

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***ACERCA DEL ESTADO DE PREHORIZONTALIDAD Y NECESARIA REFORMA
DEL RÉGIMEN LEGAL VIGENTE(*) (417)***

MARIA CLELIA LAROCCA y ANA MARÍA LUCASOVSKY

SUMARIO

A. Antecedentes

1. Revisión somera del surgimiento del Estado de Prehorizontalidad. Época del nacimiento: causas jurídicas, económicas, sociales. Consecuencias penales. 2. Origen del movimiento de protección: oportunidad de su aparición. Sistemas. 3. Legislación. Congresos. Jornadas. Conferencias. Anteproyectos.

B. Ley 19724 y complementaria 20276

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1. Su dictado. Reacciones inmediatas. Opiniones calificada. Opinión pública, Aciertos y críticas. 2. Práctica: Registro de la Propiedad Inmueble. Resultados. Efectos. 3. Reacciones mediatas: jurisprudencia. Cumplimiento según fines específicos, Fines ajenos.

C. Propuestas de reforma al sistema normativo prehorizontal en vigencia

1. Anteproyecto. Modelos. 2. Paralelo entre la ley en vigencia y los anteproyectos tratados.

D. Conclusiones

E. Bibliografía

Subsecretaría de Asuntos Legislativos del Ministerio de Justicia.
Anteproyecto de ley sobre régimen jurídico de la prehorizontalidad

Ponencia

A. ANTECEDENTES

1. Revisión somera del surgimiento del estado de prehorizontalidad. Época del nacimiento: causas jurídicas, económicas, sociales. Consecuencias penales

La existencia de la Propiedad Horizontal, como instituto jurídico, reconoció su origen en la realidad económica y sociológica plasmada ya sea en la evolución lógica de las actividades del hombre como la necesidad de concentración de mano de obra industrial (lo que trajo aparejado el éxodo de los habitantes del campo hacia la ciudad) como en el aumento de la cotización de la tierra urbana, la construcción y / o en el anhelo del goce de las ventajas modernas (gas, luz, teléfonos) entre otras cosas. De esta incuestionable verdad surge también como consecuencia el tan conocido déficit habitacional, o sea: máxima población en mínima superficie.

La excesiva demanda habitacional frente a la restricción de la oferta trajo aparejadas grandes distorsiones en el conocido "mercado inmobiliario" siendo el adquirente de unidades funcionales el principal afectado, ya que la lógicamente limitada existencia de viviendas quedó colmada en un corto lapso de tiempo, lo cual dio lugar a un auge en la venta de unidades en construcción o a construir. Esto alargó el habitual período de 30 a 60 días existente entre la firma de un boleto de compraventa sobre unidad concluida, y el de escrituración, con tradición de la cosa e inscripción en el Registro respectivo para su oponibilidad a terceros, convirtiéndolo en años, o sea en el "boleto de compraventa a largo plazo".

El adquirente vio así incrementados los por W. Lüthy llamados "instantes de peligro previos a la escrituración" con riesgos "nuevos": llámese

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

operaciones clandestinas (varias ventas sucesivas de una misma unidad); alteración de las condiciones económicas o patrimoniales del titular de dominio del inmueble a favor del que el comprador tiene su promesa de venta de cosa futura, falta de información y / o medio válido de oposición sobre hipotecas posteriores a la firma de su boleto, promesas de venta convertidas en contratos de adhesión con evidente desequilibrio en las prestaciones pactadas} demoras por paralización de las obras a causa de dificultades económicas y aun causas dolosas (esto último expresamente referido al desorden financiero de particulares y / o empresas que vieron en la construcción con venta de la unidad desde su inicio, una veta de negociados y fraudes casi impunes).

Planteada así la problemática, se impuso la necesidad del dictado de normas que protejan a los adquirentes en el período comprendido "desde el momento en que se ofrece una unidad que todavía no está en construcción, hasta aquel en que finaliza la edificación y se cumplen los trámites para adjudicar el dominio" o sea: período de prehorizontalidad.

2. Origen del movimiento de protección: oportunidad de su aparición. Sistemas

La fuente principal del problema en la situación que estamos examinando era la ausencia de una norma legal que regulara los derechos y obligaciones de los interesados. Varios sistemas se esbozaron para garantizar y proteger los derechos de los adquirentes de unidades futuras.

a) Derecho de superficie. Venta del cubo de aire

El derecho de superficie es el derecho real que supone la desmembración del dominio; el que se desdobra entre el propietario del suelo o fundo y el propietario de lo que se construye sobre el mismo.

Este instituto jurídico ha sido receptado por algunos Códigos modernos (alemán de 1900, suizo de 1907, italiano de 1942) pero está expresamente prohibido en nuestro derecho (artículo 2614, Código Civil).

Su aspecto positivo radicaría en la posibilidad de conciliar la situación del propietario del suelo que no dispone de los medios para construir un edificio con la de las empresas que contando con el capital suficiente para la construcción, no pueden distraer dinero en la adquisición del lote de terreno. Sin embargo, como bien lo hicieron notar Gatti y Alterini, la utilidad de este sistema se reduce a "un supuesto mínimo, y es el caso del dueño del terreno que otorgase ese derecho al constructor para asegurarse que éste le pagara el precio del derecho de superficie con la entrega de las unidades prometidas".

Como una variante del sistema en estudio surge la doctrina, de inspiración francesa, de la "venta del cubo de aire", que, según Juillot, supone la existencia de una doble dominialidad: una referida al fundo y otra al espacio geométrico que accede a él.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Esta solución otorga el carácter de derecho real a las facultades que se pueden ejercer sobre una cosa inmaterial (cubo de aire) transformándose así en incompatible con la doctrina de los derechos reales sustentada por Vélez Sársfield en nuestro Código Civil.

b) Afectación de inmueble en régimen de Propiedad Horizontal

Este sistema se basa en una declaración unilateral de voluntad efectuada por el propietario de un edificio a construir el cual será afectado al régimen de la Propiedad Horizontal, quien, para poder enajenar anticipadamente las unidades futuras (ya determinadas en un Reglamento preliminar), deberá inscribir dicha declaración en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por este método, se solucionan algunos de los problemas creados por el citado prehorizontal al impedir, por ejemplo, que el vendedor pueda gravar el bien hipotecado, pero no constituye una protección integral porque, entre otras, deja abierta la posibilidad de que sobre un mismo departamento se confeccionen boletos de compraventa a distintos compradores.

c) Anotación de boletos de compraventa

Este sistema propone la anotación en los Registros Inmobiliarios de todos los actos y contratos que tengan por objeto la enajenación en propiedad de las unidades futuras, con el fin de que su existencia sea publicitada.

Fueron varios los intentos legislativos que se basaron en esta idea y todos ellos fracasaron, desde la ley 14005, hasta la 19724. Todos chocaron con la falta de capacidad técnica de los Registros, por un lado, y con la indiscutible realidad que muestra la indiferencia de la población frente al trámite registral directo, al tener la obligación de anotar los boletos privados, por otro.

El motivo más importante del fracaso de este método es que sólo da a publicidad un derecho personal de los futuros adquirentes. "En ese sentido algunas legislaciones consagran directamente la existencia de un derecho real frente a las inscripciones de los boletos (art. 15 de la ley uruguaya 8733 de 1931, o art. 5° del decreto brasileño 55815 de 1965)"(1)(418).

Debemos aclarar que este sistema se refiere a la "anotación" y no a la "inscripción" de los boletos de compraventa, en función de lo cual es interesante tener en cuenta la distinción consagrada en la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Mendoza, 1969) de donde: "Inscripción es toda toma de razón (o asunto principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo con la finalidad y efectos que resulten de la ley, mientras que anotación es todo asunto temporal que se practique con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento y conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho documento".

d) Sociedades inmobiliarias

Este sistema propone la creación de un ente jurídico de existencia ideal integrado por los interesados en construir un edificio destinado a unidades de vivienda con el fin de adjudicarse en propiedad las mismas, una vez obtenido el objeto perseguido.

Los socios, como adjudicatarios de las unidades futuras, aportarán los fondos necesarios para lograr el mencionado fin, serán autoliquidadores del ente jurídico, y cuando adquieran el carácter de propietarios perderán simultáneamente su calidad de socios.

Los preconizadores del sistema lo consideran ventajoso por asegurar la unidad de acción, ya que los administradores que actúan en nombre de los socios, pueden, sin demasiados inconvenientes prácticos, realizar todos los actos tendientes a la consecución del fin previsto.

No obstante ello, supone un trámite complicado, porque requiere una doble transferencia del inmueble: primero a nombre de la sociedad, y luego de la devolución, la adjudicación a nombre de cada socio; además entraña un peligro para el propietario ya que pierde sus derechos al terreno, el que en calidad de aporte pasa al patrimonio de la sociedad.

e) Supervisión por los adquirentes

Otra solución posible de los problemas planteados por el estado de prehorizontalidad es la formación de un preconsorcio, integrado por los titulares de promesas de venta de unidades futuras, con función de control y fiscalización del cumplimiento de las obligaciones del vendedor. Razones obvias de imposibilidad práctica impiden que cada uno de los adquirentes ejerza dicho control en forma independiente, siendo necesaria la formación de una comisión que los represente y actúe en nombre de todos.

Pero esta solución plantea nuevos problemas, ya que si la relacionada comisión se limita a una vigilancia superficial, el sistema deja de tener vigencia por no responder a las necesidades para las que fue creado; y si en cambio controla y supervisa cada uno de los actos de la empresa vendedora, corre el riesgo de transformarse en un importante factor de poder que podría llegar a entorpecer el normal funcionamiento de la empresa y a coartar su necesaria libertad de acción.

Asimismo, se ha criticado la obligatoriedad de esta comisión, cuya existencia, composición y normativa estarían previstas por la ley, sosteniendo; la importancia de que su constitución quede librada a la voluntad de los interesados.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

f) Administración obligatoria

Con una base similar al anterior, el anteproyecto de ley redactado por los ministerios de Justicia y Bienestar Social auspició la intervención de un administrador obligatorio que intermediaría entre el propietario del terreno y los adquirentes de unidades. Esta postura presenta nuevos inconvenientes, ya que al estar el nombramiento y remoción del administrador reservados al primero y teniendo en cuenta las amplias facultades atribuidas, se pondría en peligro la situación de los adquirentes y sería realmente dudosa la protección de sus derechos.

g) Seguro o aval bancario

El Congreso Argentino de Prehorizontalidad de 1970, propugnó la implantación de un sistema, por el cual el vendedor de unidades a constituirse por la afectación de un edificio de su propiedad al régimen de la ley 13512, garantizase a los adquirentes la restitución de sus aportes en caso de fracasar la operación, por medio de la contratación de un seguro en alguna compañía autorizada del ramo o de la obtención de un aval otorgado por una institución bancaria.

Mediante este sistema los adquirentes verían reembolsadas las sumas que hubiesen abonado desde la formalización del contrato hasta la posesión, con intereses.

Los aspectos negativos de este método radican en que, por un lado, se trata de una solución parcial, ya que los dos casos previstos en el párrafo anterior, son los únicos posibles de resarcimiento, quedando muchos otros aspectos pendientes, como por ejemplo los daños y perjuicios ocasionados por el tiempo perdido por los adquirentes o la falta de previsión para la continuación de la obra en caso de incumplimiento del vendedor. Por otro lado, se corre el riesgo de que los mayores costos que implican estos seguros o avales sean trasladados por las compañías vendedoras a los adquirentes, siendo ellos los que, en última instancia, tendrían que soportarlos.

h) Fideicomiso

El artículo 2662 del Código Civil, define la figura del dominio fiduciario como "el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutoria o hasta el vencimiento de un plazo resolutorio, para el efecto de restituir la cosa a un tercero".

