es un placer y un halago para mí cederle el turno.

Dr. PELOSI. - Para el Instituto también es un honor contar con la presencia del doctor Bendersky.

Dr. BENDERSKY. - Ante todo, hago público mi reconocimiento a este Ateneo por la invitación y por la experiencia que he recogido, que me ha permitido escuchar una serie de opiniones acerca de esta tan mentada y criticada ley de prehorizontalidad.

Desde luego es muy difícil, a las 9 de la noche, hacer un análisis, y por otra parte, en forma parcial he hecho eso a través de un comentario en la revista La Ley.

Solamente me permitiría formular en voz alta algunas reflexiones sobre esta reunión, que tal vez sea más útil que entrar a un análisis, como dije, de las bondades y de los defectos del texto.

En esta reunión se advierte que uno de los pasos fundamentales que habrá que habrá que dar es llegar a una conclusión pública de si la ley existe, tiene vigencia o no, porque independientemente que alcance a edificios construidos, a construir, terminados o no terminados, todas cuestiones que evidentemente exigen un análisis, una aclaración o una interpretación, lo cierto, lo que es comprobable, mensurable, es que esta ley por el momento, como ya lo señaló con mucho acierto el expositor, sigue la misma suerte que corrió el decreto 9032 del año 1963. Es decir, que no se cumple.

Todos queremos proteger al adquirente. Venimos hablando hace 25 años de la defensa del adquirente y desde luego, cuando llega una ocasión concreta de encontrarnos con la norma del derecho positivo,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

encontramos la misma propicia para formular una serie de observaciones muy atendibles. Yo confieso que si me dedicara a hacer personalmente un análisis crítico de la ley, encontraría a lo mejor, además de los argumentos que se han señalado, algunos otros. Pero señalo que el mismo cúmulo de argumentos adversos podría hacer a las conclusiones del Congreso de Prehorizontalidad, aunque les hubiera prometido el arquitecto Ugarte, porque a lo mejor constituiría cuestión opinable. Señalo públicamente que yo disiento, pero es nada más que una opinión, como todas las expuestas aquí.

Es muy difícil que un escribano pregunte cuál es la opinión o la interpretación sobre un aspecto de la ley, porque en definitiva son las interpretaciones individuales que por el momento se pueden hacer. A lo sumo el Colegio de Escribanos podrá dar una directiva de cómo los notarios cumplirán con las obligaciones que la ley establece, y en ese sentido se hacen las reflexiones sobre la base de que la ley existe y hay que cumplirla. Ese es el primer aporte que los hombres que de alguna manera estamos vinculados a las ciencias sociales tenemos la obligación moral de señalar: que la ley es derecho positivo y debe cumplirse. En cuanto a que la ley ofrezca dificultades interpretativas, cabe hacer una reflexión: ¿qué ley no tiene dificultades interpretativas? Basta señalar lo que ocurre con la ley de sociedades y con la ley de concursos. Se han dictado docenas de cursos por especialistas y las interpretaciones también son divergentes.

Sobre cada uno de los aspectos que se han tratado en esta materia no se llega a una conclusión definitiva sumando las opiniones, sino que hay que ponderarlas. Si votáramos y llegáramos a un resultado, no tendría trascendencia jurídica. En esta materia, las opiniones dependen del respaldo de los argumentos para tener mayor o menor eficacia.

Por lo tanto, creo que una de las labores más importantes que podemos realizar es romper el manto de silencio que se ha trazado en torno de esta ley. Está comprobado que los principales diarios dedicaron días enteros editoriales de fondo a reclamar que se sancionara la ley, su importancia, etc. Yo les pregunto qué artículo - que no sea la noticia de que salió la ley -, han sacado los diarios, la gran prensa cotidiana. Hay un manto de silencio, de oposición, de resistencia a la ley, lo cual hay que distinguirlo de la interpretación de las normas, muchas desacertadas y contradictorias.

La segunda reflexión se refiere a la posibilidad de una muy deseable ley complementaria aclaratoria.

Repito que es esencial que rompamos ese manto de silencio. Cuando uno recibe una consulta tiene que preguntarse si la ley tiene vigencia práctica o no. Creo que un aporte fundamental es llamar a la reflexión para que la ley sea cumplida. La ley existe y podrá ser complementada. Es la oportunidad de realizar reuniones de este tipo y seminarios. Me pregunto por qué no hacer ahora el Congreso de la Prehorizontalidad, para que trabaje en los múltiples aspectos. La ley se sancionó en julio, hace tres meses y como aporte jurídico práctico creo que los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

profesionales están en déficit con respecto al régimen de prehorizontalidad.

