

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO() (633). Un recurso aplicable a la solución de la crisis habitacional*

LUIS CORREA LARGUÍA

SUMARIO

1. La crisis habitacional. - 2. La política inmobiliaria. La función del Estado. - 3. El Fideicomiso Inmobiliario o Dominio Fiduciario. - 4. Una aplicación efectiva. - 5. Nuevas ventajas. - 6. Aplicación de la ley 13512. - 7. Modalidades. - 8. Solución a problemas actuales. 9. La experiencia foránea. - 10. Los Congresos Notariales y el fideicomiso. - 11. Conclusión.

1. LA CRISIS HABITACIONAL

Hablar de la carencia de viviendas que padece nuestro país es referirse a uno de los más agudos problemas que de antigua data inciden negativamente en el contexto social al punto de asumir los caracteres de un mal crónico que persiste sin advertirse hasta ahora una salida satisfactoria, máxime en los difíciles momentos por los que atraviesa la economía de la Nación. Las causas y los factores que han influido para configurar este grave problema socio - económico, así como sus remedios y tratamientos para conjurarlo, han sido materia de numerosos congresos, de expresiones de deseos y declaraciones de entidades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

profesionales y publicaciones especializadas, y continúan ocupando el comentario permanente, casi diario podría decirse, de las instituciones particulares, del periodismo y los diversos medios de difusión en todos los ámbitos de la República y aun el de las propias declaraciones oficiales en las que se reconoce una carencia de viviendas que sobrepasa el número de dos millones quinientas mil unidades. Por lo tanto, reseñar todos estos antecedentes no añadiría nada nuevo a lo ya conocido salvo señalar en síntesis un catálogo de frustrados intentos de más de un cuarto de siglo de búsquedas de instrumentos aptos para proveer a las bases de una política habitacional en torno a la cual tengan cabida sin interferirse, sino que por el contrario puedan complementarse, la acción del Estado y la iniciativa privada, esta última como verdadero eje y motor de toda solución. El largo cuarto de siglo transcurrido entre ensayos, concepciones y proyectos con iniciativa casi exclusiva del Estado, a veces carentes de eficacia técnica, otras sin contenido realista, y faltos casi siempre de recursos financieros genuinos para encarar su ejecución, han conducido a fracasos sucesivos, y los magros resultados alcanzados son una elocuente demostración de su incapacidad para resolver el problema por sí solo y de que ha llegado la hora - ya bastante retrasada - de poner en marcha una política en que los roles de ambos protagonistas tengan bien delimitada su respectiva esfera de acción y competencia.

2. LA POLÍTICA INMOBILIARIA. LA FUNCIÓN DEL ESTADO

Si efectivamente, como se ha enfatizado públicamente por las autoridades, es su propósito promover en todos los órdenes la intervención de la actividad privada en la planificación que se proyecte en el orden inmobiliario, la política habitacional que en tal sentido se proponga desarrollar el Estado en adelante, debe contener los lineamientos generales entre los cuales, éste se reserva solamente las facultades propias del ejercicio del poder de policía en puntos claves como el uso y el valor del suelo, dictando normas que desalienten la especulación desmedida, regulando los asentamientos de los núcleos habitacionales, planificando las obras de infraestructura, las de urbanización y saneamiento ambiental, conforme a las necesidades reales de cada zona, no solamente presentes sino con previsión de futuro. Una política, en suma, que corrija tantos fracasos y esfuerzos dispersos, y que forzosamente debe estar integrada con el complejo de medidas y preceptos que abarquen todos aquellos rubros tratados hasta ahora en forma aislada e inconexa y de efectos contraproducentes a veces con la vigencia de otras disposiciones. Así, deberá proveerse a la protección de los adquirentes en equilibrada proporción con los derechos de empresarios, constructores, inversores y demás intervinientes en la actividad inmobiliaria, reglando sus recíprocos deberes y obligaciones. Implantar una adecuada y flexible asistencia financiera, paralela a una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

verdadera e integral desgravación impositiva que realmente constituya un estímulo promocional de la construcción de viviendas y represente, por ende, una sensible reducción de los costos de compra para los amplios sectores de la población que las necesitan y cuyo acceso al crédito está obviamente condicionado a ingresos modestos.