El instituto se articula por la coexistencia de tres partes: el fiduciante o fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario. El primero es el propietario de un inmueble que transmite íntegramente su dominio al segundo para que una vez cumplida la condición resolutoria o el plazo resolutorio previstos en el acto constitutivo del fideicomiso, lo retransmita al tercero, es decir, al fideicomisario. Queda así introducido un cuarto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

elemento al clásico trinomio: propietario, propiedad, adquirente, y es la figura del fiduciario.

Es importante destacar que el bien inmueble no pasa a integrar el patrimonio del fiduciario sino que constituye un patrimonio de afectación y queda reservado exclusivamente a la consecución de los fines y al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el acto constitutivo del dominio fiduciario.

A pesar de no haber tenido éxito en la praxis, la repercusión doctrinaria de este instituto jurídico se vislumbró en el anteproyecto sobre fideicomisos elaborado por los doctores Gervasio Colombres, Carlos Malagarriga, Guillermo Michelson y Héctor Alegría en el que se previó como una posibilidad de aplicación, la erección de viviendas a nivel colectivo, por medio de la construcción de barrios o monobloques que luego serían adjudicados a los adquirentes en propiedad horizontal.

Se consideró necesario para una real protección de los adquirentes y una efectiva solución de los problemas que nos ocupan, que la figura del fiduciario cumpliera con determinados requisitos de solvencia moral y material, idoneidad y capacidad técnica. Los bancos y entidades financieras autorizadas son los únicos que por el control y fiscalización de sus actividades responden a esas exigencias de seguridad. No obstante lo cual una adecuada reforma legislativa podría incluir también a otras entidades como asociaciones de fomento, cooperativas, compañías constructoras, etc., que por su solvencia material y moral podrían adquirir la calidad de "fiduciarios".

A pesar de que este sistema no presenta otras objeciones para lograr una adecuada solución de los problemas planteados, su principal oposición radica en la excesiva onerosidad, redundando en mayores costos a absorber por los adquirentes.

i) Condominio

El instituto objeto de este inciso, será motivo de especial tratamiento a lo largo del presente trabajo.

3. Legislación. Congresos, Jornadas, Conferencias. Anteproyectos

Desde el año 1948 en que se sancionó la ley 13512, los compradores de unidades prometidas en venta en propiedad horizontal, quedaron totalmente desprotegidos por no contener dicha ley ninguna norma legal que los amparara.

Planteado el problema, y con el objeto de llenar dicho vacío legislativo, se sancionaron algunas disposiciones a la par que comenzó una importante actividad reflejada en los trabajos doctrinarios, en las reuniones, conferencias, jornadas y congresos y en la redacción de anteproyectos de ley.

Teniendo como antecedente la ley de la provincia de Buenos Aires N° 4564 (del 30 de abril de 1937), se sancionó la ley nacional 14005,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

referente a la venta de lotes en mensualidades que no logró en la práctica la operatividad para la que había sido creada.

El 6 de marzo de 1959 el Poder Ejecutivo Nacional sancionó el decreto 2977, que, además de consagrar en su artículo 4° el bloqueo registral y receptor las doctrinas de afectación del inmueble y anotación de boletos de compraventa, creó un legajo especial en el Registro de la Propiedad para la toma de razón de las operaciones relacionadas con el mismo. La caducidad de la ley 12830 (agio y especulación), en virtud de la cual había sido dictado y la ausencia de medidas necesarias para adaptar la capacidad de los Registros a su normativa, determinaron su falta de vigencia.

El 16 de julio de 1959 los senadores Weidman y Guido presentaron un anteproyecto de ley, fundado en el formulado por el Instituto Argentino de Estudios Legislativos, en cuyos lineamientos generales se notaba la inspiración de los antecedentes tratados en los dos párrafos anteriores.

Los sistemas de afectación del bien y anotación de las promesas de venta de las unidades futuras se transformaren también en letra viva en el articulado del decreto 9032 / 63, que no llegó a aplicarse por no haber presentado el Registro de la Capital Federal al Poder Ejecutivo Nacional ni el presupuesto de gastos a efectuar ni el plan de reestructuración de la repartición.

En las sesiones del 16 de diciembre de 1959 y 16 de marzo de 1961, el diputado nacional Raúl Jorge Zariello presentó dos proyectos de reforma a la ley 13512, fundado en la necesidad y urgencia de resguardar los derechos de los compradores de viviendas.

En la IX Jornada Notarial Argentina de San Luis (12 al 15 de octubre de 1962) y en el Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal (octubre de 1964) se completó la inscripción preventiva de los boletos de compraventa propiciando este último además la creación de institutos; particulares fundados en los principios del derecho de superficie y de un ente especial con carácter de sociedad inmobiliaria.

Las I y II Conferencias Nacionales sobre el Régimen de la Ley 13512, celebradas en Rosario en los años 1965 y 1969, respectivamente, y la XIII Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata abril de 1969) recomendaron la inscripción en el Registro respectivo, tanto de la manifestación de voluntad del propietario de un inmueble de afectarlo al sistema de la ley 13512, como de los boletos o contratos que éste celebrare con los adquirentes o adjudicatarios de unidades futuras.

También contempló la inscripción de los boletos de compraventa el anteproyecto de ley del Consejo Federal del Notariado Argentino (1968) en su artículo 31.

En el Congreso Argentino de Prehorizontalidad que tuvo lugar en septiembre y octubre de 1970, Edmundo Gatti y Jorge H. Alterini presentaron un anteproyecto de ley sobre la "seguridad jurídica en la comercialización de la propiedad horizontal", estableciendo como base fundamental el otorgamiento al adquirente en forma inmediata de un derecho real, vinculándolo directamente con la cosa y atribuyéndole el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

carácter de condómino de una parte indivisa del suelo sobre el cual se edificaría el inmueble.

Se proponía que, simultáneamente con el contrato de compraventa de parte indivisa, el vendedor celebrará con cada adquirente un contrato de construcción, que junto con aquél formarán una "unidad jurídica inescindible". En este contrato de construcción, el vendedor se comprometería a la erección de la totalidad del edificio y el adquirente a abonarle una parte del precio de esa construcción, proporcionada a la cuota parte indivisa que le perteneciera.

Todos los aportes que cada adquirente efectuara en concepto de cuota de construcción, por el principio jurídico de la accesión, se incorporarían automáticamente a su parte indivisa, acrecentando su valor.

En el sistema propuesto se establecía la indivisión forzosa del condominio, siendo así factible la hipoteca sobre las partes indivisas y teniendo esto, como consecuencia, el logro de un importante medio de garantía para la financiación de las obras.

Cualquier acto de autoridad competente que otorgase la aprobación final de la obra o declarase la habitabilidad del edificio, podría dar lugar a la partición del condominio, y adjudicación de pleno derecho de las respectivas unidades en propiedad horizontal quedando así definitivamente constituido el título de propiedad del dominio exclusivo sobre cada unidad y condominio indiviso sobre los bienes comunes.

Las recomendaciones emanadas del Congreso de Prehorizontalidad de 1970 fueron un reflejo de los fundamentos esbozados en este anteproyecto y propiciaron la existencia de un "condominio especial y temporal" sobre las partes indivisas del inmueble, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Se propugna el correspondiente proceso que se concreta así: "a) Firmado el boleto de promesa de venta dentro de un plazo limitado e irrenunciable se deberá otorgar escritura de compraventa, constitución de condominio sobre partes indivisas del terreno con sus accesiones (cimientos, estructura, etc.) con derecho exclusivo a unidades determinadas, cuando éstas estén edificadas en virtud del contrato de locación de obra; y b) terminada la construcción y requisitos de habitabilidad. se otorgará escritura pública por la cual, de pleno derecho queden definitivos tales títulos, ahora de dominio sobre unidades y condominio indiviso sobre los bienes comunes. - conforme a la ley 13512"(2)(419).

La feliz acogida del anteproyecto en el seno del Congreso. sumada a las promesas oficiales de utilizar sus pautas para la promulgación de una ley, y la amplia difusión que obtuvo tanto a nivel periodístico (La Nación, Clarín, La Razón, Será Justicia, Análisis), como en el ámbito doctrinario especializado, hicieron albergar la esperanza de cubrir al fin el vacío legislativo existente durante tantos años, obteniendo la protección plena de los derechos de los adquirentes de unidades futuras, y de los intereses de propietarios, vendedores, constructores, etcétera, mediante un régimen adecuado a esos fines.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Estas ilusiones se vieron frustradas al conocerse el anteproyecto de ley elaborado por los Ministerios de Justicia y Bienestar Social (año 1971), que fuera luego reemplazado por otro salido del seno del primero de los entes nombrados, cuyas bases contradecían ampliamente las sugerencias planteadas en los antecedentes mencionados.

Este anteproyecto del Ministerio de Justicia fue comentado, entre otros, por autores como Lóizaga, Adrogué, Molinario; fue tema de la Mesa Redonda organizada por la Cámara de Comercio de Buenos Aires, en junio de 1972, de la que surgió una declaración a la que se le dio amplia publicidad por todos los medios informativos (La Nación, El Cronista Comercial, El Economista, Clarín). Todas las opiniones concordaron en criticar el total alejamiento del proyecto con respecto a las bases surgidas del Congreso en 1970, sin siquiera dar una explicación que lo justificara.

Dadas estas condiciones, el 13 de julio de 1972 se promulga la Ley de Prehorizontalidad No 19724, basada fundamentalmente en el Anteproyecto del Ministerio de Justicia.

B. LEY 19724 Y COMPLEMENTARIA 20276

1. Su dictado. Reacciones inmediatas. Opiniones calificadas. Opinión pública. Aciertos y críticas

El dictado de la Ley de Prehorizontalidad provocó diversas reacciones encontradas.

Por un lado, se la consideró un leal (aunque ingenuo) intento de poner coto a los abusos en la comercialización de unidades en etapa de construcción, y se procuraba una rápida puesta en marcha de una normativa protectora de los intereses de los contratantes que regulara asimismo la instrumentación de las voluntades (llámese boleto o cualesquiera otras denominaciones), introduciendo pautas para la tipificación del instituto denominado preconsorcio y derogando el obsoleto e inaplicable decreto 9032 / 63.

Pero estos aciertos (tímidos respecto de lo esperado) fueron, en ciertos casos, contraproducentes: hasta la sanción de esta ley los adquirentes, ya prevenidos por las publicaciones de repetidos fraudes, eran extremadamente cuidadosos en la firma de compromisos de venta, actitud que depusieron ilimitadamente frente al conocimiento del dictado de una ley protectora, corriendo entonces el riesgo de un nuevo desamparo.

