

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***EXAMEN DE ALGUNOS ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA LEY DE
PREHORIZONTALIDAD(*) (980)***

Estudio preparado por la Sala Civil del Instituto Argentino de Cultura Notarial, sobre la base de las colaboraciones de sus miembros José María R Orelle, Laureano Arturo D. Moreira, Ricardo Morello González y Alfredo Arce Castro.

SUMARIO

Introducción. - 1. Características. - 2. Ambito de aplicación de la ley. - 3. Afectación. - 4. Escritura de afectación. - 5. Desafectación notarial y judicial. - 6. Boletos. - 7. Anotación de boletos. - 8. Hipotecas. - 9. Publicidad extrarregistral.

INTRODUCCIÓN

Este estudio tiene por objeto el análisis de los decretos - leyes 19724/72 y 20276/73, que establecieron un régimen destinado a regular diversos aspectos de la contratación sobre edificios en construcción y a construir,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

y su posterior sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

Dichas normas se encuentran vigentes y en aplicación, de manera que a pesar de las justificadas críticas que les fueron formuladas, son parte de la realidad jurídica de nuestro país. La difusión de su contenido y de las consecuencias que se derivan de ellas, el análisis del alcance y la limitación de las soluciones que contienen, constituye una necesidad para los profesionales cuya actividad está vinculada con las operaciones sobre inmuebles, así como para la comunidad, indudablemente interesada en lograr un margen de seguridad jurídica mayor que el que ofrecen las normas del centenario Código Civil.

Cabe advertir que el estudio realizado en este trabajo no implica una adhesión al régimen elegido por el entonces legislador, ni una conformidad con las disposiciones comentadas, sino una descripción crítica de su contenido.

Las dificultades que presentan al intérprete las leyes mencionadas son numerosas, ya que no guardan adecuada coherencia ni suficiente aptitud para resolver los importantes problemas que se originan en la comercialización de pisos, locales y departamentos en construcción; pero es necesario no evadir sino afrontar esas dificultades, para lograr la mayor claridad posible en su aplicación, así como para encarar con seriedad los estudios tendientes a la futura modificación de su régimen.

De manera que este trabajo debe ser entendido en su finalidad de brindar una orientación para la aplicación práctica del régimen legal de la prehorizontalidad, y de ofrecer una respuesta a los principales problemas que plantea.

1. - CARACTERÍSTICAS

El decreto - ley 19724/72 establece un régimen especial para los diferentes aspectos de la comercialización de unidades a construir o en construcción, que se caracteriza por la elección de soluciones híbridas y vacilantes; de modo que para comprender el alcance de sus disposiciones conviene realizar una somera descripción de sus notas principales, y que son las siguientes:

- a) Afectación al régimen prehorizontal mediante escritura pública y posterior inscripción en el Registro inmobiliario;
- b) Prohibición de disponer el inmueble, o de gravarlo, en alguna forma no prevista por la ley, limitándose en consecuencia en forma considerable la libertad de disposición del propietario;
- c) Limitación para la desafectación del régimen, reglamentándose los supuestos en que ella es viable;
- d) Régimen de publicidad comercial en función de las necesidades de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

lealtad negocial;

e) Anotación de boletos de compraventa y demás contratos en el Registro inmobiliario; éste es uno de los requisitos que, juntamente con la anotación de la escritura de afectación, particularizan a esta ley: se pretende proteger a los futuros adquirentes mediante el escaso arbitrio de asegurar la publicidad de las operaciones que realice el propietario; también es obligatoria la anotación de las cesiones, rescisiones, resoluciones, y demás negociaciones posteriores sobre los boletos y contratos registrados;

f) Inoponibilidad de los contratos no registrados, negándose el ejercicio de sus acciones al propietario mientras no proceda a su registración;

g) La hipoteca sobre el inmueble general es reglamentada, debiendo notificarse previamente a los contratantes con boleto registrado, quienes pueden oponerse mediando justa causa; inoponibilidad de la hipoteca constituida en violación a los requisitos legales;

h) En caso de ejecución hipotecaria se faculta a los compradores con boleto inscripto para pagar una parte proporcional del crédito hipotecario, eximiendo a su unidad de la subasta; igualmente, al otorgarse la escritura de adquisición de la unidad se los faculta para abonar la parte proporcional del crédito y liberar de la hipoteca a su unidad;

i) En caso de ejecución, los compradores pueden solicitar la adjudicación del inmueble, abonando al comprador en la subasta el precio y todos los gastos abonados, más un interés bancario en caso de ejecución hipotecaria; o abonando el valor que corresponda al estado del bien según tasación en caso de ejecución iniciada por acreedores quirografarios, debiendo en ambos casos notificarse previamente a los compradores registrados;

j) Designación de un administrador provisorio, una vez finalizada la obra, aunque no se haya efectuado la tradición de las unidades;

k) Durante la obra, y a petición de quienes representen un quince por ciento del valor total según los porcentuales, judicialmente puede designarse un interventor en la administración de la obra en caso de graves irregularidades, con el objeto de prevenir el menoscabo de los bienes;

l) En las obras realizadas por administración o sistemas similares, debe designarse un administrador por simple mayoría de porcentuales de quienes tengan contrato registrado, quien llevará la contabilidad de la obra;

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

m) En caso de paralización de la obra por responsabilidad del propietario, los compradores registrados pueden solicitar la adjudicación del inmueble en condominio y asumir las obligaciones contraídas a efectos de continuar con la obra, salvo caso de concurso o quiebra:

n) Rescisión del contrato del constructor a pedido del administrador de la obra o de adquirentes de unidades que representen la décima parte de los porcentuales; la decisión es tomada por mayoría absoluta de adquirentes;

ñ) En caso que el propietario enajene total o parcialmente el inmueble a terceros, ello no afectará los derechos de los adquirentes que tengan anotados sus contratos;

o) Se establece un régimen de penalidades - prisión y multas - para quienes infrinjan las disposiciones de esta ley;

p) Se establecen deberes de exhibir ciertos documentos e informar sobre el desarrollo de la obra, y el cumplimiento de obligaciones hipotecarias e impositivas, a cargo de los propietarios;

q) Se reglamenta el contenido de los boletos de compraventa y demás contratos tendientes a la enajenación o adjudicación de unidades y se exige la suscripción separada de algunas cláusulas que se consideran de particular importancia;

r) Finalmente, se establece un régimen provisorio de anotación de los contratos en los registros notariales.

2. - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Al sancionarse el decreto - ley 19724/72, y ante la ausencia de disposiciones que reglaran su aplicación en el ámbito temporal, se planteó la duda de si resultaba aplicable también para los boletos y contratos suscriptos con anterioridad a su vigencia, cuestión que fue resuelta posteriormente por el decreto - ley 20276/73, que estableció la no aplicación del régimen prehorizontal "cuando antes de su publicación los propietarios hubieran formalizado contratos de adjudicación o enajenación de unidades particulares en el respectivo inmueble", excepción hecha de las obligaciones y recaudos referentes a publicidad, información, contenido de los contratos, etcétera (art. 2º D.L. 20276/73).

De manera que no se aplica el mecanismo general de afectación, registración de contratos, y limitaciones de las facultades y derechos del propietario del inmueble en construcción o a construir, cuando se ha comercializado unidades con anterioridad a la fecha de su publicación (13 de julio de 1972), sin perjuicio, como queda dicho, de la aplicación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmediata de las disposiciones que se mencionan en el párrafo anterior. También se aclaró que los edificios ya sometidos al régimen de la ley 13512, o que lo fueran en el plazo de noventa días a contar desde el 18 de abril de 1973, así como aquellos que se dividan en propiedad horizontal sin la previa comercialización de alguna unidad, quedaban exceptuados del régimen prehorizontal (art. 1º inc. d] D.L. 20276/73). En cuanto se refiere al ámbito material de aplicación del sistema establecido, puede señalarse lo siguiente:

a) Están comprendidos los edificios ya construidos pero aún no divididos por el régimen de la ley 13512, cuando se contrate sobre alguna de sus futuras unidades; en cambio, luego de la división, o sea de la sanción e inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración, no corresponde la aplicación del régimen prehorizontal para los contratos y boletos que se suscriban con posterioridad (art. 12 inc. d] D.L. 20276/73).

b) Igualmente corresponde cuando se contrate sobre unidades futuras de un edificio en construcción o de un terreno sobre el que se proyecta construir un edificio, con la finalidad de su comercialización por el sistema de propiedad horizontal (art. 1º D.L. 19724/72), cualquiera sea el destino de las unidades futuras: vivienda, locales para comercio, industria, oficinas, cocheras, etcétera.

c) Están exceptuados de este régimen los edificios que se construyan sin la finalidad de su comercialización por unidades de dominio horizontal, como ser los casos en que se contrate sobre su venta en bloque, los destinados a la locación, hoteles, pensiones, o a su uso por los propietarios.

d) También están exceptuados los casos de adjudicación a condóminos, comuneros, socios o asociados, por partición o división de condominio, comunidad hereditaria, sociedad o asociación; unidades correspondientes a inmuebles del dominio privado del Estado nacional, provincial y municipalidades; y los inmuebles cuya construcción se realice con préstamos de organismos oficiales nacionales, provinciales y municipales, cuando se convenga en el préstamo hipotecario que la comercialización queda a cargo exclusivo del ente financiador, y los propietarios le otorguen poder irrevocable para su comercialización (art. 1º D.L. 20276/73).

El régimen prehorizontal comienza con el otorgamiento de la escritura de afectación y su inscripción en el Registro inmobiliario, sin perjuicio de lo cual la obligación de afectar rige desde la exteriorización de la intención de comercializar unidades futuras en propiedad horizontal: suscripción de boletos y contratos, oferta pública, etc. (arts. 1º y 8º D.L. 19724/72). A su vez, finaliza con la tradición de las unidades (escritura y posesión, art. 2609 del Código Civil) a sus respectivos adquirentes, previa división del edificio por el sistema de la ley 13512. La sola división horizontal del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble no implica la finalización de la aplicación de las normas del decreto ley 19724/72, ya que la protección que pretenden tiene como finalidad que se transfiera o adjudique a los adquirentes el dominio horizontal de las unidades respectivas.

Las disposiciones que comentamos se aplican respecto de todo contrato a título oneroso que tenga por finalidad la enajenación de una unidad futura por el sistema de dominio horizontal, quedando comprendidos tanto los boletos de compraventa como los contratos o promesas de permutación, dación en pago, suscripción y aportación al capital de una sociedad, y demás contratos típicos y atípicos que se convengan. Quedan fuera de su régimen los actos a título gratuito, así como la adjudicación a condóminos, comuneros y socios por partición de herencia, división de condominio, o disolución y liquidación de sociedades, como se ha mencionado precedentemente.

3. - AFECTACIÓN

Con anterioridad a la comercialización de unidades a construir o en construcción, el propietario del inmueble debe afectarlo "a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen" (art. 1º D.L. 19724/72). La afectación consiste en el sometimiento, vinculación o incorporación del inmueble al sistema que organiza la legislación que comentamos, como requisito previo a la registración de los contratos tendientes a la disposición de las futuras unidades de dominio horizontal. La afectación no implica enajenación ni desmembramiento del dominio del inmueble sobre el que se construirá el edificio a subdividir, ya que no sale del patrimonio de su propietario, ni deja de ser embargable por sus acreedores, quienes pueden provocar la subasta judicial, que tendrá las particularidades que menciona el artículo 24 de este cuerpo legal.

Debe realizarla todo propietario de inmueble que exteriorice su intención de comercializar unidades futuras por el sistema de dominio horizontal. Del esquema general de la ley surge que no pueden negociar sobre ellas quienes carezcan de la calidad de propietario del inmueble en construcción, o de representante del mismo.

La escritura de afectación debe ser anotada en el Registro inmobiliario, quedando inhibido el propietario "para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista en la presente ley" (art. 4º), disposición que tiene por finalidad - asegurar que una vez finalizada la construcción y subdividido el edificio, se transfiera el dominio horizontal de cada unidad a los adquirentes registrados. Al propietario le queda prohibido en consecuencia enajenarlo a otras personas o hipotecar el inmueble general o las unidades que lo componen, sin dar cumplimiento a las previsiones legales.

Sin embargo está permitida "la enajenación total o parcial del inmueble a terceros", con la aclaración de que "no afectará los derechos de los adquirentes de unidades cuyos contratos estén registrados en la forma

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

prevista en el artículo 12" (art. 4º, párrafo tercero), disposición con la cual se ha querido facilitar la enajenación del inmueble en caso de dificultades financieras o de otro tipo. Pero el propietario no queda desobligado respecto de los adquirentes de unidades, y el nuevo propietario será también responsable de ellos en virtud de la delegación imperfecta operada.