Frente a la ley tenemos que ser constructivos. Existe y hay que aplicarla. Pienso que ha llegado la oportunidad de convocar a una reunión donde se estudien todos los problemas.

Un ejemplo más del manto de silencio que se tiende: no hay duda sobre que los edificios iniciados después del 22 de julio están alcanzados por la ley. Yo les pregunto cuántas escrituras de afectación conocen ustedes que se han hecho. Yo conozco muy pocas. Eso demuestra que en general hay hostilidad hacia la ley. Es exactamente lo que pasó en Brasil. Al comienzo, durante meses, hubo una resistencia tremenda y el mismo manto de silencio. Todo eso se fue superando y al final, como nos dijera uno de los autores - Caio Mario Pereyra de Silva -, la ley no constituyó mayor problema que cualquier otro caso de aplicación e interpretación de una ley.

Dr. PELOSI. - Tiene la palabra el escribano Ferrari Ceretti.

Esc. FERRARI CERETTI. - Me reservo para la próxima sesión del Ateneo, pero quiero decir ahora dos palabras. No deseo que queden flotando en el ambiente dos afirmaciones que se han reiterado. El arquitecto Ugarte prometió que se iban a tener en cuenta todas las conclusiones del Congreso de la Prehorizontalidad. Mas, ¿qué pasó? El arquitecto Ugarte renunció a su cargo y cuando se sancionó la ley no era más subsecretario. Se ha seguido en esto la tónica general que el nuevo ministro o el nuevo funcionario barre todo lo que ha hecho el anterior.

En segundo término, con respecto al manto de silencio de los diarios, La Nación ha hecho una acerba crítica de esta ley.

Dr. PELOSI. - Con esto, damos por finalizada la reunión de hoy del Ateneo Notarial,

- Son las 21 y 20.

<b>RENOVACIÓN DE AUTORIDADES</b>
----------------------------------

Por haber vencido el mandato de la Mesa Directiva, en la sesión del 24 de noviembre de 1972, fue electo nuevo presidente del Instituto Argentino de Cultura Notarial el escribano Francisco Ferrari Ceretti, quien desempeñará el cargo por el plazo de dos años, de acuerdo con la reforma introducida al reglamento y aprobada por el Consejo Federal el 11/12/71.

El presidente electo obtuvo respuesta afirmativa al pedido formulado a los secretarios a fin de que al menos momentáneamente permanezcan en sus cargos. Son ellos la escribana Hada E. Carballal y el escribano Jaime Giralt Font (h.), quien actuará como tesorero.

En la mencionada sesión fue renovada por un nuevo período de cinco años la designación de los consejeros Miguel N. Falbo y Osvaldo S. Solari.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

También vencía en esa oportunidad la designación del consejero Aquiles Yorio y ante su decisión de no continuar en el cargo pasó a revestir la categoría de miembro extraordinario.

Como consecuencia de ese movimiento y del lamentable fallecimiento del consejero Domingo Silva Montyn, la actual composición del Instituto es la que se indica a continuación, con la advertencia de que se hallan vacantes dos cargos de consejeros:

**Consejo Académico**

Presidente: Francisco Ferrari Ceretti

Consejeros académicos: Miguel N. Falbo;

Francisco Martínez Segovia;

Carlos A. Pelosi;

Eduardo B. Pondé;

Osvaldo S. Solari;

Alberto Villalba Welsh.

Miembro Extraordinario: Aquiles Yorio

**Comisión de Estudios**

Presidente: José María R. Orelle.

Secretario: Laureano Moreira.

Sala Notarial

Presidente: Mario A. Zinny.

Vocales: José C. Carminio Castagno y Omar A. Ascúa.

Sala Civil

Presidente: Alfredo Arce Castro.

Vocales: Ricardo Morello González, Laureano Moreira y José María R. Orelle.

Sala Comercial

Presidente: León Hirsch.

Vocales: Jaime Giralt Font (h.), Jorge F. Dumon, Luis F. Gómez Crovetto y Hada E. Carballal.