Redundará de igual manera en la reducción de los costos, la incorporación de modernas tecnologías y sistemas de probada eficacia en otros países para abreviar los plazos de construcción, así como propender al empleo de nuevas estructuras económicas y jurídicas aplicables a la contratación inmobiliaria y a la comercialización de las viviendas, todo ello en procura de allegar los remedios idóneos que permitan paliar la angustiada falta de viviendas que reviste contornos de una emergencia nacional.

Se impone por lo tanto, como deber primordial, aportar a los poderes públicos las sugerencias, proyectos y demás experiencias que permitan en la emergencia darle un nuevo impulso a la construcción masiva de viviendas, considerada prioridad número uno por el Superior Gobierno de la Nación.

3. EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO O DOMINIO FIDUCIARIO

Entre las aportaciones susceptibles de ser consideradas con detenimiento en las actuales circunstancias, merece especial atención el proyecto de Ley de Fideicomisos elaborado en 1967 sobre la base del anteproyecto del doctor Guillermo Michelson, por la subcomisión de contratos, integrante de la Comisión de Reformas a la Legislación Comercial del entonces Ministerio de Educación y Justicia de la Nación. El proyecto en cuestión fue sometido a la sazón a una amplia consulta de organismos e instituciones de diversos sectores gubernamentales, técnicos, universitarios, bancarios, empresarios y científicos. En la exposición de motivos del proyecto definitivo elevado a la Secretaría de Estado de Justicia el 8 de agosto de 19663 con la firma de sus autores, los doctores Carols Alberto Zannoni, Héctor Alegría, Gervasio R. Colombres, Carlos C. Malagarriga, Guillermo Michelson, Francisco Quintana Ferreyra, Héctor Cámara y Rodolfo O. Fontanarrosa, se expresa que en la redacción del ordenamiento proyectado - en el que está comprendido el fideicomiso mobiliario y el inmobiliario - , la Subcomisión había tenido en cuenta las opiniones, críticas y sugerencias formuladas por los organismos e instituciones consultados, agregándose, entre otras consideraciones, que son propósitos fundamentales del proyecto elaborado resolver dos problemas de capital importancia para el progreso y economía del país a saber: el primero, posibilitar la introducción de equipos para contribuir al desarrollo de los planes energéticos, viales, industriales, etc. Es decir, hace referencia a los dispositivos que son materia propia del fideicomiso mobiliario, que no interesa a los fines de este trabajo analizar aquí, señalándose no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obstante al pasar, que el fideicomiso mobiliario previsto en el proyecto se asemeja a la locación de bienes de capital que actualmente realizan las entidades financieras y que en los usos y prácticas comerciales se denomina "leasing".

El segundo problema que trata el proyecto, para cuya solución propicia el fideicomiso inmobiliario, persigue los fines específicos declarados en la propia exposición de motivos y que son los siguientes: "garantizar el cumplimiento de los planes de construcción de viviendas - ya sea de barrios o para ser sometidos al régimen de propiedad horizontal - evitando las frustraciones dañosas, tan frecuentemente denotadas, que desalientan a inversores y adquirentes y retardan las urgentes soluciones que el déficit habitacional reclama". La operativa del proyecto propende al desarrollo de planes relativos a la construcción de viviendas y a conferir la protección y seguridad necesarias a sus adquirentes, valiéndose para ello del instituto del Fideicomiso, que de acuerdo con el artículo primero del proyecto consiste en la transmisión del dominio de determinados bienes a un fiduciario para que proceda respecto de ellos conforme lo disponga el contrato respectivo celebrado con el constituyente. Vale decir que puede tratarse de un terreno cuyo dominio se transfiere con el encargo de levantar en él un edificio para viviendas. El artículo 9° establece que sólo pueden ser fiduciarios los Bancos establecidos en la República y las entidades expresamente autorizadas por la ley, agregándose que, en materia de inmuebles, pueden también actuar como fiduciarios los entes oficiales de promoción de la vivienda que actúen en el orden nacional, provincial o municipal. En la época de preparación de este proyecto de ley tenía vigencia la ley 18061 de Entidades Financieras, hoy derogada y reemplazada por la ley 21526, entendiéndose que esta última ha ampliado implícitamente a las sociedades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda u otros Inmuebles las facultades para recibir encargos fiduciarios que pueden desempeñar los bancos de inversión, las compañías financieras y los bancos comerciales, toda vez que por el inciso g) del art. 25 pueden cumplir comisiones conexas con sus operaciones y el fideicomiso es precisamente una comisión de confianza.