La afectación debe ser realizada exclusivamente en escritura pública, la que no puede ser sustituida por decisión judicial (arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 8º, 10, 35 y 36); el testimonio de la escritura debe ser presentado en los plazos legales al Registro de la Propiedad Inmueble, quien informará su existencia en los certificados e informes que expida, publicidad que es complementada con la facultad que se acuerda a los futuros adquirentes de solicitar al escribano autorizante una copia simple autenticada de la escritura de afectación "con certificación de la existencia de los elementos mencionados en el artículo tercero", a costa del propietario (art. 5º).

4. - ESCRITURA DE AFECTACIÓN

La escritura por la que se somete un inmueble al régimen prehorizontal debe contener la declaración de voluntad del propietario en tal sentido. Se trata de un derecho del titular del dominio, y a la vez de un deber, si ha procedido a la comercialización de unidades, o hecho oferta pública a tal efecto.

En caso de incumplimiento por el propietario, sus cocontratantes podrán reclamar que se le comine judicialmente a realizar la afectación; pero difícilmente podrá ser sustituido por el juez en el otorgamiento de la escritura respectiva si no existen los elementos de juicio que permitan determinar la cantidad de unidades a construir, sus características porcentuales, y demás circunstancias del edificio, su división y financiación.

La escritura de afectación debe contener los recaudos que determina el artículo segundo, o sea:

a) Declaración del propietario sobre el estado actual de ocupación del inmueble. No se exige la desocupación, ni su ocupación exclusiva por el propietario, pudiendo estar ocupado por un tercero, siempre que ello sea compatible con la realización de la obra.

Será entonces de buena técnica que en caso de ocupación por terceros, la escritura contenga una información detallada de las características de esa ocupación, y de los convenios o sentencias que establezcan su finalización. También resulta conveniente que se compruebe por acta notarial la existencia o inexistencia de terceros ocupantes del inmueble.

b) Inexistencia de obligaciones fiscales de plazo vencido que se refieran al inmueble. El escribano deberá consignar el informe que a tal efecto expidan los organismos recaudadores, siendo responsable por todo error

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

u omisión suya del que resulte la subsistencia de créditos fiscales.

c) Si la transferencia de unidades queda condicionada a la contratación en un plazo cierto no mayor de un año sobre un número de unidades que no sea superior al cincuenta por ciento.

Como se verá, es un supuesto en el que se admite la llamada retractación de la afectación, o desafectación por escritura pública, que regula el artículo sexto. Además de su inclusión en la escritura de afectación, en buena técnica esta condición deberá constar en la solicitud de anotación en el Registro inmobiliario; y como requisito legal, en los contratos sobre las unidades futuras del edificio debe ser convenida expresamente y como cláusula especial firmada separadamente del texto principal del contrato (art. 13 inc. h, y art. 14).

En caso que se cumpla la condición en el plazo convenido, y por consecuencia los contratos carezcan de eficacia, el propietario deberá devolver las sumas entregadas como seña o anticipo, con más los intereses del tipo bancario que menciona el artículo sexto.

d) Constancia de haberse dado cumplimiento a los recaudos que menciona el artículo tercero, que tiene una finalidad informativa en beneficio de la seriedad de los contratos a celebrar. De ellos surgirá la factibilidad técnica de la obra, la que hubiera podido ser complementada con informes periciales que también aseguraran su factibilidad financiera.

Será conveniente que el escribano interviniente, además de certificar el cumplimiento de los recaudos en estudio, los individualice detalladamente, en particular en cuanto se refiere a la identificación de los planos y su aprobación, las características del edificio, cantidad de unidades, superficies, porcentuales, destino, y todas las circunstancias que permitan un cabal conocimiento de la obra a realizar.

Los documentos que el propietario debe entregar al escribano para su anexión a la escritura de afectación (art. 3°) son los siguientes:

I. Copia íntegra certificada del título de dominio, con la constancia de haberlo tenido a la vista el escribano autorizante;

II. Plano de mensura del terreno, debidamente aprobado;

III. Copia del plano proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente;

IV. Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante;

V. Proyecto de reglamento de copropiedad y administración;

VI. Certificados expedidos por el Registro inmobiliario y la oficina

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

catastral correspondiente, de los que resulte las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones y la inexistencia de medidas cautelares que afecten al inmueble y su propietario;

VII. Finalmente, en una reglamentación que ha merecido serias y justificadas críticas, se establece que "la existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca".

La ley no exige la conformidad del acreedor hipotecario con la afectación, no obstante lo cual le impone la obligación de admitir pagos parciales, la liberación de unidades, así como el deber de informar documentadamente a cada adquirente de unidades futuras sobre el cumplimiento del deudor de la obligación hipotecaria.

Llama también la atención que se permita la afectación de inmuebles hipotecados sin exigirse que el crédito respectivo esté destinado a la construcción del edificio, ya que en el supuesto de hipoteca que garantiza el saldo del precio de adquisición del terreno, pueden existir serias dudas sobre la factibilidad financiera de la obra. Las demás implicancias de este tema serán tratadas con mayor detalle en capítulo especial.

Conviene destacar también por su importancia, que de los recaudos exigidos surge la posibilidad de afectar a este régimen legal, inmuebles cuyo dominio reconozca restricciones, en la medida que ellas sean compatibles con la construcción del edificio y la comercialización de unidades.

5. - DESAFECTACIÓN NOTARIAL Y JUDICIAL

El decreto - ley 19724/73 permite al propietario de un inmueble afectado al sistema que establece, proceder a la desafectación o desvinculación, mediante la llamada retractación por escritura notarial, o la desafectación judicial.

La técnica legislativa es deficiente, y ha sido criticada por los comentaristas especializados, ya que no se advierte fundamento valedero para establecer diferente procedimiento en los casos en que no existe contradicción entre los contratantes.

La retractación de la afectación está legislada en el artículo sexto y debe ser efectuada por escritura pública, ante escribano del mismo registro notarial en que se efectuó la afectación, dentro de los diez días de finalizado el plazo establecido en la escritura de afectación, en caso de cumplimiento de la condición prevista en el inciso c) del artículo segundo. Previamente el Registro inmobiliario deberá certificar que no existen contratos registrados, o que su número es inferior al mínimo previsto.