La doctrina, por su parte, comenzó a expedirse acerca de su articulado, y así tanto el Ateneo Notarial como los Colegios Notariales, la Cámara de Propiedad Horizontal y autores como Bendersky, Laquis, Gatti, Alterini, Fontbona, Moreira, García Coni, Orelle, Suares entre otros criticaron la ley 19724, considerándola un tibio intento de protección no logrado plenamente, puesto que crea incertidumbre y desalienta a vendedores, constructores, adquirentes, y aun a acreedores hipotecarios potenciales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Se le objetó: a) Oscuridad en el ámbito de aplicación tanto temporal como material (el primero salvado con el dictado del decreto reglamentario 20276), quedando por lo tanto imprecisos algunos aspectos: artículo 1º, ley 19724 y artículos 1º, 2º y 3º, decreto reglamentario 20276.

b) No haberse atendido a los lineamientos del Congreso de Prehorizontalidad y Reuniones y Jornadas al efecto ya comentados.

c) Haber implementado sólo una anotación de tipo preventivo sin prioridad ni bloqueo registral (artículo 4º, ley 19724).

d) No haber señalado término de caducidad de la inscripción ni haber normado el plazo para realizar la inscripción de cada una de las promesas de unidades.

e) No haber apartado la propiedad objeto de la afectación del patrimonio del propietario.

f) No haberse opuesto a que se documenten los plazos adeudados no habiendo sido entregada la posesión (artículo 13, inc. el, ley 19724).

g) No haber implementado limitaciones a la inclusión de cláusulas leoninas o gravosas (por ejemplo: dando lineamientos especiales al efecto).

h) No haber limitado la constitución de hipotecas autorizándolas únicamente para la construcción de la obra, con probanzas de tal destino.

i) No haber implementado la administración de los fondos recaudados, por ejemplo, por medio de un banco.

j) La falta de una norma que preserve los derechos de los adquirentes - adjudicatarios frente a un nuevo comprador propietario - enajenante de la totalidad del inmueble.

k) No legislar sobre la consecuencia de la existencia de trabas, embargos, anotaciones de litis, prohibiciones de innovar (debiendo determinar) al menos en cada caso si la restricción es compatible o no con la afectación

l) Su denominación: considérase como correcta de la ley de comercialización de la propiedad horizontal.

ll) Dejar en el campo del criterio subjetivo del propietario la afectación o no (artículo 1º "propósito"), en lugar de tomar un criterio objetivo externo.

m) Exigir se declare el "estado de ocupación" en vez de su desocupación.

n) No haber implementado la necesidad de la inejecutabilidad del inmueble por los acreedores del vendedor.

ñ) La inadecuada regulación de la desafectación judicial.

o) No haber protegido al adquirente, de los casos de embargo o quiebra sobreviniente del vendedor.

p) El no existir defensa suficiente en la ley para el caso de subasta del inmueble.

q) Haber omitido una publicidad registral completa.

r) No haber reglamentado el derecho o facultad del adquirente de reclamar la escrituración una vez finalizado el edificio (por ejemplo, con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

pago de una cuarta parte del precio y posesión).

s) No haber implementado un mecanismo especial de citación al acreedor hipotecario de un bien a afectar y no haber exigido comprobantes de los pagos ya efectuados.

t) No haber admitido la vía notarial para desafectar en los casos del artículo 7°, incisos a) y b).

2. Práctica: Registro de la Propiedad Inmueble. Resultados. Efectos

Como complemento de este trabajo, hemos considerado interesante indagar acerca de la repercusión que tuvo en la práctica la ley 19724, y en qué medida los propietarios de edificios y / o adquirentes de unidades futuras comprendidas en la misma, adoptaron sus pautas efectivizando afectaciones y / o anotaciones de boletos de compraventa en los Registros Inmobiliarios. Tomando como ejemplo el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal hemos confeccionado el siguiente cuadro demostrativo de cuantas afectaciones, boletos de compraventa y reglamentos de copropiedad, han ingresado al mismo desde la vigencia de la ley hasta el mes de junio del año 1978.

OPERACIONES	13/7/72 a 31/12/73	Año 1974	Año 1975	Año 1976	Año 1977 30/6/78	1º/1/78 a
AFECTACIONES INSCRIPTAS	102	176	344 316	118	118	
BOLETOS INSCRIPTOS	195	583	645 379	91	64	
REGL. COP. Y ADM. INSCRIPTOS	3.122	3.185	2.634	2.445	2.415	1.238

Del cuadro expuesto surge que, en el período analizado, fueron inscriptas 1.265 afectaciones al Régimen de Prehorizontalidad, respecto de las cuales fueron anotados 2.152 boletos de compraventa ajustados a dicha normativa, lo que arroja el lamentable promedio de dos boletos inscriptos por cada afectación. Si consideramos que el informe oficial del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal para el mismo período, denuncia la inscripción de 15.039 Reglamentos de Copropiedad y Administración con sujeción al sistema de la ley 13512, concluimos que sólo el 8,41 % de los mismos, fueron previamente sometidos al sistema de la ley 19724, y su decreto reglamentario. Queremos hacer notar que no tenemos información acerca de cuántos edificios afectados a Propiedad Horizontal estaban incluidos en las excepciones contenidas en el artículo 1° del decreto reglamentario 20276 (los ya construidos, comuneros, los pertenecientes al dominio privado del Estado, provincias, etc.) aunque extraoficialmente se nos informó que no supera el 5 %. Con independencia de lo anteriormente expuesto, durante la primera semana de septiembre del año en curso, realizamos una compulsas en el Registro indicado, de la que resultó que se encontraban en ese momento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en trámite 2391 afectaciones, de las que 41 habían sido rechazadas. En 265 de ellas ningún adquirente había ingresado boletos de compraventa a los efectos de su anotación, mientras que en las 85 restantes los resultados fueron los siguientes: en 29 de ellas fueron anotados boletos que cubren una proporción del 0 al 20 % con respecto al total de unidades funcionales de cada edificio; en 19 de las mismas el porcentaje fue del 20 al 40 %; en 11 fue del 40 al 60 %; en 13 fue del 60 al 80 %; y sólo en 13 fue del 80 al 100 %.

Es importante destacar que solamente en dos de las afectaciones de referencia se anotaron boletos correspondientes a todas las unidades funcionales del edificio.

Con estos elementos queda demostrado que los resultados prácticos de la ley se alejan mucho de ser positivos, vislumbrándose una casi falta de interés de parte de los vendedores y adquirentes en utilizar las prerrogativas otorgadas por la misma.

3. Reacciones mediatas: jurisprudencia. Cumplimiento según fines específicos. Fines ajenos

Como complemento de nuestra revisión de esos seis años de vida jurídica de la ley 19724, nos abocamos también a la tarea de revisar la jurisprudencia emanada de las Salas civiles de la Capital Federal relacionada con la prenombrada normativa.

Observamos que los pocos fallos que específicamente tratan el tema se relacionan especialmente con los efectos que acarrea el cumplimiento tardío y aun en otros casos el incumplimiento de la obligación de afectar un inmueble al Régimen de la Prehorizontalidad. De su análisis surge que quedan asimilados ambos conceptos, puesto que: a) Como resulta del fallo de la Sala A, C. N. Civil del 19 / 10 / 1977 "Valentincic, S. y / o contra Rosello, y. N.": "Si al suscribirse el boleto de compraventa de una de las unidades no se había otorgado la escritura de afectación al régimen de prehorizontalidad debe asignarse a tal incumplimiento, los mismos efectos que a la mora en la ejecución de las obligaciones contractuales desde que tal forma de proceder no constituye un retardo en el cumplimiento de la obligación legal sino su total y definitivo incumplimiento, pues no obstante que aún quepa la posibilidad de otorgar la escritura de afectación, no se cumplirá ni con el artículo 1° de la Ley de Prehorizontalidad ni con el artículo 13, si se han otorgado boletos sin dejar en ellos constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente. Se trata así de una situación similar a la que la doctrina considera de "plazo esencial": o de constitución en mora ex re en las cuales es innecesario el requerimiento"; o b) Como resulta del fallo de la Sala D C. N. Civil del 16 / 12 / 77, "Fernández, M. A. c / Pual Construcciones, S.R.L.": "Cuando la vendedora trata de prevalerse de las cláusulas de un boleto de compraventa, sin haber procedido al pertinente registro, pese a que las partes expresamente convinieron someterlo al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sistema de la ley 19724. Debe reconocerse la viabilidad de la excepción de falta de legitimación de la vendedora por cuanto la exigibilidad de las prestaciones a cargo del adquirente está condicionada por esta registración".

No tenemos otra intención que la de señalar que nos encontramos con fallos, que, por supuesto, otorgan plena vigencia a la ley 19724 y su complementaria 20276, pero que demuestran justamente su no cumplimiento, o sea que podría decirse que "existe pero no se adopta como norma universal".

Su fin específico se ve oscurecido por otros fines ajenos a su origen, uno de los cuales es haberse convertido en un arma calificada puesta en manos de inescrupulosos asesores de adquirentes que ven en ella el recurso para entorpecer cobros justos, intereses debidos, etc.

C. PROPUESTAS DE REFORMA AL SISTEMA NORMATIVO. PREHORIZONTAL EN VIGENCIA

1. Anteproyecto. Modelos

El Anteproyecto de Ley sobre el Régimen Jurídico de la Prehorizontalidad elaborado por la Subsecretaría de Asuntos Legislativos del Ministerio de Justicia (año 1977), el cual se encuentra reproducido por separado en el presente trabajo y que tiende a organizar un régimen legal de comercialización de unidades singulares de edificios a dividirse en propiedad horizontal, merece, a nuestro criterio, las siguientes consideraciones:

Ante la inoperancia emanada de seis años de vigencia de la ley 19724 y su complementaria, surge la posibilidad de optar por tres sistemas ya bocetados por parte de la doctrina elaborada y por los congresos y jornadas.

Es evidente que las opciones responden a distintos propósitos: la resultante de la adopción del sistema de garantía hipotecaria (art. 2º, inc. b) trasunta a priori una mayor fluidez en las tramitaciones; la que instituye la constitución de un consorcio (art. 3º, inc. c]), evidencia un acercamiento mayor a la búsqueda de la seguridad jurídica; y por último, el sistema basado en la fianza, seguro o aval bancario, implica una mayor seguridad económica, respecto de posibles resarcimientos.

En lo referente a la formación de consorcios de construcción para propiedad horizontal, se vislumbra un acercamiento a las recomendaciones emanadas del Congreso Nacional de Prehorizontalidad (1970) y a los anteproyectos que dieron lugar a las mismas, que propugnaban la inmediata creación de un instituto protector a nivel "real", de las necesidades de los adquirentes de unidades futuras. La creación de la figura jurídica "consorcio" como persona jurídica titular del dominio del inmueble objeto de la contratación, vino así a mejorar la situación en la cual se encuentra la falencia originada por el lineamiento de la ley 19724 previendo la existencia de un derecho real instituido en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cabeza distinta a la del propietario - vendedor.

Queda así planteada la coexistencia de un derecho real, que es el dominio del terreno (por medio del contrato constitutivo y afectación), en cabeza de un consorcio con un único objeto (construcción de un edificio); y la de un derecho personal, cual es el del cuotapartista (también obligatoriamente registrable) con su título: el certificado de cuota parte.