Aquí cabría incluir al procederse a la actualización del proyecto, a otros organismos y entidades particulares con igual aptitud dentro de su esfera para recibir encargos fiduciarios, tales como las Cooperativas, Asociaciones Profesionales, Gremios, Mutualidades y otras agrupaciones de carácter benéfico o social. De igual modo que a las empresas especializadas en la construcción y comercialización de viviendas previa acreditación ante la autoridad administrativa competente de solvencia e idoneidad.

El mecanismo desarrollado por la ley, a la par que limita la selección del fiduciario a entidades u organismos cuyo nivel económico y capacidad técnica los señala con mejores aptitudes para el cumplimiento de las delicadas funciones que la misma le asigna, persigue evidentemente el propósito de generar la seguridad y confianza necesarios tanto como fin

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

primordial de su eficacia cuanto como instrumental legal, y fluye de la lectura de los artículos del proyecto. Así se crea un patrimonio de afectación (artículo 2º), explicándose en la exposición de motivos, con obvia referencia a este artículo, que "los bienes así transmitidos forman un patrimonio fiduciario que no se confunde con el patrimonio propio del fiduciario". Precizando seguidamente: "Tales bienes quedan afectados exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones que derivan del fideicomiso constituido o de gravámenes que se registraren al tiempo de su constitución". Atento entonces a que el dominio fiduciario recaería, como ya se ha dicho, en aquellas entidades seleccionadas por la misma ley cuya corrección de procedimientos y capacidad económica para encarar la construcción de viviendas con la finalidad perseguida no puede ofrecer lugar a dudas, sin perjuicio de ampliar el número de entidades fiduciarias en la forma propuesta, cabe concluir que su implantación habrá de significar un avance promisorio en la solución del problema habitacional.

4. UNA APLICACIÓN EFECTIVA

Existe ya un precedente de aplicación de este instituto, valiéndose para ello del fideicomiso convencional (arts. 2662 y concordantes del Código Civil) que puso en práctica la Dirección General de Préstamos Personales y con Garantía Real, conforme a la Resolución del 23 de setiembre de 1958 que estableció normas para operaciones colectivas destinadas a la compra de terrenos y/o construcción de edificios de departamentos sujetos a la ley 13512 o de barrios de viviendas individuales.

Dicha Dirección General asumía las funciones de entidad fiduciaria durante la riesgosa etapa de la prehorizontalidad, es decir el lapso que media durante toda la construcción del edificio y la entrega de los departamentos en propiedad horizontal a los interesados.

El método empleado tuvo suficiente operatividad a través de la construcción de edificios y de la adjudicación de sus unidades a los respectivos adquirentes, y a su vez prestatarios de los créditos hipotecarios resultantes de la división del préstamo global, gestionado para realizar la operación colectiva.

Si bien este plan fue dejado sin efecto en el año 1963 argumentándose para ello en el resultado negativo del sistema, es de tener presente que no se debió a fallas en la configuración jurídica o carencia de aptitud de la figura del fideicomiso convencional para cumplir las etapas del proceso, sino por haber excedido el cúmulo de solicitudes la capacidad financiera de dicha Dirección General. Estos antecedentes obran en el Banco Hipotecario Nacional, actual sucesor de la entidad nombrada por disposición de la ley 19192.

Hasta tanto llegue a tener recepción normativa en nuestro derecho positivo el fideicomiso estructurado conforme a las bases del proyecto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

aludido para ser posible su aplicación en orden primordial dada la urgencia que reviste el problema, a las distintas fases de la operativa inmobiliaria que puedan desembocar en planes para la construcción de viviendas en todos los niveles y categorías, es oportuno destacar que no obstante - como también lo señala el proyecto - las escasas y aisladas disposiciones del derecho nacional, insuficientes de suyo para basar una teoría general referida a este instituto, y que por lo tanto fundamentan las razones esgrimidas para propiciar su regulación legal, que tales premisas no empecen la idoneidad de esta figura para recurrir a ella en la actualidad con iguales fines prácticos que los alcanzados con los del precedente que se ha enunciado.