La escritura de retractación debe contener constancias de la restitución

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de las sumas de dinero - u otras prestaciones - entregadas como seña o anticipo, "con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento". En estos casos será de buena técnica que también se anexen a la escritura los recibos correspondientes a esta devolución.

La desafectación judicial procede en los casos siguientes: a) si luego de seis meses de registrada la afectación, el propietario no ha suscripto contratos tendientes a la enajenación de unidades; b) si transcurrido el mismo plazo, el propietario ha rescindido o resuelto todos los contratos registrados; c) si después de un año de anotada la afectación, la obra no llegó a comenzarse, o ha quedado paralizada sin posibilidad de ser reanudada, siempre que medie justa causa.

En los dos últimos supuestos "deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren pagado por cualquier concepto, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento".

Puede afirmarse que en caso de no existir conflicto entre las partes, el procedimiento judicial que regula el artículo séptimo es opcional o facultativo, ya que la ley señala que "el propietario también, puede solicitar judicialmente la desafectación". Por otra parte, no existe impedimento alguno para que luego de comprobados los extremos necesarios mediante la certificación del Registro inmobiliario en los dos primeros incisos del artículo séptimo, o declarando los adquirentes su conformidad en el caso del inciso c), la desafectación se realice por escritura notarial.

Finalmente, se procederá a la registración de la desafectación, en cualquiera de los dos supuestos que comentamos.

6. - BOLETOS

RECAUDOS

El artículo 13 del decreto - ley 19724/72 establece los recaudos que deben contener los boletos de compraventa y demás contratos sobre unidades comprendidas en el régimen prehorizontal. Algunos de ellos tienen una importancia fundamental en la relación contractual, a tal punto que su ausencia puede afectar la validez del contrato, como ser la falta de determinación precisa de la cosa vendida (art. 1333 del Código Civil), o del precio (art. 1355). En cambio, otros recaudos no habrán de ocasionar mayores dificultades en caso de omisión, si su ausencia no afecta los elementos esenciales del contrato, o se trata de pactos o constancias facultativos: omisión de consignar la inscripción del dominio, fecha de entrega de la posesión, inscripción de sociedades en el Registro Público de Comercio; condición prevista en el inc. c) del artículo 2° de la ley, etc. La ley no establece sanción civil o penal alguna para la omisión de tales recaudos, debiendo cada caso ser resuelto de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

conformidad con los criterios hermenéuticos corrientes en derecho civil. El artículo 13 establece que "Los contratos de enajenación y adjudicación de unidades debe contener: a) los siguientes datos de las partes: I. Cuando se tratare de personas de existencia visible, su nombre, domicilio, estado civil, nacionalidad y número de documentos de identidad; II. Cuando se tratare de personas jurídicas, la razón social o denominación y el domicilio, acreditándose la existencia de la entidad, su inscripción en el Registro Público de Comercio, cuando fuere exigible, y la representación de quienes, comparecieren por ella. En cualesquiera de los dos casos cuando se invocare mandato o representación, debe dejarse constancia del documento que lo pruebe; b) Datos correspondientes al dominio de lo enajenado, con las constancias de su inscripción; c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente; d) La individualización y características de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella; e) Forma de pago del precio, y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas, y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito; f) Plazo, monto y condiciones de los gravámenes que el propietario hubiere constituido o se proponga constituir y que afecten al inmueble; g) El plazo y condiciones en que se otorgará la posesión; h) En su caso la condición prevista en el inc. c) del art. 2º".

La simple lectura de los recaudos establecidos ilustra sobre la precisión que requiere el legislador para estos contratos, y no dudamos que su cumplimiento habrá de provocar dificultades en su redacción, cuando no intervengan profesionales de derecho.

Llama la atención la expresa convalidación que contiene este artículo para la documentación del saldo de precio de la unidad en construcción mediante pagarés u otros títulos de crédito, modalidad que permite la circulación de la obligación cambiaria con independencia total de las ulterioridades que sufran la obra y el contrato. Particularmente cuanto que se trata de una modalidad que permitió algunas importantes defraudaciones, y que cuenta con antecedentes expresamente prohibitivos en la legislación comparada.

De igual manera la autorización para hipotecar el inmueble, no obstante las limitaciones que surgen de los artículos 14, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 de la misma ley para la constitución de hipotecas, su pago, cancelación o ejecución.

También deberán contener los boletos la conformidad o asentimiento conyugal que establece el art. 1277 del Código Civil (ley 17711), cuando se trate de bienes gananciales.

Además, los boletos y demás contratos deben ser redactados "en forma clara y fácilmente legible" (art. 14, primera parte), criterio inspirado en el artículo 11 de la ley de seguros N° 17418, a efectos de evitar que la obscuridad del texto y su difícil lectura permitan pasar desapercibidos aspectos de la relación contractual que de otro modo serían motivo de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

discusión entre las partes. La ley ha tratado de evitar o disminuir las consecuencias que suelen perjudicar a los adquirentes por el empleo de formularios - tipo o la adhesión a textos contractuales inequitativos.

Si bien no se ha establecido en forma expresa la consecuencia legal en caso de incumplimiento de esta norma, mediante el empleo de los criterios interpretativos corrientes en derecho común puede afirmarse que ante la falta de claridad de un texto contractual, debe ser interpretado en favor de la parte que no lo ha redactado o predispuesto, igual criterio regirá en caso de cláusulas contradictorias, dándose preferencia a las cláusulas agregadas, corrientemente más equitativas por ser producto de la discusión entre las partes.

Conviene hacer resaltar la importancia de la regla que impone claridad en la redacción, cuando los boletos o contratos son otorgados en escritura pública, ya que siendo el notario autor del documento matriz, su responsabilidad será indudable a menos que las partes hayan solicitado expresamente que el mismo tenga una redacción determinada.

El citado artículo 14 establece que determinadas cláusulas del contrato "sólo tendrán efecto si son expresamente aceptadas por el adquirente en cláusula especial firmada por éste". No se trata de un requisito solemne, sino que se requiere la aceptación expresa de tales pactos en una cláusula separada o adicional, firmada también separadamente, que contenga alguna o todas las cláusulas que menciona dicho artículo, punto sobre el que existe divergencia entre los autores que han tratado el tema.