Del análisis de su articulado surgen a nuestro entender las siguientes críticas:

a) El órgano de contralor no puede bajo ningún concepto ser la Inspección General de Personas Jurídicas, la que se encuentra recargada por tramitaciones societarias, provocando esta inclusión un retardo gravoso a las operaciones inmobiliarias.

b) Falta especial reglamentación de las etapas marcadas en el anteproyecto como preparatorias (por ejemplo: haberse implementado por la vía que correspondiera una atención sumaria y efectiva a los trámites municipales).

c) Existe una gran restricción a la posibilidad de constituir gravamen en garantía de créditos solicitados para la construcción del edificio, lo cual repercute en el desarrollo del negocio, puesto que no debe estar sometido su monto a una mera diferencia entre ingresos y erogaciones.

d) Debería haberse deslindado con otro criterio la responsabilidad de los cuotapartistas, considerándola quizá como un capítulo específico y reglamentario.

e) Omitióse incluir la inembargabilidad del inmueble respecto de terceros y por créditos ajenos al objeto del negocio.

f) Omitióse una regulación transitoria a efectos de determinar cuál es el sistema apropiado para afectar un terreno adquirido con anterioridad a la sanción de la ley, en cuyo título, por lo tanto, no consta afectación provisoria alguna.

g) No existe especificación concreta sobre el régimen de emisión, circulación, extravío, reemplazo y caducidad de los certificados de cuota parte.

h) Hubiese sido importante la inclusión de la obligatoriedad del otorgamiento de un poder especial irrevocable en el art. 35.

i) No nos merece confianza un régimen de mayorías tan flexible (ej.: en caso de desistimiento del objeto o disolución de consorcio, sería necesario unanimidad).

j) Existen muchos términos imprecisos que no son parámetros jurídicos; por ejemplo: tiempo razonable (art. 42) o seriedad y regularidad (art. 89, inc. b]).

k) Nos parece injusta la parcialidad en la obligatoriedad de la reducción de honorarios respecto de algunos profesionales intervinientes, debiendo haberla extendido a todos los profesionales y / o empresas, y limitando al concepto de vivienda económica y de interés social.

l) No resulta contemplado dentro de su normativa el caso de sociedades sin fines de lucro, comuneros, comunidad hereditaria, y edificios ya en proceso de construcción.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ll) Existe silencio acerca de la necesidad de otorgar al cesionario facultad para solicitar la inscripción del boleto cedido a su favor.

m) No se implementó una normativa a efectos de reglamentar los casos de entregas de señas.

n) Abrió la posibilidad de ejercer derecho de retención del cuotapartista en los casos de deudas del propietario - consorcio (debería haberse especificado con extremo cuidado su particularización, artículo 30).

ñ) No resulta justificada la indexación de los reintegros de aportes por demora oficial o no imputable al administrador o propietario (artículo 39).

Pero la fundamental objeción al presente sistema es, a nuestro entender, la no desaparición del peligro, o la lisa y llana permanencia de la inseguridad jurídica, la que se haría efectiva en el caso que el propietario vendedor retuviera más del 50 % de los certificados de cuota parte y con ello el poder de decisión durante todo el proceso: todo ello logrado con sólo reservarse la propiedad de unidades suficientes hasta el momento de terminación del edificio que las incluye. Esto no le resulta demasiado

constitución de hipotecas. Es, en definitiva, avalar la constitución de un consorcio unipersonal.

No obstante, las críticas a que pueda dar lugar el anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos y las objeciones o reservas que, a título personal, le hemos interpuesto, los modelos presentados a continuación son los correspondientes a la constitución del Consorcio de Construcción para Propiedad Horizontal y a la escritura de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, su Reglamento y Adjudicación de Unidades Funcionales.

Modelos

I. CONTRATO CONSTITUTIVO DE "CONSORCIO DE CONSTRUCCIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, CALLE N° CAPITAL FEDERAL".

ESCRITURA número En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a de de mil novecientos setenta y ocho, ante mí, COMPARECEN: N.N., Y.Y., X.X ... Z.Z de mi conocimiento, doy fe y DICEN: Que habiéndose propuesto prometer a terceros la transferencia del dominio de unidades singulares, en un edificio a construir, bajo el régimen de la ley N° de PREHORIZONTALIDAD(1)(420), mediante la constitución de un consorcio, de acuerdo a lo dispuesto por el Título Segundo de la misma(2)(421), vienen a promover la formación del consorcio que tendrá por único objeto(3)(422) la adquisición del terreno necesario(4)(423) y la construcción en él del edificio a subdividir en Propiedad Horizontal y a afectar al sistema de la ley 13512; y a tal efecto, encontrándose cumplidos, según se expresa más adelante, los requisitos que prescribe el artículo sexto de la ley citada, por este acto(5)(424), EJECUTAN: PRIMERO: Otorgan por esta escritura el contrato constitutivo del consorcio bajo la designación del "CONSORCIO DE CONSTRUCCIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, CALLE N° CAPITAL FEDERAL"(6)(425), el que integrarán los adquirentes de las cuotas partes que conferirán derecho a la adjudicación de unidades(7)(426). SEGUNDO: a) El Consorcio será administrado por los comparecientes señores N.N., Y.Y., X.X., Z.Z. quienes actuarán con la firma conjunta de dos cualesquiera de ellos o de sus reemplazantes, en calidad de administradores. Tendrán las facultades necesarias para cumplir el objeto del consorcio prescripta por la ley citada, las que se dan por reproducidas en esta cláusula, y las resoluciones válidas de los cuotapartistas adoptadas en asamblea conforme a la ley(8)(427).

REVISTA DEL NOTARIADO

Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En caso de ser necesario, por impedimento legal, ausencia definitiva o fallecimiento, el reemplazo del administrador, en su caso, será decidido por los cuotapartistas en asamblea convocada al efecto y con el acuerdo de los demás administradores(9)(428). b) La distribución de las unidades singulares del edificio queda efectuada entre los comparecientes en su calidad de propietarios de las cuotas partes que los mismos suscriben por este acto, en el siguiente orden, a saber: señor N.N., las unidades singulares números uno, dos, tres... señor Y.Y., las unidades...; señor X.X., las unidades... y señor Z.Z., las unidades... Corresponden a estas unidades singulares los siguientes porcentuales: ...Estos porcentuales servirán para determinar las mayorías en las asambleas(10)(429). c) Proporción en el condominio de las partes comunes: Se establece a este respecto los mismos porcentuales fijados en el inciso que antecede(11)(430). Esta proporción podrá ser modificada si la autoridad competente modificare la planilla de porcentuales anexa al plano de proyecto de obra(12)(431). d) Administración del edificio: Regirán las normas que emanan de las facultades conferidas por la ley a los administradores, en cuanto fueren aplicables, y subsidiariamente las previstas en esta materia en el proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración anexo(13)(432). e) Distribución y cobro de las expensas comunes desde la entrega de la posesión de las unidades singulares: Regirán las normas que emanen de las facultades conferidas por la ley a los administradores en cuanto fueren aplicables, y subsidiariamente las previstas en esta materia en el proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración(14)(433)(15). f) La forma (o modalidad) de pago de los aportes debidos por los cuotapartistas, queda estipulada en los siguientes términos: 1) Los pagos de las cuotas partes serán efectuados en cuotas mensuales, iguales y consecutivas de en el domicilio que los administradores fijan en la calle 2) Estas cuotas sufrirán el reajuste que correspondiere en virtud de las modificaciones que sufra el estudio de costos y en base a los coeficientes establecidos por la ley o en su defecto por los que adoptaren los cuotapartistas en asamblea y con acuerdo de los administradores(16)(434). TERCERO: CUOTAS PARTES. La propiedad del consorcio se dividirá en ... cuotas partes, o sea una cuota parte por cada unidad singular(17)(435)(18) representados por ... certificados nominativos no endosables(19)(436), numeradas del uno al ... cuyo número de orden de cada certificado, concuerda con el número de la unidad singular que se le adjudicará en virtud del derecho de adjudicación que confiere la cuota parte que representa(20)(437) expresándose en cada uno de dichos certificados, la forma de pago de los aportes, conforme se establece en la cláusula segunda, inciso f) de este contrato constitutivo(21)(438). Estas cuotas partes, quedan suscriptas en este acto por los comparecientes, en las siguientes proporciones: señor N.N., ... cuotas partes; señor Y.Y., ... cuotas partes; señor X.X., ... cuotas partes; y señor Z.Z., ... cuotas partes(22)(439). Las cuotas partes podrán ser adquiridas por terceros, mediante cesión de los suscriptores originarios(23)(440). CUARTO: I) Dominio del inmueble. Según escritura que en su testimonio tengo a la vista de fecha pasada ante escribano al folio del Registro resulta que los comparecientes N.N., Y.Y. y Z.Z., adquirieron el referido inmueble o sea ... ubicado en ... calle número ... entre y (etc., descripción, medidas y linderos. Nomenclatura catastral), inscripta Registro Propiedad ..., etc., en cuya escritura los nombrados hicieron constar que adquirieron el inmueble para el consorcio (en formación), que se constituye por este acto(24)(441). DE LOS CERTIFICADOS ... etc.... el dominio consta anotado preventivamente a nombre del consorcio. II) ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: Según acta notarial de la fecha labrada por mí, el escribano autorizante, cuya fotocopia certificada se agrega como cabeza de la presente, resulta que se encuentra libre de ocupantes(25)(442). III) PLANO DE MENSURA DEL TERRENO: Se encuentra aprobado, agregándose a la presente un ejemplar del mismo(26)(443). IV) PLANO DE PROYECTO DE OBRA Y ANEXO: Se encuentran presentados para su aprobación, agregándose un ejemplar del mismo en el que consta N° de entrada(27)(444). V) ESTUDIO DE COSTOS: Se agrega un ejemplar, firmado por en su carácter de profesional habilitado por matrícula N° ...(28)(445), VI) CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO: Se agrega un ejemplar del mismo. suscripto por ...(29)(446). VII) PROYECTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN: Se encuentra redactado, agregándose un ejemplar, firmado por los comparecientes, otorgantes(30)(447)VIII) FORMULARIO DE CERTIFICADO DE CUOTAS PARTES: Se agrega un ejemplar firmado por los otorgantes(31)(448). IX) PROYECTO DE PLANO DE SUBDIVISIÓN QUE SE ENCUENTRA EN TRÁMITE DE APROBACIÓN. X) UNIDADES SINGULARES NO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ADQUIRIDAS POR TERCEROS: Los administradores se obligan conjunta y solidariamente por los aportes correspondientes a estas unidades(32)(449). XI) PODER ESPECIAL (IRREVOCABLE): Los administradores señores N.N., Y.Y., Z.Z. ... se confieren recíprocamente PODER ESPECIAL IRREVOCABLE (incluso 1980, Cód. Civil) para vender el inmueble en los casos de los arts. 18 y 37. El hecho de ser titular de una cuota parte implicará para el cuotapartista su irrevocable otorgamiento y ratificación por adhesión del mandato que por esta cláusula queda otorgada a los administradores(33)(450). QUINTO: Inscripción en el Registro Inmobiliario. Siendo que, según se expresó, el inmueble se encuentra anotado preventivamente a nombre del consorcio en formación, esta inscripción se convertirá en definitiva con la sola presentación en dicho registro del testimonio de este contrato constitutivo y de la resolución que autorizare su funcionamiento expedida por la autoridad de control. SEXTO: Regirán como parte integrante de este contrato, los elementos agregados según la cláusula cuarta, y respecto de lo no previsto todas las disposiciones pertinentes de la Ley ... de Prehorizontalidad, las que se dan por reproducidas en esta cláusula. LEIDA...

Nota: Es indudable que ciertas lagunas que aparecen en el proyecto de ley deberán en su caso ser cubiertas por el respectivo decreto reglamentario.

II. INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES: "CONSORCIO DE CONSTRUCCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL CALLE N° CAPITAL FEDERAL".

