

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

***PROPIEDAD HORIZONTAL***

LAUREANO ARTURO MOREIRA

Es con una emoción muy profunda que he recibido mi designación como Miembro de Número del Instituto Argentino de Cultura Notarial, la

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

institución académica creada por el Consejo Federal del Notariado Argentino en 1961 que se dedica a la investigación en materias jurídicas con alto nivel intelectual, en la que me he desempeñado hasta la fecha como Secretario y como Miembro Adscripto.

Agradezco a sus miembros esta designación, que es para mí una expresión de confianza y de aceptación que me honra y me compromete. Agradezco también las elogiosas palabras de presentación de Eduardo Pondé, nacidas indudablemente de la generosidad que le conocemos.

Y en esta oportunidad tan importante para mí, quiero dejar expresado mi reconocimiento a todos los que, de una u otra forma, me han alentado en el largo camino que se corona con esta designación.

El sitial N° 7 del Instituto, al que me incorporo, ha sido ocupado anteriormente por Mario Zinny y por Domingo Silva Montyn.

Dejo aquí expuesto, una vez más, mi testimonio de admiración hacia este talentoso colega de la ciudad de Rosario que es Mario Zinny, cuya personalidad ampliamente conocida me releva de mayor extensión.

Y quiero evocar la figura prestigiosa del colega de la ciudad de Santa Fe que en vida fuera don Domingo Silva Montyn, de quien recuerdo su vocación por participar en las deliberaciones del Instituto aun en la época en que muy importantes funciones de gobierno lo reclamaban en su provincia.

El tema elegido para esta exposición tiene una gran importancia económica, social y jurídica en la sociedad moderna, como que constituye en gran medida el encuadramiento legal en el que se desenvuelve la convivencia de importantes sectores de la población urbana.

Habré de considerar por lo tanto, algunos de los más importantes aspectos que ofrece su problemática, sin pretender agotar todo su esquema, lo que demandaría un tiempo considerablemente mayor que el que permite esta reunión.

\* \* \*

El sistema de la llamada Propiedad Horizontal tiene orígenes remotos y adquirió cierto desarrollo en la Edad Media en ciudades europeas que establecieron reglamentaciones de algunos aspectos legales en sus ordenanzas, estatutos y costumbres.

El Proyecto del Código Napoleón no incluía originariamente ninguna disposición sobre este tema, y sólo después de las observaciones de los tribunales de Lyon y de Grenoble fue reglamentado en el artículo 664 del Código de los franceses, influido en su texto por la Costumbre de Orleans y por las autorizadas opiniones de Pothier.

En su texto se afirma el derecho de propiedad individual de cada propietario sobre su piso, reconoce la yuxtaposición de propiedades privadas, y modifica profundamente las costumbres al poner la obra gruesa en la carga común de todos los copropietarios. Sin embargo no contiene ninguna previsión sobre los patios, corredores y lugar del

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

encargado, ni reglamenta la gestión común, ni deroga el requisito de la unanimidad.

El Derecho Argentino fue el primero en rechazar expresamente el instituto de la Propiedad Horizontal en su artículo 2617 del Código Civil, que establecía que "el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad".

En la nota a dicho artículo, Vélez Sársfield reconocía que la mayoría de los Códigos extranjeros permiten la división horizontal, y opinaba que este sistema crea necesariamente cuestiones entre los propietarios de bajos y altos.

Fiel a la orientación tradicional del Derecho Romano hizo estricta aplicación del principio "superficies solo cedit", y rechazó de plano este sistema, siguiendo también al antecedente del Esbozo de Freitas.

El Anteproyecto de Reformas al Código Civil elaborado por el doctor Juan Antonio Bibiloni, y el Proyecto de la Comisión de Reformas de 1936 mantuvieron la prohibición del artículo 2617.

Además, podemos destacar que el Derecho Argentino fue uno de los más rezagados en establecer el sistema de la Propiedad Horizontal, implantada en 1948 con la sanción de la ley 13512.

Debo destacar la importancia excepcional que reviste esta ley: gran cantidad de edificios, con numerosas unidades destinadas a viviendas, locales de comercio, industria, oficinas, consultorios, guardacoches. etcétera, se rigen por este sistema, pero no habrían tenido oportunidad de ser emplazados por el régimen del Código Civil.

Los edificios de varias plantas dedicadas a la renta o alquiler por unidades no hubieran podido difundirse en la gran cantidad que ha permitido la ley 13512.

Y la fisonomía que conocemos a las ciudades más importantes del país no se explica ni hubiera sido posible sin la aplicación de este régimen legal.

Si al sistema de la ley 13512, que supone una relativización, una reglamentación de hondo contenido social para el derecho de los diferentes propietarios de unidades, que se aparta del sistema del Código Civil, se le agrega el sentido y la orientación de la reforma introducidos a dicho Código por la ley 17711 en 1968, que rechazó el abuso de derecho, que estableció el principio de la buena fe en la celebración, interpretación y aplicación de los contratos, que incluyó las figuras de la lesión y de la imprevisión, que legitimó el funcionamiento de los Registros inmobiliarios. etcétera, podemos afirmar siguiendo a Spota que el Código Civil tiene ahora un nuevo espíritu, que estamos en presencia de un nuevo Derecho Civil, a pesar de que sólo han sido modificados unos pocos artículos.