La ley no establece cómo se habrá de cumplir con este requisito en los casos de contratos otorgados en escritura pública, pero puede afirmarse que no es un caso comprendido en esta disposición, que evidentemente se refiere a boletos privados corrientemente preelaborarlos por uno de los contratantes, y al que el otro se limita a adherir; cuando ese contrato se otorga en escritura pública, está rodeado de solemnidades que requieren la presencia y permiten el asesoramiento del oficial público quien debe leer y solicitar la ratificación o conformidad de los comparecientes con el texto de la escritura, lo que hace innecesario que las cláusulas citadas sean convenidas separadamente. En tal caso será de buena técnica que el adquirente exprese hallarse prevenido del alcance y contenido de las cláusulas que menciona el artículo 14, en la misma escritura, no requiriéndose que se manifieste la aceptación en otra escritura.

Están comprendidas en este régimen las siguientes cláusulas: a) limitaciones de responsabilidad; b) facultades de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o intimación; c) suspensión de la ejecución del contrato o de la obra; d) sanciones a cargo del adquirente, caducidades, limitaciones a las facultades de oponer excepciones; e) cláusulas compromisorias o de prórroga de jurisdicción judicial; f) constitución de hipotecas conforme a lo previsto en el art. 13 inc. f]; g) condición prevista en el art. 13 inc. h] y en el art. 2º, inc. c] de la ley.

Algunas de estas disposiciones son criticables por la amplitud con que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fueron redactadas, ya que parece abusivo legitimar la posibilidad de rescindir o resolver el contrato sin previa comunicación o intimación, alterando la regulación que contiene el artículo 1204 del Código Civil y también cuando comprende en este régimen a todas las "sanciones a cargo del otro contratante", o las tan comunes cláusulas de prórroga de la jurisdicción territorial de los jueces.

Pero no habrá de concluirse por ello que este artículo convalida o legitima las llamadas "cláusulas leoninas" o "cláusulas vejatorias" que afectan los principios aunque se fundamenta la legislación común. Cuando una cláusula, sea aceptada separadamente o no, se trate de un contrato concluido por adhesión, o afecta disposiciones vinculadas con el orden público, la moral, las buenas costumbres, o los principios fundamentales de nuestro derecho, será nula por violación de lo establecido en los artículos 21, 953, 1044, 1045 y concordantes del Código Civil. Pero las que sin afectar esos principios están comprendidas en la regulación que contiene el artículo 14, sólo tendrán efecto si son aceptadas mediante el procedimiento que establece dicha norma. Esta interpretación es coherente con el papel que continúa asignándose a la autonomía privada en la celebración de contratos, ya que de otro modo sería necesario que el legislador estableciera la obligación de aprobar previamente el texto de los contratos por la autoridad administrativa, como en el caso del contrato de seguro, o se determinara por ley o reglamentación el contenido de los mismos, evidenciando una mayor penetración del Estado en materia contractual. Pero es evidente que de la ley que comentamos no surge la formulación de una orientación en tal sentido.

La enumeración legal es taxativa, por tratarse de una norma de excepción, pero comprende las cláusulas especiales del boleto, y también de los contratos o documentos que le son anexos (proyecto de Reglamento de Copropiedad, contratos de obra, etc.).

7. - ANOTACIÓN DE BOLETOS

El sistema de protección que organiza la ley que comentamos se basa principalmente en la publicidad registral informativa de la existencia de sujetos con derechos personales respecto de las unidades futuras de dominio horizontal. Ha seguido pues la orientación de varios precedentes legislativos existentes en nuestro país, a pesar de la relativa ineficacia práctica que se observa en la anotación de boletos de compraventa (ley 14005, de escasa aplicación; ídem ley 4564 de la provincia de Buenos Aires - decreto 9032/63, de realización imposible, etc.).

Cabe señalar que la protección buscada se mantiene en la órbita de los llamados derechos personales, sin intentar la vía más importante de asegurar los intereses de los contratantes mediante derechos reales, o sea estableciendo la obligatoriedad de la transferencia inicial de la porción en condominio que habrá de corresponder a la unidad, sobre el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

terreno, sus construcciones y accesorios. Si a ello se agrega una regulación de los derechos de los condóminos que permita un adecuado control de la marcha de la obra y de la recaudación de los fondos, por medio de representantes, síndicos o comisiones de cuentas, así como la adopción de medidas previas que aseguren la factibilidad técnica y financiera de la obra, la seguridad de los contratantes será efectiva y no mera apariencia.

El artículo 12 impone a los propietarios la obligación de registrar los contratos tendientes a la enajenación de unidades, y establece como sanción para el caso de incumplimiento de este deber, que "los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros". Se trata de una anotación preventiva, que tiene por finalidad hacer conocer la existencia de derechos personales o creditorios sobre las futuras unidades de un edificio que será sometido al régimen de la ley 13512. Estos derechos no pierden la calidad de personales, ni pueden ser calificados como derechos reales hasta el momento en que, producida la división horizontal del edificio, se otorgue la escritura de transferencia del dominio y se entregue la posesión de la unidad funcional.

Esta anotación depende necesariamente de la previa registración de la escritura de afectación, de la cual surgirá la cantidad de unidades, sus porcentuales y las demás características del edificio a construir.

Pero sin perjuicio de la obligación de registrar que se impone al propietario, también se faculta a los compradores y demás adquirentes a solicitar la toma de razón del documento respectivo.

En caso de falta de anotación, el boleto no pierde su validez, pero carece de eficacia respecto de terceros, ante quienes resulta inoponible, confiriendo sólo los derechos creditorios propios de la relación contractual respecto del propietario y las demás personas vinculadas con el contrato suscripto. Además, los compradores no podrán ejercer la facultad de oponerse a las hipotecas que pretende constituir el propietario (arts. 20 y 21), ni exigir que se admita el pago parcial y proporcional del crédito hipotecario vencido y sus accesorios (art. 22), ni desinteresar al adquirente en remate público (art. 24), ni participar en la asamblea que elija al administrador provisorio del consorcio (art. 25), etc. Además, la posesión que se entregue en virtud de un contrato no registrado, resulta inoponible frente al que " ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado" (art. 12).