ESCRITURA NÚMERO

En la ciudad

COMPARECEN: N.N., Y.Y., X.X. y Z.Z., doy fe, y DICEN: Que concurren en nombre y representación del(1)(451)"CONSORCIO DE CONSTRUCCIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, CALLE N° CAPITAL FEDERAL"(2)(452)regido por la Ley de Prehorizontalidad y de los cuotapartistas que lo integran inscriptos en el Registro a que se refiere el artículo 20 de dicha ley, a mérito del contrato constitutivo del consorcio formalizado por escritura(3)(453)de fecha pasada ante mí, al folio del Registro con personalidad jurídica obtenida mediante la autorización para funcionar emitida por la autoridad de control (Inspección General de Personas Jurídicas) bajo el N° con fecha(4)(454). Que habiéndose construido el edificio que forma su objeto y encontrándose reunidas las demás condiciones que establecen las normas respectivas, en uso de las facultades y poderes que les confieren los artículos 34 y 35 de la Ley de Prehorizontalidad, vienen a someter el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, en base al proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración aprobado al constituirse el consorcio y al PLANO "P. H. ... " y procediendo seguidamente a transferir el dominio de las unidades singulares a favor de los respectivos cuotapartistas inscriptos en el Registro citado, en el siguiente orden: TÍTULO PRIMERO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN: ... (se transcribe el proyecto con las modificaciones que resultaren del plano definitivamente aprobado y las que resultaren si hubiere modificación de porcentuales por la autoridad competente) ... TÍTULO SEGUNDO: ADJUDICACIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES A CUOTAPARTISTAS. PRIMERO: Se adjudica a ... titular de la CUOTA PARTE N° ... cuyo certificado consta registrado a su nombre con fecha ... en el Registro que establece el art. 20 de la ley, con derecho a la adjudicación de la unidad singular N° ... el PLENO DOMINIO de la UNIDAD FUNCIONAL ... SEGUNDO: Se adjudica a ... etc.... TERCERO: ... etc., ... etc., ... etc.... TÍTULO TERCERO: Los administradores declaran: a) Que en representación de los cuotapartistas, aceptan la transferencia efectuada en el título que antecede; b) Que cada adjudicatario se encuentra en posesión material de la respectiva unidad funcional adjudicada(5)(455); c) Que los mismos se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones(6)(456); d) Que la rendición de cuentas de los administradores se ventilará individualmente con cada cuotapartista(7)(457); e) Que con este acto, encontrándose cumplido su objeto, cesa la existencia del "Consortio de Construcción para Propiedad Horizontal, calle ... N° ... Capital Federal"(8)(458), quedando el inmueble definitivamente incorporado al régimen de la ley 13512 de Propiedad Horizontal y adjudicadas sus unidades

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

funcionales en la forma expuesta. LEIDA...

2. Paralelo entre la ley en vigencia y los anteproyectos tratados

Como respuesta a las críticas interpuestas al anteproyecto de ley presentado por Gatti y Alterini al Congreso de 1970, los mencionados autores elaboraron un segundo anteproyecto en el que subsanan algunas de las falencias del anterior pero dejan subsistentes otras.

Consideramos interesante hacer una somera comparación entre este segundo anteproyecto de Gatti y Alterini, la ley 19724 y el anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos, con el fin de determinar con qué criterio cada uno de ellos ha tratado algunas pautas básicas del tema que nos ocupa.

a) **Ámbito de aplicación:** En cuanto al ámbito de aplicación de la ley, mientras que en el anteproyecto de Gatti y Alterini se excluye a los edificios ya construidos, a aquellos cuya construcción hubiera comenzado antes de la vigencia de la ley, a las operaciones sin fines de lucro realizadas por entidades que tampoco persigan esos fines, y a las entidades públicas, privadas o mixtas autorizadas a tal efecto por el Estado. La ley 19724, con un criterio confuso, incluye al primero en cuanto a los edificios en construcción, no aclara si se aplica o no a los casos en que ésta hubiere comenzado antes o después de la entrada en vigencia de la misma, y también incorpora al terreno destinado a construir en él un edificio.

El decreto reglamentario 20276 subsana las falencias de la ley excluyendo los casos de: comuneros, dominio privado del Estado, provincias y municipalidades, las construcciones realizadas con préstamos de organismos oficiales, cuando de los mutuos con garantía hipotecaria resulte que la celebración de los contratos queda a cargo del ente financiador; los edificios ya afectados o que se afecten a la ley 13512 dentro de los 90 días de su publicación, o los que se afecten en lo sucesivo sin haberse comercializado previamente una o más de sus unidades, y los casos de los propietarios que antes de la publicación de la ley 19724, hubiesen formalizado contratos de adjudicación o enajenación de unidades.

El anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos se aplica a los edificios que no estuvieren construidos al tiempo de la contratación exceptuándose los casos del dominio privado del Estado, provincias, municipalidades, y los que se constituyan con préstamo de organismos oficiales o entidades financieras, siempre que los contratos fueren celebrados por el mutuante con otorgamiento de poder irrevocable por parte de los propietarios.

b) **Estado de ocupación:** La ley y el nuevo anteproyecto no se hicieron eco del acertado criterio adoptado por Gatti y Alterini de dejar expresa constancia en la escritura que el inmueble debe estar desocupado, en lugar de hacer mención a cuál es su estado de ocupación, cualesquiera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sean los requisitos para ello exigidos.

c) Posibilidad de afectar inmuebles hipotecados: Ambos anteproyectos exigen que el inmueble se encuentre libre de todo gravamen, en contraposición con la posibilidad de afectar un bien hipotecado, establecida por la ley en vigencia.

d) Afectación: La base esencial del anteproyecto de Gatti y Alterini, consiste en el otorgamiento de un derecho real, como garantía y protección del adquirente, concretándose en la titularidad de dominio sobre una parte indivisa del inmueble, con indicación de la unidad que le será adjudicada. Así se establece un condominio que, pactado específicamente como de indivisión forzosa, sólo se disolverá con el nacimiento de los derechos de propiedad horizontal. La afectación del inmueble a la "comercialización en propiedad horizontal", se produce de pleno derecho, cuando el Reglamento de Copropiedad y Administración es inscripto en el Registro Inmobiliario correspondiente.

La ley 19724, que no se arriesga a la creación de un derecho real, propugna en cambio la inscripción de un derecho personal. La afectación se produce con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la escritura pública en la que el propietario asume la obligación de disponer el inmueble únicamente a través del sistema de Propiedad Horizontal.

El nuevo proyecto de prehorizontalidad se basa en otorgar tres posibilidades: a) La constitución de un consorcio con personalidad jurídica al que se le transfiere el dominio del inmueble, compuesto por todos los adquirentes de cuotas partes;

b) La contratación de un seguro o aval bancario que cubra los riesgos de los adquirentes de unidades; y,

c) Para el caso de construcción con crédito hipotecario de organismo oficial o entidad bancaria, el otorgamiento de poder irrevocable a dicha institución para la venta de unidades.

e) Extinción: El condominio previsto en el anteproyecto de Gatti y Alterini, que presupone una unidad jurídica inestindible entre el contrato de compraventa de parte indivisa y el contrato de construcción, se extingue de pleno derecho con la aprobación final de la obra o la declaración de habitabilidad total del edificio comunicados por los organismos competentes por oficio al Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, para su toma de razón. - Así se produce la partición en especie y la adjudicación automática de cada uno de los condóminos de las unidades a ellos asignadas.

No podemos dejar de remarcar que es a nuestro criterio insostenible desde el punto de vista notarial y jurídico que la mera comunicación de los "organismos competentes" produzca automáticamente la partición del condominio y adjudicación de unidades; y es insostenible porque nos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

encontramos en el ámbito de los derechos reales, cuya protección jurídica en cuanto al amparo de los particulares titulares de los mismos es amplísima en todo nuestro sistema y se trata, en el caso de examen, de la extinción del condominio. Este derecho se ha constituido con los modos previstos en el régimen de fondo, básicamente por el título considerado suficiente por dicho régimen. Aceptar esta nueva especie de partición, implicaría admitir la posibilidad de extinguir de modo administrativo un derecho constituido por escritura pública con su correspondiente inscripción registral, y eso altera dos principios fundamentales del derecho: el primero es que los derechos reales se adquieren y extinguen por los modos establecidos en la ley civil, y el segundo es que un instrumento tiene calidad suficiente para alterar lo establecido en otro cuando se trate de uno de la misma especie. Respecto al segundo, aceptando la postura expuesta en este anteproyecto, ocurriría que un oficio administrativo, sobre cuya calidad de instrumento público podríamos discutir en el ámbito del derecho privado, extinguiría derechos adquiridos por un instrumento clásica e indubitadamente considerado público, como son las escrituras.

Respecto al primero de los principios enunciados, nos preguntamos: ¿Cómo podría ser válido un modo de extinción de derechos fuera de los establecidos por la ley civil, sin un nuevo modo de extinción que debería incluirse en el Código de fondo? Nos veríamos obligados a recurrir al que notarios, abogados y magistrados sabemos es peligrosísimo principio de "ley posterior deroga anterior". que por otra parte acá se opondría a otro de la misma entidad que es "ley especial deroga general", porque la proyectada ley de prehorizontalidad no es ley especial en cuanto a modos de adquisición y extinción de derechos reales. y sí lo es, lo establecido en el Libro III del Código Civil.

Aplicando este criterio debemos preguntarnos qué sucede con las variaciones de porcentuales que sufrirían los reglamentos como consecuencia de las frecuentes alteraciones de construcción. ¿Quién reformaría el Reglamento original? La única solución es contestarse que lo harían las entidades administrativas y esto nos merece las mismas críticas expuestas anteriormente en cuanto a la entidad de un instrumento para alterar otro, atento a que el Reglamento original es una escritura pública debidamente inscripta.

Por último llegamos a la conclusión de que de aplicarse este sistema, el único título que podría tener cada propietario sobre su unidad funcional, sería la copia de un oficio administrativo, consecuencia con la que por motivos harto evidentes, estamos totalmente en desacuerdo.

En la ley 19724, por definición en sentido estricto y jurídicamente considerado, el Estado de Prehorizontalidad queda extinguido con la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración (sumisión a la ley 13512) de Propiedad Horizontal. Pero queda claro, por otra parte, que los efectos prácticos de protección a cada titular de boleto inscripto sometido al Régimen de Prehorizontalidad subsisten hasta el momento del otorgamiento de la pertinente escritura traslativa de dominio.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El consorcio propuesto por el anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos del Ministerio de Justicia, cuyo único objeto es la construcción del edificio en el terreno adquirido con tal fin, se disuelve cuando dicho objeto se cumple, momento en el que deberá transferir a cada propietario de cuota parte el dominio de su unidad singular y el condominio sobre los bienes comunes.

f) Pagarés: Con acertado criterio, y a diferencia de la ley 19724, que no impone ningún tipo de restricción a los pagarés, el anteproyecto de Gatti y Alterini circunscribe la posibilidad de la emisión de los mismos con el fin de garantizar obligaciones pendientes, al requisito de que sean hipotecarios.

Este tema no ha sido tratado en el anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos.

g) Posibilidad de retrotraer los efectos profundos: El anteproyecto de Gatti y Alterini prevé la posibilidad de que el propietario pueda, por cláusula expresa, reservarse la facultad de resolver los contratos si en el plazo de 180 días no hubiese transferido por lo menos la mitad indivisa del inmueble, estando obligado a depositar en la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal todas las sumas abonadas por los adquirentes, incluso las comisiones.