Es así que han tenido en la plaza inmobiliaria su faz de aplicación contratos de fideicomiso con expresa remisión a los términos del artículo 2662 del Código Civil con el objeto precisamente de llevar a cabo la construcción de edificios para su posterior división por el régimen de la Propiedad Horizontal, con reserva de unidades para el Fiduciante o aportante del terreno, y la venta a terceros del remanente del edificio. Han actuado en carácter de Fiduciarios los Bancos o las Entidades Financieras, que de acuerdo con la ley anterior 18061 y la que ahora la reemplaza 21526 dictadas para regir a dichos organismos, pueden aceptar encargos fiduciarios.

Al hacer referencia a los Bancos y entidades financieras como uno de los sujetos intervinientes asumiendo el rol señalado en la relación jurídica apuntada, es decir en el negocio de fiducia legal como el que resulta de su encuadramiento dentro de la órbita de influencia del artículo 2662 del Código Civil, la mención es sólo genérica. Tiene más bien el alcance de un mero ejemplo sin atribuirle contornos que puedan significar limitación o enunciación taxativa de los posibles sujetos con aptitudes para desempeñarse como fiduciarios. Se ha aludido a los organismos comprendidos en el régimen de dichas leyes, ponderando en tal sentido la sensación de seguridad y confianza que despiertan la intervención de los mismos en todo tipo de negocios u operaciones y especialmente en los inmobiliarios, cuya actuación, además, está permanentemente fiscalizada por el Banco Central, o sea otra faceta adicional de indudable gravitación en el ánimo de los contratantes que en definitiva genera tranquilidad, más aún cuando se trata de la adquisición de la vivienda.

La salvedad expuesta en cuanto a la mentada selección de ese tipo especial de Fiduciario, es sin perjuicio de admitir, como acaba de sostenerse, la inclusión para desempeñar el mismo rol, de cualquier persona física o jurídica, puesto que en nuestro Código Civil, la capacidad es la regla, y la incapacidad la excepción.

5. NUEVAS VENTAJAS

A lo expuesto cabe agregar otras aplicaciones de orden inmobiliario a que podría extenderse la institucionalización del fideicomiso: Permitiría a

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los particulares que deseen construir edificios de departamentos para su venta en propiedad horizontal o a propietarios de terrenos aptos para la construcción de conjuntos de viviendas, transmitir el dominio fiduciario de los solares respectivos a las entidades autorizadas, reservándose los propietarios en cada caso el número de unidades o de viviendas que en su calidad de transmitentes (fideicomitentes) de los inmuebles, establecieran como contraprestación en el contrato pertinente con las entidades fiduciarias que estuvieren autorizadas para operar, las cuales podrían entonces dar impulso a sistemas de adquisición organizados y financiados sobre la base del cobro de cuotas - partes cuya percepción no implicaría la venta de partes indivisas del inmueble a los interesados aportantes durante la etapa de la construcción, es decir, durante el ciclo de la prehorizontalidad, cuando se tratara de edificios de departamentos, sino reconocerles a los aportes carácter de un crédito susceptible de ser negociado por el tenedor en los supuestos de no poder continuar abonando las cuotas, o del simple inversor que ya no le interesa adquirir una vivienda del inmueble en obra, permitiéndoles desprenderse de sus tenencias con un plus de beneficio, todo ello con intervención y expreso contralor de la entidad fiduciaria.

Otra variante que permite el sistema, mucho más económica en cuanto al monto de los capitales necesarios para afrontarla, sería otorgar la transmisión del dominio fiduciario a las entidades autorizadas por parte de aquellos propietarios de inmuebles de una sola planta o baldíos situados en barrios modestos, ya sea para aumentar la capacidad habitacional o para la erección de edificios de un número limitado de departamentos, sin servicios centrales y ascensores, etc., que los hagan así más accesibles a las clases menos pudientes, en razón de su costo más moderado. El propietario transmitente recibiría en pago una o más unidades de vivienda cuyo valor, una vez concluida la edificación, tendría que ser lógicamente superior al del inmueble confiado a la entidad autorizada para los fines específicos indicados, la cual, a su vez, negociaría la venta a terceros de las demás unidades con utilidad a su exclusivo beneficio, combinándose inclusive, en caso de pago diferido, con planes de amortización por el sistema de Ahorro y Préstamo u otras formas de financiación.