Sin embargo, la anotación de los boletos no otorga defensa alguna en caso de concurso civil o comercial del propietario. Esta situación fue contemplada por el artículo 1185 bis del Código Civil, en la reforma sancionada por el decreto - ley 17711/68, que establecía la oponibilidad de los boletos de compraventa en caso de concurso o quiebra del vendedor, si se encontraba abonada la cuarta parte del precio convenido. Pero el régimen legal de Concursos, sancionado por el decreto - ley

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

19551, limitó la aplicación de dicha norma a los inmuebles destinados a vivienda, estableciendo que "las promesas de contrato, o los contratos celebrados sin la forma requerida por la ley no son exigibles al concurso, salvo cuando el contrato pueda continuarse por éste y media autorización judicial ante expreso pedido del síndico y del tercero, manifestada dentro de los treinta días de la publicación de la quiebra en la jurisdicción del juzgado" (art. 150), esta norma es aplicable tanto a los concursos mercantiles como a los civiles, según surge de los artículos 2º y 310 del decreto - ley 19551.

Tampoco se ha previsto amparo alguno respecto de los embargos y las medidas precautorias que afecten al inmueble; la existencia de contratos anotados no es incompatible con la registración de los actos cautelares que ordenen los jueces, ya que no existe bloqueo ni prioridad registral para ellos. Solamente se ha reglamentado la posibilidad de desinteresar al adquirente en la subasta provocada por acreedores comunes, o de solicitar la adjudicación del inmueble por el valor que surja de la tasación de perito, en caso de ejecución hipotecaria, en la forma que determina el artículo 24. Pero estas facultades pueden ser ejercidas en el ámbito de la subasta, y en consecuencia los adquirentes también pueden verse seriamente perjudicados por la demora, cuando la existencia de embargos preventivos impiden la transferencia del dominio de las unidades una vez finalizada la edificación.

También se debe solicitar la anotación de las cesiones de los contratos registrados, o de los derechos y acciones de los adquirentes, no pudiendo liberarse el cedente de sus obligaciones y responsabilidades, sin la conformidad del propietario y la anotación de la cesión o transferencia en el Registro inmobiliario (art. 17).

La rescisión o resolución de los boletos y contratos también debe ser registrada, no pudiendo el propietario disponer de la unidad, mientras subsista la anotación del contrato resuelto o rescindido.

8. - HIPOTECAS

La ley de prehorizontalidad establece como principio general la ineficacia - respecto de los adquirentes - de los derechos reales que se constituyen en infracción a su régimen (art. 21); como consecuencia de ello, se inhibe al propietario para disponer o gravar el inmueble en forma distinta a la que se reglamenta, luego de la registración de la afectación a este régimen legal (art. 4º).

Estas disposiciones tienden a evitar que mediante la constitución de hipotecas, u otros derechos reales, se hagan ilusorios los derechos de los compradores o se los perjudique mediante maniobras que impliquen desmembramiento o gravamen del inmueble general.

Pero como en el régimen de esta ley, a pesar de la afectación el inmueble continúa integrando el patrimonio del propietario, y por tanto es ejecutable para hacer efectivas sus obligaciones (en las condiciones que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

surgen del art. 24), en caso de hipotecas u otros derechos reales constituidos en violación de las disposiciones que a continuación se comentan, la sanción prevista no es la nulidad, sino la inoponibilidad o ineficacia de esos derechos respecto de los adquirentes que tengan contrato inscripto.

No se ha limitado, en cambio, la posibilidad de embargar y rematar el inmueble por los acreedores de su propietario, como tampoco la procedencia de otras medidas precautorias sobre el mismo.

Se ha regulado con cierto detalle la posibilidad de hipotecar, pero no la de constituir otros derechos reales, si bien se entiende que será aplicable el mismo mecanismo.

Apartándose de algunos precedentes nacionales, se ha establecido la posibilidad de afectar al régimen prehorizontal de inmuebles hipotecados con anterioridad, sin requerirse la conformidad del acreedor hipotecario, a quien se impone la obligación de admitir pagos parciales por los adquirentes de unidades en construcción, en caso de falta de pago del crédito hipotecario o sus intereses (art. 22), el deber de informar por escrito en forma detallada sobre el cumplimiento de tales obligaciones (art. 22), de liberar de la hipoteca a las unidades cuyos propietarios resuelvan pagar la parte proporcional del crédito global, en el momento de la escrituración de la unidad respectiva por el régimen de propiedad horizontal (art. 23), debiendo proceder en caso de ejecución hipotecaria, en la forma que menciona el inciso a) del artículo 24.

Es requisito para la afectación de inmuebles hipotecados, que en la escritura respectiva el propietario "acredite documentadamente" que ha cumplido con las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca (art. 3º), para lo que se requiere simplemente la exhibición de los documentos públicos o privados que acrediten el recibo de las cuotas de capital e intereses cuyo plazo se encuentre vencido (art. 1184 inciso 11 Cód. Civil); pero en buena técnica será aconsejable tomar todos los recaudos que permitan dotar de autenticidad a esos recibos, así como la agregación de copias certificadas a la escritura de afectación, o la manifestación del acreedor sobre inexistencia de obligaciones incumplidas que contenga la misma escritura de afectación.

Además de esa constancia en la afectación, se deberá consignar en los "contratos de enajenación y adjudicación", el plazo, monto y condiciones del crédito hipotecario, en cláusula especial firmada separadamente del texto principal (art. 13 inc. f y art. 14) .

También se puede pactar en dichos contratos, que el propietario quede autorizado para hipotecar el inmueble, cláusula que también debe reunir los requisitos que mencionamos en el párrafo anterior.

Asimismo se reglamenta la posibilidad de hipotecar el inmueble aunque no se haya convenido tal facultad en los contratos comprendidos en el régimen de la ley citada; en este caso el titular del dominio solamente puede hipotecar si no existe oposición de alguno de los compradores que tengan registrados sus boletos o contratos, a los que previamente deberá notificar en forma fehaciente del propósito de hipotecar, monto y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

modalidades del crédito garantizado. El texto legal carece de precisión en la reglamentación de los requisitos necesarios para constituir hipotecas no previstas, ya que los informes y constancias que menciona el artículo 19 se han establecido en beneficio del acreedor hipotecario, y además no se ha precisado hasta qué momento pueden oponerse los adquirentes, ni con qué antelación debe notificárseles.

Entendemos que tanto las notificaciones como las oposiciones deben ser efectuadas en términos procedentes, no pudiendo ser intempestivas, situación de hecho que puede originar dificultades en la práctica negocial.

Un solo adquirente que se oponga impedirá la constitución de la hipoteca, siendo conveniente que la notificación respectiva consigne además del nombre y domicilio del acreedor hipotecario, el del escribano interviniente, así como la fecha estimada de la escritura hipotecaria.