La ley 19724 autoriza al propietario del inmueble a la enajenación, en un plazo no mayor de un año, de un número de unidades que no pueda exceder el 50 70.

La citada ley prevé también otras tres situaciones: art. 7°, inc. a) transcurridos seis (6) meses de registrada la afectación, no ha enajenado unidades, b) transcurrido el lapso mencionado en el inciso anterior, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados; c) transcurrido un año de registrada la afectación la obra no llegó a iniciarse o ha quedado paralizada sin posibilidad de reanudarla, siempre que medie justa causa. A diferencia del proyecto de Gatti y Alterini, la ley otorga al órgano judicial la tarea de comprobar la acreditación de las sumas que los adquirentes hubiesen pagado por cualquier concepto con el agregado de un pago indemnizatorio de intereses que se parangonará al que abone el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento.

En el anteproyecto de la Subsecretaría de Asuntos Legislativos, ver arts. 37 a 42.

h) Cesión de derechos. Boletos: La cesión está prevista en la ley 19724, en su artículo 17, el cual marca la libre cesibilidad de los derechos y obligaciones con la sola restricción de apartar al cedente de su responsabilidad frente al vendedor, sólo a partir del momento de dar éste su conformidad y estar la transferencia inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En cambio, Gatti y Alterini propugnan la libre cesibilidad aun sin el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consentimiento del vendedor, con una sola notificación fehaciente. Por último, en el anteproyecto de 1977, la cesión no está condicionada a otra formalidad que su escritura e inscripción en el Registro y órgano de contratos respectivos. Caso contrario, el cedente seguirá respondiendo de los aportes comprometidos y sus ajustes.

D. CONCLUSIONES

a) Condominio de indivisión forzosa

Sentadas las bases de los pro y los contra atribuibles al anteproyecto de 1977, dejamos constancia que nuestra idea va más allá, sosteniendo la necesidad de implementar en la materia la figura del "condominio sobre partes indivisas del terreno y sus accesorios", con derecho a la adjudicación de unidades en propiedad horizontal cuando estén terminadas.

La presente conclusión surge de la necesidad de asegurar la inmediata constitución de un derecho real que vincule al comprador con la cosa. La implementación de este sistema abarcará también la organización normativa de las obligaciones a cargo de los propietarios - vendedores.

Este supuesto requiere necesariamente la formación de un condominio con indivisión forzosa sobre el terreno y sus accesorios, extensible a todas las construcciones realizadas o a realizarse en él.

El condominio citado será encuadrado tan rigurosamente como lo exige la finalidad aquí perseguida, con obligación de atribuir a los condóminos del terreno, el dominio exclusivo de las unidades que sobre el mismo se construyan.

No es nuestra finalidad reiterar conceptos ya vertidos en otros trabajos, pero es necesario resaltar la urgencia de la reforma del régimen jurídico prehorizontal introduciendo normas jurídicas que aseguren la titularidad dominial desde el inicio del negocio jurídico con la transferencia inmediata aquí planteada. El bosquejo de tal pensamiento resultaría completo si la escritura que implementa tal condominio resuelve la afectación prehorizontal del inmueble conteniendo asimismo un acuerdo o pacto particional con plazo perentorio. Este último será la base sobre la cual se implementará la adjudicación definitiva, una vez finalizadas las obras, y por sus características deberá tener carácter de irrevocable.

La tan mentada crítica atribuida al sistema implementado por el condominio, respecto de las trabas producidas por el sobreviviente fallecimiento, incapacidad, inhabilitación, quiebra o concurso civil del condómino, se soluciona con la inclusión de una norma por la cual se establezca que dichos supuestos, no perjudicarán la división del condominio, interviniendo ya sean los herederos (que al efecto deberán unificar su personería), sus tutores o curadores, síndicos u otro representante de sus acreedores o representantes legales. Respecto del posible inconveniente a plantearse para el caso de embargos, el segundo proyecto de Gatti y Alterini en su artículo 5° da la solución

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

declarando "la inembargabilidad de las partes indivisas si el titular de esa cuota parte no es propietario de otro inmueble que pueda satisfacer su necesidad de vivienda, y si el valor de la unidad presente o futura, no excede del que establezcan las pertinentes reglamentaciones sobre el bien de familia organizado por la ley 14394. Lo dispuesto precedentemente no se aplicará respecto de los créditos emergentes del contrato de construcción y de los créditos por impuestos, tasas contribuciones y expensas comunes". Deberá normarse asimismo sobre organización, control, regulación y fiscalización de la constitución, afectación, funcionamiento y demás etapas de la vida del condominio.

b) Promesas de venta. Boletos

No es nuestra intención incorporar al debate el estudio de la naturaleza jurídica de los boletos que implementan la adquisición de unidades funcionales a construir, trabajo ya ampliamente contenido en artículos de Mosset Iturraspe, Spota, Moreira y otros, sino que queremos expresar algunas ideas complementarias:

Consideramos necesario que, ya sea a través de una nueva ley o de su decreto reglamentario, se regule sobre las pautas de "legalidad y licitud" a que deberán someterse las partes en la redacción de los respectivos boletos de compraventa, sin que esto signifique un menoscabo de la autonomía de su voluntad, pero sí la obligación de redactar cláusulas claras y precisas en las que se deberá hacer resaltar toda disposición que pueda afectar los derechos de los adquirentes o atente contra su buena fe, aplicándose severas penas ante la inobservancia de las disposiciones pertinentes. Asimismo, propiciamos que, con la intervención de las instituciones representativas de nuestro quehacer, se implementen cláusulas tipo que prevean las situaciones conflictivas que puedan suscitarse entre la parte vendedora y la adquirente, las que deberán ser incluidas en los respectivos boletos y firmadas en forma individual por los contratantes.

c) Sindicatura del consorcio

Como complemento para el correcto funcionamiento de dicho condominio es recomendable la implementación de un "consejo de administración y fiscalización" integrado por los elegidos por los propietarios de partes indivisas, de acuerdo a un sistema integrado por mayoría y regido por porcentuales de dominio.

En ese consejo de administración serán delegadas las tareas de fiscalización, control y disposición con especificación de funciones y facultades para cada caso especial.

E. BIBLIOGRAFÍA

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Bendersky, Mario J. "Interpretación de la ley 19724 de prehorizontalidad", La Ley, tomo 149.

Fontbona, Francisco I. J. Estado prehorizontal, Editorial Rolandino Argentino, Bs. Aires, 1970.

García Coni, Raúl. La cosa tradible y la prehorizontalidad, Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral, Córdoba, 1976.

Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H. Prehorizontalidad y boleto de compraventa. "Ley de prehorizontalidad. Análisis crítico", La Ley, tomo 147.

Laje, Eduardo Jorge. "La prehorizontalidad y sus problemas", La Ley, tomo 143.

Laquis, Manuel Antonio. "Reflexiones críticas sobre la ley de prehorizontalidad", La Ley, tomo 149.

Lüthy, Wolfram. "¿Existe la propiedad horizontal", Revista Notarial No 803.

Moreira, Laureano Arturo. "Aspectos principales del régimen prehorizontal", Revista Notarial.

Molinario, Alberto D. y Adrogué, Manuel I. "De algunas interpretaciones a las modificaciones introducidas por la ley 19724 al régimen hipotecario", La Ley, tomo 149.

Spota, Alberto G. "Compraventa de cosa futura o locación de obra e imprevisión contractual", La Ley, 1977, tomo C.

Reunión del Ateneo Notarial del 24 / 10 / 1972. "Ley de Prehorizontalidad", Revista del Notariado No 726.

SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS LEGISLATIVOS DEL MINISTERIO DE JUSTICIA. ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PREHORIZONTALIDAD

TÍTULO PRIMERO

Ámbito de la ley y excepciones

Artículo 1° - Los contratos por los cuales una de las partes prometiére a la otra la transferencia del dominio de unidades singulares en un edificio que, al tiempo de la contratación, todavía no estuviere construido, se regirán por la presente ley.

Art. 2° - Se exceptuarán los casos en los cuales:

- a) Se tratare de edificios a construir en inmuebles del dominio privado del Estado nacional, provincial, municipal, o de sus entes autárquicos.
- b) Se tratare de edificios a construir con préstamos de organismos oficiales, nacionales, provinciales o municipales, o de entidades sometidas al régimen legal de las entidades financieras, siempre que de las cláusulas del contrato de mutuo con garantía hipotecaria resultare que los contratos con los futuros adquirentes serán celebrados por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mutuante y los propietarios le otorgan a tal fin poder irrevocable. Si en infracción a esas cláusulas, el propietario contratare con terceros prometiendo la transferencia de unidades singulares en el edificio a construir, tales contratos serán inoponibles al mutuante, y a quienes hubieren contratado con este último.

Art. 3° - En los casos regidos por la presente ley. La operación podrá hacerse en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Mediante la constitución de un consorcio, de acuerdo a lo dispuesto en el Título Segundo;
- b) Mediante una fianza, seguro o aval bancario, de acuerdo a lo dispuesto en el Título Tercero.

TÍTULO SEGUNDO

Consortios de construcción para propiedad horizontal

Capítulo I

Objeto y constitución

Art. 4° - Los que se propusieren prometer a terceros la transferencia del dominio de unidades singulares, en un edificio a construir, promoverán la formación de un consorcio, que tendrá por único objeto la adquisición del terreno necesario y la construcción en él del edificio a subdividir.

El consorcio no podrá realizar negocios jurídicos ajenos a su objeto, ni actos de disposición o gravamen del inmueble, sino en los casos, bajo las condiciones y con los fines contemplados en la presente ley. Cumplido el objeto, transferirá el dominio de las unidades singulares a los propietarios de las cuotas partes, y el condominio de las partes comunes del edificio al conjunto de ellas, cesando desde entonces su existencia.

Empleará la designación "Consortio de construcción para propiedad horizontal", a la que añadirá el nombre de la calle, número y localidad de ubicación del edificio a construir.

Art. 5° - Integrarán el consorcio los adquirentes de las cuotas partes que confirieren derecho a la adjudicación de unidades. Serán sus administradores los que hayan asumido ante aquéllos la obligación de llevar acabo la construcción.

Art. 6° - El consorcio tendrá personalidad jurídica, que obtendrá mediante la autorización para funcionar otorgada por el organismo de control. Aunque con anterioridad a la autorización para funcionar se realizaren operaciones conducentes al cumplimiento del objeto del consorcio, la responsabilidad de los cuotapartistas no se extenderá más allá de lo que se establece en el artículo 26.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El contrato constitutivo del consorcio deberá extenderse en escritura pública y presentarse al órgano de control, con los requisitos que se mencionan en el artículo siguiente.

La resolución que lo autorizare a funcionar será publicada por un (1) día en el Boletín Oficial correspondiente a la localidad de ubicación del edificio a construir. No se requerirá la autorización del órgano instituido por la ley 17811, ni del que eventualmente lo reemplace en el futuro.