6. APLICACIÓN DE LA LEY 13512

Una vez concluido el edificio, los ex propietarios de los solares (fideicomitentes), así como los titulares definitivos de las cuotas - partes necesarias para lograr el acceso a la propiedad individual de los departamentos correspondientes (beneficiarios o fideicomisarios), recibirían cada uno de la entidad fiduciaria, en propiedad exclusiva, los primeros a título de contraprestación en los términos del contrato de fiducia, y los cuota - partistas a título de compraventa, las unidades respectivas por el régimen de la Propiedad Horizontal.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

7. MODALIDADES

La operativa del sistema sugerido a fin de dotarla de agilidad y fluidez, sin que por ello se resienta el margen de seguridad que deben revestir las operaciones, aconseja según se ha dicho, la exclusión de la venta de partes indivisas del inmueble a los cuota - partistas por dos razones: la primera, en lo atinente a la seguridad en la etapa de prehorizontalidad, al quedar debidamente resguardada por la imperativa selección que exige la ley de las entidades que pueden desempeñar el rol de fiduciarios, llamadas a recibir el dominio de los bienes raíces confiados a su solvencia y seriedad de procedimientos para cumplir los fines específicos del fideicomiso, recurso éste que también puede arbitrarse para el fideicomiso constituido bajo los dispositivos del art. 2662 del Código Civil, por las razones que acaban de explicarse; y la segunda, como resultado de la experiencia recogida hasta el presente en materia de operaciones colectivas que podrían resumirse citando los casos más comunes de entorpecimientos que genera el condominio "a priori" y que por ende quedan obviados al detentar la entidad fiduciaria la exclusividad del dominio hasta finalizar la construcción del edificio: a) el fallecimiento de cuota - partistas; b) los casos de divorcio con la consecuente separación de bienes; c) la quiebra o concurso de consorcistas; d) la insolvencia o morosidad de los mismos, etc., permitiéndole a la entidad fiduciaria adoptar según la emergencia, rápidas soluciones que estarían previstas y serían de conocimiento previo de los futuros adquirentes para quienes su calidad de cuota - partistas implicaría la aceptación de tales medidas.

8. SOLUCIÓN A PROBLEMAS ACTUALES

También puede citarse otra de las aplicaciones que podrían ser viables mediante el empleo de esta figura: Sobre las zonas de influencia de las autopistas que construye la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en el presente y que proyecta para el futuro, existen infinidad de propiedades de antigua data, en su mayor parte en mal estado de conservación, y aun aquellas sujetas a paulatino desalojo por el cercano cumplimiento de los plazos fijados por la actual ley de locaciones. La mayoría de estos inmuebles son de escasa capacidad habitacional por tratarse, en amplio margen, de ese tipo común de casa de barrio. Esa característica que ofrece tal conjunto de inmuebles permitiría, previo acuerdo con sus respectivos propietarios, o en una campaña de promoción masiva que pudiera emprender la Municipalidad, programar un plan de construcción de unidades de vivienda en los solares de cada una de las actuales fincas, que cederían sus dueños a cambio de la entrega de un departamento nuevo, en tanto se levantan, además, otros

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pisos de construcción sencilla y sin accesorios que encarezcan las obras, o retardaran el plazo de terminación de las mismas. Al multiplicarse así la capacidad habitacional de cada parcela de terreno la Municipalidad podría ofrecer la alternativa a cada expropiado por el trazado de las autopistas de lograr instalarse en la nueva vivienda a cambio de la que debe desalojar, sin tener que abandonar el barrio de su preferencia. Si se advierte que en este ejemplo como en los anteriores explicados se evita con el sistema propiciado abonar el alto costo especulativo del valor de la tierra, puesto que al propietario se le paga conforme al convenio con metros cubiertos, se comprende que existe un verdadero ahorro en el costo de la construcción. Sería también, desde luego, una forma práctica de mejorar el aspecto urbano y edilicio de las zonas surcadas por el trazado de las autopistas.

9. LA EXPERIENCIA FORÁNEA

Resulta oportuno recordar aquí que en Inglaterra la entidad estatal "Corporación para la Vivienda" creada en 1964 para resolver los problemas de la escasez de viviendas allegando fondos públicos para financiar planes de construcción por el sistema de auto - ayuda a empresas de copropietarios sin fines de lucro, ha otorgado recientemente créditos para la compra de casas viejas con el objeto de introducir en ellas mejoras o convertirlas en otras de tipo más moderno, para luego venderlas como viviendas individuales u ofrecerlas en alquiler a precios razonables. Se arbitra como recurso para la provisión de viviendas especialmente en las áreas urbanas muy grandes en las que los terrenos son muy costosos o difíciles de conseguir para construcciones nuevas ("La Nación, 17/8/1977, Sección Arquitectura, ingeniería, construcciones).