Luego de formulada alguna oposición, el gravamen sólo puede ser constituido previa autorización judicial, si se acredita justa causa en juicio sumarísimo (art. 20). El juez tendrá facultades para determinar la conveniencia y viabilidad de dicho gravamen, y merituará los motivos que fundamentan la oposición de los adquirentes, debiendo escucharse también a quienes no se hayan opuesto a la hipoteca.

La escritura de hipoteca deberá contener en buena técnica la relación de antecedentes referidos a la autorización judicial, o en su caso un detalle pormenorizado del cumplimiento de los recaudos del artículo 19, fechas de las notificaciones, y manifestación de los contratantes de no haber recibido oposición alguna.

Pero cabe mencionar que los recaudos que establece el artículo 19 mencionado han sido establecidos en beneficio del acreedor hipotecario, con la finalidad de asegurarle una completa información de las características de la operación, de manera que su incumplimiento no dará motivo para la anulación de la hipoteca - siempre que los adquirentes se encuentren notificados y no se hayan opuesto a ella - , ni a otra consecuencia que permitirle reclamar la información mencionada, o sea la nómina de adquirentes con contratos registrados, constancia de la notificación fehaciente a los mismos, detalle de saldos de precio de las unidades vendidas, etc.

Los adquirentes registrados tienen además la facultad de exigir se les informe sobre el estado de cumplimiento de las obligaciones hipotecarias que gravan el inmueble afectado, pudiendo dirigirse tanto al propietario como al acreedor hipotecario requiriendo un informe detallado y por escrito "sobre el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas" (art. 22), así como la exhibición de los comprobantes de pago (art. 10 inc d), además, en caso de existir obligaciones de plazo vencido, los adquirentes están facultados para "retener las sumas que se adeudan y abonar directamente tales gravámenes, deduciéndolos de su deuda hacia el vendedor" (art. 10), a cuyo fin se obliga al acreedor a recibir la parte proporcional de la obligación vencida, conforme el porcentaje asignado a cada unidad funcional en el proyecto de reglamento de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

copropiedad a que se refiere el artículo 3º inc. e) de la ley.

En caso de efectuar tales pagos, los adquirentes quedan subrogados de pleno derecho en el lugar, grado y prelación que correspondía al acreedor hipotecario, y hasta la concurrencia de la suma abonada (art. 22), exista o no conformidad del acreedor cedido. Los adquirentes pueden también compensar lo abonado, hasta la concurrencia de lo que adeudan al propietario (art. 22 y art. 10 inc. d); lo que les permite eximir a su unidad de la subasta ordenada en el juicio hipotecario.

Esta última disposición puede no resultar de realización posible cuando la obra aún se encuentre en una etapa lejana a su finalización, ya que solamente en su etapa final es factible la subasta separada de las unidades que la componen.

Para la aplicación de esta disposición, se deberá tener en cuenta lo regulado por la ley nacional 11725, que modificó los artículos 682, 3112 y 3188 del Código Civil, estableciendo una excepción importante al principio de la indivisibilidad de la hipoteca, y facultando a los jueces para ordenar la división del inmueble hipotecado a los efectos de un remate fraccionado, en los casos en que la división en lotes sea posible, debiendo cancelarse parcialmente el crédito hipotecario, "siempre que de ello no se siga lesión al acreedor".

La división en tal caso debe ser material y jurídicamente posible, de manera que el estado de la obra habrá de ser lo suficientemente avanzado como para que en un plazo razonable se finalice la construcción, no debiendo existir impedimento legal alguno para la subdivisión por el régimen de propiedad horizontal.

Al respecto cabe recordar que el artículo 574 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación dispone que cuando se hubiere dispuesto la venta de varios inmuebles, el juez puede ordenar la subasta en fechas diferentes, suspendiendo los remates cuando el precio obtenido cubra el crédito y sus accesorios.

Pero cuando no es factible la subasta del inmueble fraccionado, tampoco lo será la eximición del remate de la unidad cuyo propietario haya ejercido el derecho que menciona el artículo 22, no correspondiendo tampoco que se exceptúe la parte indivisa que corresponda a la unidad según el porcentual asignado en el proyecto de reglamento de copropiedad porque con ello puede perjudicarse al acreedor hipotecario al dificultar seriamente la subasta por tratarse de cuotas indivisas; por otra parte, el porcentual mencionado establece una relación que tiene en cuenta la existencia de bienes y servicios comunes en un edificio finalizado, pero no la porción del condominio sobre la obra en construcción.

Luego de la finalización del edificio, al sometérselo al régimen de propiedad horizontal, y escriturarse las unidades que lo componen, los adquirentes de unidades pueden abonar la parte que corresponda a las mismas en el crédito hipotecario, aplicando el porcentual establecido por el proyecto de reglamento antes citado, exigiendo al acreedor que reciba el pago parcial, y libere a la unidad del gravamen hipotecario. De no ser

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

así, la unidad continuará hipotecada en garantía del crédito total, sin que pueda reclamarse la división de la deuda hipotecaria, pero lógicamente, en caso de falta de pago por otros adquirentes del resto del capital adeudado, en caso de ejecución, se podrá efectuar el pago parcial, cancelando parcialmente el crédito, y liberando a la respectiva unidad.

9. - PUBLICIDAD EXTRARREGISTRAL

La ley de prehorizontalidad ha asignado singular importancia a la publicidad y difusión de los aspectos técnicos, jurídicos, financieros y comerciales que se refieren a la negociación de unidades que serán sometidas al régimen de propiedad horizontal una vez concluida la etapa constructiva. Algunos de ellos se exteriorizan mediante el otorgamiento e inscripción de la escritura de afectación, y con la anotación de los boletos en los Registros inmobiliarios; en cambio, otros aspectos deben ser difundidos mediante la exhibición de carteles en obra, informes del propietario, etc., estableciéndose normas que reglamentan esa publicidad, y la que se realiza a través de la prensa oral, escrita y televisada.

Una de las finalidades de esta legislación es asegurar la vigencia del principio de la buena fe en la suscripción y cumplimiento de los contratos, permitiendo una adecuada información a los adquirentes. Para lograrla, se impone al propietario el deber jurídico de informar que el inmueble se encuentra afectado (art. 8º), de exhibir los documentos que permitan conocer los detalles de la afectación, la nómina de unidades enajenadas, el desarrollo de la obra, y el pago de las contribuciones y créditos hipotecarios (art. 10); de informar la existencia de representados y otros vinculados por el contrato (art. 11), prohibiéndose efectuar anuncios incompletos o que puedan inducir a error (art. 9º).