Art. 7° - Previa o simultáneamente, al otorgamiento del contrato constitutivo, deberán estar cumplidos los siguientes requisitos:

- a) El dominio del inmueble deberá estar constituido en cabeza de personas que en el acto de la escritura de adquisición manifestaren haberlo adquirido para el consorcio en formación, y no deberá reconocer restricciones o servidumbres que imposibilitaren la edificación, ni tampoco gravámenes, excepto, en su caso, la hipoteca en garantía del saldo de precio o de la obligación que eventualmente se haya contraído, de entregar unidades construidas en pago del terreno;
- b) El estado de ocupación del inmueble deberá estar acreditado mediante acta notarial. En caso de haber ocupantes, deberán además estar acreditadas las condiciones y plazos de la ocupación;
- c) El plano de mensura del terreno deberá estar aprobado por la autoridad competente;
- d) Deberá haberse ejecutado el plano de proyecto de obra, con todos los anexos necesarios; un proyecto de plano de subdivisión y un estudio de costos firmado por profesional habilitado. El plano del proyecto y sus anexos deberán haber sido presentados a la autoridad competente para su aprobación;
- e) Deberá haberse celebrado un contrato de construcción;
- f) Deberá haber sido redactado un proyecto de reglamento de copropiedad y administración y un formulario de certificado de cuotas partes, que deberán estar aprobados por todos los contratantes.
- g) Los administradores deberán haberse obligado por los aportes correspondientes a las unidades singulares no adquiridas por terceros;
- h) Deberá haberse conferido poder a los administradores para vender el inmueble en los casos de los artículos 18 y 37.

Art. 8° - Los administradores y todas las personas que intervinieren como promotores o intermediarios en el negocio:

- a) Quedarán obligados, en su trato con los interesados en la adquisición de unidades, a precisar con toda claridad del carácter en que actúen, el estado de dominio y de ocupación del inmueble, el del trámite municipal de la obra, las condiciones del contrato de construcción, el resultado del estudio de costos, y la existencia de toda otra persona interesada en el negocio;
- b) Responderán personalmente por la seriedad y regularidad del proyecto de obra, estudio de costos y contrato de construcción;
- c) Responderán personalmente por toda publicidad engañosa, cualquiera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fuere el medio empleado, utilizada para ofrecer cuotas partes, sea que induzca o pueda inducir en error acerca del verdadero precio y forma de pago, sea que induzca o pueda inducir a esperar una financiación que no estuviere asegurada mediante contratos efectivamente celebrados con quien habrá de suministrar los fondos necesarios.

Art. 9° - El contrato constitutivo establecerá:

- a) Si el consorcio será administrado por todos los administradores o por una comisión designada entre ellos, y en su caso, la forma de designación y reemplazo;
- b) La distribución de las unidades singulares del edificio entre los propietarios de cuotas partes y los respectivos porcentuales asignados a éstas, que servirán para determinar la mayoría en las asambleas;
- c) La proporción en el condominio de las partes comunes del edificio correspondiente a cada unidad singular. Esta proporción podrá ser modificada, si la autoridad competente modificara la planilla de porcentuales anexa al plano de proyecto de obra;
- d) Las normas para la administración del edificio y la distribución y cobro de las expensas comunes desde la entrega de la posesión de las unidades singulares;
- e) La forma de pago de los aportes debidos por los cotapartistas.

Art. 10 - La inscripción en el Registro Inmobiliario, del acto adquisitivo mencionado en el inciso a) del artículo 7°, se hará preventivamente a nombre del consorcio en formación.

Con la sola presentación del testimonio del contrato constitutivo y de la resolución que autorizare el funcionamiento del consorcio, la inscripción preventiva se convertirá en definitiva.

Capítulo II

Cuotas partes y aportes

Art. 11 - La propiedad del consorcio se dividirá en tantas cuotas partes cuantas unidades singulares funcionales, y cuantas unidades singulares complementarias habrán de componer el edificio.

Las cuotas partes serán indivisibles, sin perjuicio de que puedan pertenecer a varias personas, las cuales deberán unificar su representación en las asambleas. Cada cuota parte conferirá derecho a la oportuna adjudicación de la unidad singular correspondiente, de acuerdo con el contrato constitutivo, y a la proporción respectiva en el condominio de las partes comunes del edificio. Las cuotas partes que confieren derecho a unidades singulares complementarias, no podrán negociarse de manera tal que su propiedad pasare a manos de personas que no fueren al mismo tiempo propietarias de alguna de las cuotas partes que confieren derecho a unidades singulares funcionales en el mismo edificio.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 12. - Las cuotas partes podrán adquirirse por suscripción del contrato constitutivo o por ulterior cesión de los suscriptores originarios.

Estarán representadas por certificados nominativos no endosables, en los cuales se expresará la forma de pago de los aportes establecidos en el contrato constitutivo.

Art. 13. - Si en el contrato de construcción se previere el reajuste del precio de la construcción en caso de variación de los costos, tal reajuste acarreará automáticamente el de los aportes debidos por los propietarios de cuotas partes, como cláusula especial de la cual resultaren con toda claridad los criterios aplicables. Serán nulas las cláusulas que dejen librados los reajustes al arbitrio del constructor o de cualquier otra persona.

Art. 14. - En caso de mora en los aportes, los administradores intimarán por medio fehaciente al cuotapartista para que pague dentro de los quince (15) días. Vencido este plazo, con el informe donde constare la falta de pago, emitido por el banco mencionado en el artículo 29, los administradores podrán dar por caducos los derechos del cuotapartista, debiendo avisar al órgano de control para la anotación en el registro mencionado en el artículo 20.

Art. 15. - Quince (15) días después del aviso al órgano de control, los administradores podrán hacer vender en remate público los certificados de cuotas partes emitidas en reemplazo de los caducados.

Si en el ínterin el cuotapartista excluido hubiese obtenido del juez alguna medida cautelar, ésta será levantada si los administradores dieren fianza suficiente por todas las costas y daños y perjuicios que se deberían pagar si la sentencia les resultare desfavorable.

El remate se anunciará por tres (3) días en dos de los diarios de mayor circulación en el lugar del inmueble, debiendo ser la última publicación anterior por lo menos en diez (10) días a la fecha de realización.

La base del remate será el valor nominal de los aportes efectivamente hechos, actualizados de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor que publicare el Instituto Nacional de Estadística y Censos, según certificado extendido por contador público.

Art. 16. - Si el remate fracasa, los administradores podrán vender los certificados de cuotas partes privadamente, a un precio no inferior a la base mencionada.

Art. 17. - El producido de la venta, previa deducción de los gastos ocasionados, se pondrá a disposición del cuotapartista excluido. Si existieren otros perjuicios, su resarcimiento deberá ser reclamado judicialmente en proceso sumario.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 18. - Si fuere necesario hacer frente a aumentos de costos no previstos, deberá convocarse a asamblea. la asamblea decidirá, por mayoría absoluta, si se aprueba o no el aumento de los aportes. La falta de aprobación del aumento implicará la resolución del contrato constitutivo; los administradores procederán en la forma mencionada en el artículo 37.

Aprobado el aumento, si alguno de los contrapartistas omitiere hacer los pagos que le correspondieren, los administradores podrán dar por caducos sus derechos y emitir y vender nuevos certificados procediendo en la forma establecida para la mora en los aportes.

Art. 19. - El ejercicio de las facultades conferidas a los administradores en los artículos 14 a 18, no se suspenderá por la muerte, incapacidad o ausencia del cuotapartista, ni por causa del embargo de las cuotas partes trabado por terceros acreedores, ni por la prenda de los certificados de cuotas partes. En los dos últimos casos, el embargo, o bien el crédito y su privilegio, subsistirán sobre el producido neto de la venta de los nuevos certificados. Pero si el acreedor embargante o el acreedor prendario ofrecieren cumplir las obligaciones del deudor, el consorcio no podrá dar por caducos los derechos de éste.

Art. 20. - El órgano de control ante quien se presentare el contrato constitutivo, abrirá un legajo especial donde se registrarán las adquisiciones de cuotas partes, sus cesiones, la caducidad de los certificados emitidos y los nuevos que se emitieren en su reemplazo. Los certificados que no ostentaren la constancia de su registración ante el órgano de control, no permitirán a sus poseedores intervenir en las asambleas del consorcio ni oponerlos a terceros de buena fe.

Art. 21. - El cedente de cuotas partes que omitiere registrar la cesión, seguirá respondiendo de los aportes comprometidos y sus ajustes.

Art. 22. - Se presume, sin admitir prueba en contrario, que los cesionarios de cuotas partes conocen y asumen todas las obligaciones emergentes del contrato constitutivo, del contrato de construcción y de los ajustes practicados de acuerdo con esta ley.

Art. 23. - Mientras el contrato constitutivo no hubiere sido presentado al órgano de control con los recaudos correspondientes, los administradores no podrán requerir ni recibir de los interesados en la adquisición de cuotas partes pago alguno que exceda la parte proporcional correspondiente a los desembolsos necesarios para otorgar la escritura de adquisición del inmueble mencionada en el inciso a) del artículo 7°. Esas partes proporcionales, podrán requerirse y recibirse desde el momento del otorgamiento de dicha escritura, o simultáneamente con ella.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Art. 24. - Si al constituirse el consorcio, todas o parte de las cuotas partes fueren adquiridas por los administradores, el contrato constitutivo y los contratos de cesión de cuotas partes podrán subordinarse a la condición de quedar resueltos si dentro de un plazo cierto los administradores no logran enajenar un número determinado de las cuotas partes adquiridas por ellos.

Capítulo III

Funcionamiento y control

Art. 25. - El consorcio será fiscalizado por el organismo que tenga a su cargo el control de las personas jurídicas de la localidad de ubicación del edificio a construir.

Art. 26. - Los administradores, o la comisión que entre ellos se forme de acuerdo con el contrato constitutivo, representarán al consorcio, celebrarán en su nombre los contratos conducentes al cumplimiento de su objeto y ejercerán sus derechos frente a los cuotapartistas. Responderán personal, solidaria e ilimitadamente por las obligaciones del consorcio.

Art. 27. - Los administradores podrán ser al mismo tiempo cuotapartistas y en este carácter podrán tomar parte en las asambleas con voz y voto. Los demás cuotapartistas no podrán inmiscuirse en la administración de otro modo que el expresamente contemplado en la presente ley, bajo pena de responder por las obligaciones del consorcio en la misma forma que los administradores.

Art. 28. - Los cuotapartistas se reunirán en asamblea, a la cual serán citados personalmente con anticipación no menor de diez (10) días, para tomar las decisiones que se mencionan en esta ley. A partir de la entrega de la posesión de la unidad prometida, responderán además por la proporción correspondiente a las expensas comunes del edificio.

Art. 29. - Los administradores deberán encomendar a algún banco de la localidad de ubicación del edificio a construir o del lugar de celebración del contrato constitutivo, la cobranza de los aportes a cargo de los cuotapartistas. El lugar de pago deberá constar en los certificados de cuotas partes o notificarse fehacientemente a los cuotapartistas .

Art. 30. - Los administradores deberán mantener a disposición de los cuotapartistas y del órgano de control, información clara y precisa relativa a:

- a) El cumplimiento del contrato de construcción por el constructor;
- b) El cobro de los aportes a cargo de los cuotapartistas;
- c) El pago de los servicios hipotecarios, impuestos, tasas y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contribuciones de mejoras, que afectaren al inmueble.

En caso de no exhibirse los comprobantes o no estar al día en el cumplimiento de esas obligaciones, los cuotapartistas podrán retener, de los aportes debidos, las cantidades necesarias para pagarlas directamente.

Art. 31. - A denuncia de cualquier cuotapartista, si existieren indicios de haberse cometido irregularidades graves, el órgano de control instruirá sumario preventivo y, si sus conclusiones lo justificaren, gestionará la designación de un interventor o un veedor en la administración del consorcio, ante el juzgado en lo Civil.