10. LOS CONGRESOS NOTARIALES Y EL FIDEICOMISO

El notariado ha tenido ocasión de expresar su opinión favorable con relación al fideicomiso inmobiliario. En la Quinta Reunión Jurídico Notarial celebrado en Rosario los días 20 a 22 de julio de 1972, entre cuyos temas figuró el tratamiento del fideicomiso. Allí se pronunció en la respectiva ponencia estableciendo, entre otros aspectos, que el fideicomiso es una figura apta para la concreción de determinados actos jurídicos que demanda la actividad negocial en general y el creciente tráfico inmobiliario en particular. Se decidió asimismo en el sentido de que sería eficaz como uno de los sistemas para eliminar los problemas que crea el estado prehorizontal.

También en oportunidad de celebrarse en el país el XII Congreso Internacional del Notariado Latino, del 19 al 9 de octubre de 1973, al que asistieron representantes de 33 países, en el tratamiento del tema: "La

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Propiedad Inmobiliaria Urbana en el mundo actual, objeto, garantía y límites", al proponer la adopción de nuevas formas contractuales atípicas para atender a las necesidades sociales relativas a la vivienda, entre las figuras dignas de estudio se pronunció por el fideicomiso. Y más recientemente, en el XIV Congreso Internacional del Notariado Latino celebrado en Guatemala del 5 al 13 de noviembre de 1977, en torno al tema IV "Régimen de Contratación Bancaria y la Participación del Notariado en el mismo", el trabajo de la delegación argentina incluía el tratamiento del Fideicomiso con especial referencia al proyecto del doctor Guillermo Michelson. Y finalmente, en la VII Convención Notarial del Colegio de Escribanos celebrada en los días 11 a 13 de mayo del corriente año, se volvió a tratar la conveniencia del fideicomiso inmobiliario en una mesa redonda, con intervención de los doctores Edgardo Marcelo Alberti, José María López Olaciregui, Jorge Mosset Iturraspe, Miguel N. Falbo y José M. R. Orelle, actuando como coordinador el autor de este trabajo.

Cabe acotar asimismo que, en el ámbito bancario, este instituto ha sido objeto de una atención particular. Merece destacarse en este aspecto que el tema fue tratado en el Primer Congreso de Abogados del Banco de la Nación Argentina, celebrado del 24 al 28 de octubre de 1977; y entre el 9 y 10 de marzo último tuvo lugar en México un "Seminario Latino Americano sobre Fideicomiso", al que concurrió un grupo de representantes de numerosos Bancos de nuestro país, prueba evidente del creciente interés que despierta el estudio de la figura, que guarda semejanza con el "Trust" del derecho anglo - sajón y que en los países regidos por el "common law" ha permitido adaptarlo por su versatilidad a una serie de operaciones jurídico - económicas de los más variados aspectos.

11. CONCLUSIÓN

Teniendo presente que leyes de este tipo existen en casi todos los países de Latinoamérica, con excepción del nuestro, sería del caso someter el proyecto de ley que glosamos al principio a un nuevo estudio, introduciéndole las modificaciones aconsejables en el lapso transcurrido, con vistas a su sanción legislativa circunscripta a los alcances similares propuestos por sus autores o ampliando su campo de aplicación. Los problemas que procura solucionar el ordenamiento proyectado siguen siendo como el de la vivienda, de dramática actualidad. No debe olvidarse su estrecha relación con la subpoblación que caracteriza a nuestro país de tan dilatada extensión a cuyas autoridades compete proveer los mecanismos de una política demográfica favorable al crecimiento de la población, como sinónimo de despegue del estancamiento social económico que nos aflige. Empero, para que sea realidad el conocido aforismo alberdiano, sus habitantes deben contar con la vivienda digna como presupuesto inicial del resultado económico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que el Estado espera del esfuerzo y del trabajo de cada uno de ellos y que su acceso a la misma no constituya una utopía sino un logro realizable.