En todos los casos que menciona el artículo 8º, debe informarse que el inmueble se encuentra afectado al régimen prehorizontal, número del registro notarial y fecha de la escritura respectiva, y los datos de su anotación en el Registro inmobiliario. Todos los medios de difusión están comprendidos en esta norma, que no ha tenido en cuenta las particularidades de cada uno de ellos, ya que indudablemente esas menciones harán inusitadamente onerosas las publicidades que se realicen mediante radio y televisión, desvirtuándose también el breve y frecuente aviso en las secciones clasificadas de los periódicos de gran circulación.

Dicha constancia debe incluirse en un cartel permanente y visible en el lugar de la obra, en los contratos que se suscriban sobre unidades futuras, y en toda oferta o invitación a terceros por medio de ofrecimientos personales, periódicos, radio, televisión, cine, afiches, letreros o carteles, circulares impresas, u otros medios de difusión que se refieran a unidades comprendidas en el régimen de la ley que comentamos, cualquiera sea su destino, no obstante que en el inc. b) del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

artículo 8º por error sólo se menciona a las ofertas relativas a la adquisición de unidades de vivienda.

La ausencia de estas constancias puede dar lugar a la aplicación de las penas ante menciona el artículo 32 de la ley, pero, por sí sola, no afectará la validez del contrato que no las contenga, pues el interesado puede tomar conocimiento de ellas a través de los otros medios de difusión empleados.

También se impone al propietario la obligación de tener a disposición de los adquirentes: a) copias simples autenticadas por el escribano que autorizó la escritura de afectación, de los documentos que menciona el artículo 3º y de las escrituras de hipotecas que se refieran al edificio afectado; b) lista de unidades enajenadas y constancia de su registración; c) información relativa al desarrollo material de la obra; d) información sobre el cumplimiento de los créditos hipotecarios y las contribuciones que afecten el inmueble.

A través de la confrontación del estado real de la obra, con el cronograma del proyecto, los interesados pueden verificar la marcha real. ya que interesa singularmente que se mantenga el ritmo previsto para la realización de la obra, especialmente cuando los adquirentes toman a su cargo el costo de la obra o deben admitir reajustes en el precio, pues la crónica pérdida de valor adquisitivo de nuestra moneda da origen a un costo superior para las tareas que se efectúan con retardo, circunstancia que también incide en las remuneraciones correspondientes por el proyecto y dirección de obra. Además, el ritmo de la obra permite estimar si se podrá dar cumplimiento a la obligación de entregar la unidad en el plazo convenido.

Se faculta a los adquirentes para retener las sumas que adeuden, y abonar con ellas los servicios vencidos de créditos hipotecarios y contribuciones sobre el inmueble, deduciendo dichos importes del crédito del vendedor (art. 10 inc. d] y art. 22).

Además, se permite a los adquirentes solicitar al escribano interviniente, a costa del propietario, "copia simple autenticada" de la escritura de afectación, con certificación de la existencia de los documentos que menciona el artículo 3º. Esta disposición tiene el sentido de facilitar la expedición de copias a personas que de otro modo no podrían exigirlos, pues no han intervenido como parte en la escritura de afectación, pero de ella no habrá de concluirse que el profesional interviniente quede obligado a entregar esa documentación si ninguna de las partes abona los gastos necesarios; en este caso, el adquirente podrá solicitar la documentación, pagar la factura correspondiente y reclamar su reintegro al propietario.

La ley trata de asegurar también la completa identificación de quienes intervengan en la negociación de unidades futuras (arts. 11 y 13 inc. a), ya que se parte del supuesto de considerar que la lealtad contractual estaría reñida con la actuación de personas interpuestas, mandantes ocultos, contratantes encubiertos, o de quienes mediante simulación pretendan cubrirse de las responsabilidades y obligaciones que impone

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esta ley. La sanción penal que establece el artículo 32 para quienes infrinjan a sabiendas las disposiciones del artículo 11, demuestra con claridad la importancia que se asignó a la completa individualización de todos los sujetos que intervengan en estos contratos.

Están comprendidos en esa disposición tanto las partes contratantes como sus representantes, y los comisionistas o intermediarios que participen en la comercialización de las unidades, quienes deben precisar el carácter en que actúan, la identidad del propietario del inmueble, y la existencia de otro vinculado por el contrato a celebrarse, los poderes invocados y los documentos que los acrediten.

La ley que comentamos, siguiendo la orientación fijada en precedentes legislativos nacionales, establece prohibiciones tendientes a asegurar que la publicidad comercial en la materia se ajuste estrictamente a la verdad, tratando de evitar que mediante informaciones incompletas o maliciosas se difundan condiciones o modalidades que puedan provocar el error en los interesados en adquirir las unidades en construcción. A tal efecto, el artículo 9º establece: "Queda prohibido, en cualquier forma de oferta: a) anunciar el precio de venta, o parte de él, en forma que induzca a error, o no indicar el precio total si se menciona una parte; b) anunciar en forma incompleta los planes de financiación y plazos de pago; c) ofrecer formas de pago, condiciones o planes de financiación por terceras personas o instituciones de crédito que no hayan sido efectivamente convenidos o acordados". El incumplimiento de esta disposición está alcanzado por la penalidad que menciona el artículo 32.

El inciso a) se refiere al supuesto de contratos de compraventa, pero entendemos que habrá de aplicárselo a todo contrato, típico o no, en que se prometa la enajenación de unidades, aunque no haya precio en dinero. El precio total de venta no es obligatorio mencionarlo en todos los casos, sino cuando se mencione una parte del mismo. A su vez, el inciso c) tiene una finalidad moralizadora, tendiente a evitar que se introduzca en error a los posibles interesados, mencionando la existencia de créditos, financiaciones inexistentes, o no convenidas; sin embargo, habrá de advertirse que cuando los fondos correspondientes a tales financiaciones aún no han sido entregados, y se trata de la promesa de mutuo o préstamo de dinero, en caso de incumplimiento por la institución financiera o el prestamista, el acuerdo o convenio celebrado no autoriza a reclamar la entrega de las sumas convenidas, sino de los daños y perjuicios que puedan corresponder (arts. 2244 y 2242 del Código Civil).