La resolución judicial que designare un interventor o un veedor, será apelable al efecto devolutivo.

Art. 32. - La constitución de hipotecas sobre el inmueble, no previstas en el contrato constitutivo, sólo podrán hacerse para atender a necesidades de financiación de la obra y con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Un contador público certificará los ingresos previstos por aportes pendientes y las deudas impagas del consorcio, si existieren. El importe de la deuda hipotecaria no podrá exceder de la diferencia entre los ingresos previstos y las deudas impagas. En la escritura de hipoteca se hará constar el cumplimiento de este recaudo, bajo pena de nulidad;

b) Los administradores deberán dar orden al banco a que se refiere el artículo 29, para que retenga y aplique a los servicios de la hipoteca las cantidades necesarias. A los efectos del inciso a) el Colegio de Profesionales de Ciencias Económicas que corresponda al lugar de ubicación del inmueble formará anualmente una lista, de la cual, a pedido de los administradores, sorteará al contador público que deberá otorgar el certificado.

Art. 33. - Los cuotapartistas que figuraren en el registro mencionado en el artículo 20, serán notificados fehacientemente de la hipoteca y sus condiciones, dentro de los diez (10) días del otorgamiento de la escritura.

Capítulo IV

Cumplimiento del objeto o resolución del contrato

Art. 34. - Tan pronto como estuvieren reunidas las condiciones que establecieron las normas respectivas, los administradores someterán el inmueble al régimen de la propiedad horizontal.

Desde entonces, el consorcio subsistirá al solo efecto del artículo siguiente. La rendición de cuentas de los administradores se ventilará individualmente con cada cuotapartista.

Art. 35. - En el mismo acto de someter el inmueble al régimen de la propiedad horizontal o inmediatamente después, los administradores

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

procederán a transferir el dominio de las unidades singulares en favor de los respectivos cuotapartistas inscriptos en el registro a que se refiere el artículo 20, siempre que éstos estuvieren al día en el cumplimiento de sus obligaciones.

Al efecto de dicha transferencia de dominio, la inscripción en el registro por parte de los cuotapartistas implicará el otorgamiento de poder irrevocable, con los alcances del artículo 1980 del Código Civil, a favor de los administradores, para que en representación de los cuotapartistas acepten la transferencia.

Art. 36. - Si el inmueble hubiere sido hipotecado, al adjudicarse las unidades singulares la hipoteca se dividirá entre ellas, en proporción a sus respectivos porcentuales de dominio, no obstante cualquier cláusula contraria que contuviere el contrato de mutuo con garantía hipotecaria.

Art. 37. - Si por circunstancias sobrevinientes al contrato constitutivo, se hiciere necesario o conveniente desistir del objeto del consorcio, esta decisión deberá tomarse en asamblea de los cuotapartistas, por mayoría absoluta. Se ejecutará procediendo a la venta del inmueble en remate público.

La venta podrá hacerse en otra forma, si en la asamblea estuvieren presentes o representados todos los cuotapartistas y así lo resolvieren por unanimidad.

Si el producto de la venta no bastare para reembolsar todos los aportes a valores actualizados, serán preferidos los cuotapartistas no administradores. La distribución se hará a prorrata de los respectivos aportes.

Art. 38. - Si la enajenación del inmueble se hiciere necesaria a consecuencia de acciones judiciales de los acreedores, los cuotapartistas que se encontraren en las condiciones del artículo 1180 bis del Código Civil, podrán invocar los derechos que en él se acuerdan a los titulares de boletos de compraventa de inmuebles, excepto cuando además fueren administradores del consorcio.

Art. 39. - Si dentro de los seis (6) meses del otorgamiento del contrato constitutivo no se hubiere obtenido la autorización para funcionar, o si dentro del plazo establecido en la cláusula mencionada en el artículo 24 se hubiere cumplido la condición allí mencionada, los administradores podrán resolver el contrato constitutivo, acreditando ante el órgano de control haber devuelto o puesto a disposición de los cuotapartistas todas las cantidades desembolsadas por éstos por cualquier concepto, actualizadas de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, que publicare el Instituto Nacional de Estadística y Censos, con más sus intereses a la tasa del seis (6) por ciento (%) anual. Si la conducta de los administradores hubiere sido maliciosa o negligente, los afectados tendrán derecho, además, al resarcimiento integral de los perjuicios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sufridos.

Art. 40. - La resolución del contrato constitutivo hecha de acuerdo con el párrafo primero del artículo 35, sin observaciones de la autoridad de control, permitirá a los administradores disponer del inmueble.

Art. 41. - En los casos del artículo 33, si los administradores dejaren pasar tres (3) meses sin proceder como allí se indica, cualquier cuotapartista podrá solicitar al juez en lo Civil la convocatoria a asamblea, a los mismos efectos mencionados en el artículo 37 El juez en lo Civil deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los cuotapartistas y a los administradores en la forma que procesalmente correspondiere a fin de escucharlos.

Art. 42. - Si la obra proyectada no se iniciare o se interrumpiere, pasado un tiempo razonable, cualquier cuotapartista podrá demandar la restitución de sus desembolsos, con el alcance establecido al final del primer párrafo del artículo 39 y, en su caso, el del segundo párrafo del mismo artículo.

Capítulo V

Beneficios arancelarios y fiscales

Art. 43. - Las comisiones de intermediantes en las ventas y demás operaciones, las que correspondieren a la administración, y los honorarios de abogados, escribanos y contadores que intervinieren en los actos que se realizaren para constituir el consorcio, cumplir con su objeto e ponerle fin, se fijarán en la mitad de los que establecieren los respectivos aranceles, o en defecto de ellos, los usos del lugar.

Art. 44. - La transferencia de cuotas partes y la adquisición de unidades por adjudicación a los cuotapartistas, no estarán gravadas por el impuesto a las ganancias ni a las ganancias eventuales, ni cualquier otro análogo que en el futuro se creare. El impuesto de sellos sobre el contrato constitutivo y el contrato de construcción, serán pagados en la oportunidad en que el consorcio quedare autorizado para funcionar.

TÍTULO TERCERO

Operaciones sin constitución de consorcio

Art. 46. - Los contratantes que se propusieren prometer a terceros la transferencia del dominio de unidades singulares en un edificio que al tiempo de la contratación todavía no estuviere construido, podrán optar entre someterse al régimen establecido en el Título Segundo, o bien

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contratar, previamente a toda promesa de transferencia, una fianza, seguro o aval bancario que se ajustare a las condiciones que establecerá la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Bienestar Social de la Nación, que cubrirá los siguientes riesgos:

- a) Imposibilidad de llevar a cabo la obra;
- b) Frustración de los derechos de los adquirentes de unidades singulares, por hechos de los prominentes;
- c) Venta forzosa del inmueble por acción judicial de los acreedores;
- d) Nulidad o anulación del título de dominio del inmueble;
- e) Ruina material del edificio por vicios de construcción.

En los casos de los cuatro primeros incisos, los damnificados deberán recuperar todos sus desembolsos, actualizados de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor que publicare el Instituto Nacional (le Estadística y Censos, con más sus intereses a la tasa del seis por ciento (6 %) anual.

TÍTULO CUARTO

Penalidades

Art. 46. - Los cedentes de cuotas partes de consorcios para la construcción que omitieren su registro ante el órgano de control, sufrirán una multa del cinco (5) al veinte (20) por ciento (%) del importe de la cesión. Les será aplicada, previa formación de sumario, por el órgano de control, y será apelable ante el juez en lo Civil.

Art. 47. - Los administradores de consorcios que recibieren pagos en transgresión al artículo 23, o que falsearen información para proceder en la forma establecida en los artículos 14 a 19 ó 32, o que realizaren cualquier maniobra conducente a frustrar los derechos de un cuotapartista, sufrirán una multa de entre diez (10) y cincuenta (50) veces el valor de tales pagos o de las cuotas partes de los afectados. Les será aplicada en la misma forma establecida en el artículo 46. Igual multa sufrirán todos los que, con conocimiento de causa, hubieren contribuido a la maniobra reprimida.

Art. 48. - Los contratantes que prometieran la transferencia del dominio de unidades singulares en un edificio que, al tiempo de la contratación, todavía no estuviere construido, sin ajustarse a alguna de las formas establecidas en la presente ley, sufrirán una multa de entre cinco (5) y veinte (20) veces el valor de lo recibido por cada promesa de transferencia. Les será aplicada, previa formación de sumario, por la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Bienestar Social de la Nación y será apelable ante el juez en lo Civil.

TÍTULO QUINTO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Disposiciones transitorias

Art. 49. - La presente ley se aplicará a los contratos mencionados en el artículo 19 cuando su objeto fuere unidades singulares en edificios cuyo plano de proyecto de obra se presentare a la autoridad competente para aprobarlo con posterioridad a la fecha de publicación de la misma.

Art. 50. - Las cláusulas a que se refiere el artículo 13 de la ley No 19724, contenidas en contratos celebrados durante su vigencia, no tendrán efecto si no están extendidos en la forma que allí se establece.

Art. 51. - Deróganse las leyes Nros. 19724 y 20276.

PONENCIA

PROPUGNAMOS LA:

1. Conveniencia del mantenimiento del Estado de Prehorizontalidad.
2. Necesidad de reforma del régimen legal vigente.

1. Fundamentos

1.1 Jurídico: la existencia fáctica del Estado de Prehorizontalidad es indiscutible; por lo tanto, también lo es la necesidad de que los individuos que la protagonizan obtengan de la ley la protección correspondiente. Dicha protección debe extenderse al lapso comprendido entre el momento en que se ofrece una unidad que todavía no está en construcción y aquel en que finaliza la edificación cumpliéndose los trámites para adjudicar el dominio. Período de Prehorizontalidad.

1.2 Económico: ya que la realidad comercial otorgó a estas ventas de cosa futura la categoría de bienes susceptibles de valor circulatorio con alto contenido comercial, es ineludible que se le brinden al mercado inmobiliario (que es el que canaliza dicha riqueza), pautas jurídicas firmes y concretas para regular la venta de unidades en construcción o a construir.

1.3 Social: siendo que el destinatario final de toda protección legal es el individuo y considerando que éste es el titular de los derechos emergentes de una promesa de venta de unidades futuras, es indudable que la defensa de esos derechos debe existir desde la etapa prehorizontal.

2. Fundamentos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2.1 La ley 19724, dictada con el objeto de llenar el enorme vacío legislativo existente en la ley de Propiedad Horizontal respecto del Período de Prehorizontalidad, es manifiestamente inoperante para lograr la protección real y efectiva de los adquirentes de unidades.

2.2 La tan relativa aplicabilidad - que ha tenido en la práctica - demostrada por las contundentes estadísticas compulsadas en el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal, así como la pobre acogida vislumbrada en el análisis de la jurisprudencia pertinente, llevan a una imperiosa reforma del sistema legal vigente.

2.3 Es imprescindible que el nuevo régimen legal otorgue al futuro titular de las unidades funcionales terminadas, la protección que únicamente puede brindar la constitución de un derecho real teniendo en cuenta alguno de los tipificados en nuestro Código Civil.

2.4 La implementación de tal supuesto trae necesariamente aparejada la constitución de un condominio con indivisión forzosa sobre el terreno y sus accesorios (simultáneo a su afectación prehorizontal) y cuya finalidad específica será la construcción de un edificio y su consiguiente división en las unidades funcionales de rigor.