Sala de Asuntos Varios

Vocales: Jorge A. Bollini, Horacio E. Fontenla, Raúl A. Moneta, Salvador Spoturno y Ernesto Vales

**FALLECIMIENTO DEL CONSEJERO DOMINGO SILVA MONTYN**

Inesperadamente y a raíz de un síncope cardíaco, el día 19 de diciembre de 1972 falleció el consejero académico Dr. Domingo Silva Montyn.

El Instituto, después de 10 años de vida corporativa, ha tenido que sufrir este doloroso desgarramiento, al perder a uno de sus conspicuos miembros, figura sobresaliente en el notariado argentino a través de una larga y fecunda actuación a distintos niveles, con el permanente testimonio de su inconfundible personalidad, sus dotes de caballero, Su exquisito trato y su gran cultura.

## **REVISTA DEL NOTARIADO**

### **Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El día del fallecimiento, el Consejo Académico realizó una sesión extraordinaria en la sede del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, presidida por el titular, escribano Francisco Ferrari Ceretti, y con la asistencia del presidente y tesorero del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio notarial mencionado, escribanos Antonio J. Llach y Alejandro C. Fernández Sáenz, respectivamente, y el presidente de la Mutual Notarial Argentina, escribano Francisco F. Grandinetti.

Después de guardar un minuto de silencio en respetuoso homenaje al ilustre consejero desaparecido se aprobaron las decisiones adoptadas por la presidencia, consistentes en encomendar al consejero Francisco Martínez Segovia para que representara al Instituto en el velatorio y hablara en su nombre en el acto de la inhumación de los restos, y enviar una corona de flores. Se dispuso además remitir nota de pésame a la esposa del Dr. Silva Montyn para expresarle el pesar de todos los componentes del Instituto, con el texto del acta correspondiente a dicha sesión, e igualmente publicar avisos en los diarios participando el deceso.

#### **Palabras del consejero Francisco Martínez Segovia**

En esta premura de ausencia con que se desgarró de nosotros la figura serena de Domingo Silva Montyn, la voz de la amistad viene a quebrarse sobre el féretro todavía incierto, todavía inadmisiblemente, para que esta dolorosa y pálida presencia que ha quedado oculta bajo esta madera impávida, comience a prestarnos la ayuda del recuerdo para recomponer los caminos y las rutas que teníamos proyectado andar, junto a su esfuerzo.

Eran numerosos los infolios que ocupaba ya su carrera vital en uno de los afanes más señalados de su existencia: el notariado, a los que vino a unir el coraje cívico de la función gubernativa.

Más allá de la frontera alargada de este pie en marcha de su Santa Fe natal, estaban los asientos numerados que sus compañeros de actividad profesional le reservaron siempre en el Instituto Argentino de Cultura Notarial, en el Consejo Federal del Notariado Argentino, en la Universidad Notarial Argentina...

Esas entidades me han honrado con la penosa atribución de hacerme su vocero aquí, en este atrio enmudecido, en este primer escalón de la memoria. La tierra de la paz abre su fosa tibia y, palada a palada, cubre con amor silente sus despojos. Pero al volver los pasos hacia el lugar de donde procedemos; al anotar que el brazo de la diestra carece de su apoyo; o que el sol oblicuo de este ocaso imposible ya no estira su sombra al lado de la nuestra; o que el diálogo vivaz se quedó trunco; o que la respuesta mesurada y sabia pareciera amordazada, de ahora en más la soledad será como una burla cruel a la esperanza.

Ahora mismo, en este instante de conjunción de condolencias, el Consejo Académico del Instituto Argentino de Cultura Notarial está, en Buenos Aires, doliéndose ante el hueco del sillón vacío de la primera

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

baja entre sus nueve miembros fundadores y el Consejo Federal del Notariado Argentino difundiendo en el país esta nueva regada por el jugo salado de la lágrima, y la Universidad Notarial Argentina anotando, asombrada, la vacancia de sus cátedras de Historia y Organización del Notariado y de Instituciones del Derecho Comercial.

El coro de lamentos que la representación de mi voz proclama junto al sueño y el rescoldo de cenizas que mi condición de amigo aviva con el soplo lastimero de mi angustia, asumen la simbolización del homenaje, mientras la sinfonía del pañuelo blanco se agita en la empinada colina del afecto para que desde la nave ignota en que se aleja hacia tan alto Reino, relea para siempre en el húmedo brillo de los ojos nuestros la permanencia de su ser y su recuerdo.

Domingo Silva Montyn, ¡qué dura es la caligrafía de la frase final de despedida!

-