A pesar de que mantienen vigencia la mayor parte de sus numerosas disposiciones, ya que ellas habrán de ser aplicadas conforme a la orientación de los principios generales que contiene la reforma.

Es que en el Derecho moderno, el esquema individualista de la escuela

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

liberal, que inspiró las grandes codificaciones del siglo pasado, ha cedido paso a una concepción solidarista que considera al ser humano no como el sujeto aislado de derechos y obligaciones, sino como integrante de una sociedad, que pone el acento en el aspecto social de las relaciones jurídicas, lo que supone una mayor extensión de las facultades de los jueces en la solución de los conflictos entre los particulares, una mayor intervención de las autoridades en el campo del Derecho, con la finalidad de lograr una progresiva humanización del Derecho

En la interpretación y en la aplicación de las disposiciones relativas a la Propiedad Horizontal, se deberá tener particularmente en cuenta esta orientación, ya que constituye la base de su sistema.

Y en la formulación de la nueva legislación que se dicte en la materia, indudablemente deberán receptarse las pautas que informan la nueva orientación del Derecho Civil, tendientes, como hemos visto, al desarrollo de un Derecho más humano.

Quiero destacar la vinculación que tiene la legislación en materia de Propiedad Horizontal con la política de Urbanismo.

La ley 13512, o la que la reemplace, sólo formula el esquema legal de este instituto, pero es indispensable que en su aplicación se respeten los lineamientos del Urbanismo, y se cumplan las disposiciones que reglamentan el uso del suelo, que establecen los coeficientes de su utilización, y el destino autorizado de las nuevas construcciones.

La enorme concentración de edificios en algunas ciudades ha desvirtuado el medio ambiente, provocando una degradación ecológica, así como la construcción de unidades de vivienda casi encerradas, con escasa luz y sin perspectiva visual, debe llamar la atención de quienes se ocupan del tema, ya que evidencian que en la construcción de edificios por el sistema de la Propiedad Horizontal no se ha efectuado un uso racional de la tierra, ni se han respetado elementales razones de urbanismo

Por otra parte, la concentración de grandes edificios en ciudades balnearias, destinados a un uso turístico durante dos o tres meses en verano, que permanecen deshabitados la mayor parte del año, en un país que tiene una enorme insuficiencia habitacional, pone en evidencia un derroche que revela la falta de orientación oficial de las inversiones hacia sectores más productivos de la economía, hacia actividades que impulsen más intensamente el desarrollo económico, o que permitan disminuir el grave problema social de la escasez de viviendas entre los sectores de bajos ingresos.

En sus 30 años de vigencia, la ley 13512 se ha mostrado como un instrumento eficaz y de gran utilidad, ya que contiene un adecuado encuadre jurídico de la institución: de un lado permite que pertenezcan a distintos propietarios los diferentes pisos de un edificio, o los distintos departamentos de un mismo piso, o los departamentos de un edificio de una sola planta, a condición de que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común.

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

Permite a cada propietario enajenar y constituir derechos reales sobre el piso o departamento que le pertenece.

Por otra parte, determina en su artículo segundo que cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad.

Los bienes comunes pueden ser usados por cada propietario de conformidad con el destino que tienen asignados, evitando perjudicar o limitar el derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio de su piso o departamento, derecho que queda comprendido en la transferencia, gravamen o embargo de la unidad, no estando permitidos estos actos en forma separada.

Los gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, y demás gastos que fija la ley, deben ser satisfechos por los propietarios de acuerdo a la proporción que resulte aplicable.

Además, la ley establece la normativa que rige los Reglamentos de Copropiedad, Asambleas, Administración, actos prohibidos, destrucción parcial o total, etcétera.

Estas breves disposiciones han resuelto de manera equitativa y eficiente la mayor parte de los problemas que presenta esta materia, y han convertido a esta ley en instrumento adecuado para favorecer el comercio inmobiliario, para reducir el déficit habitacional, para promover la industria de la construcción, con gran repercusión sobre la ocupación y el desarrollo económico.

La doctrina, tanto en nuestro país como en el Derecho comparado, ha discutido largamente sobre la esencia jurídica de este instituto, que se compone de manera inescindible de la propiedad exclusiva del piso o unidad, y de la copropiedad sujeta a una indivisión forzosa sobre el terreno y demás bienes de uso y necesidad común, todo lo que, en opinión de numerosos autores, da nacimiento a un derecho real autónomo.

También ha sido objeto de serias discrepancias la determinación de la esencia jurídica del llamado consorcio de propietarios, que para un sector mayoritario al que adhiero, tiene una personalidad jurídica limitada al cumplimiento de sus fines.

Un aspecto que no ha sido debidamente esclarecido es el de determinar desde cuándo existe la Propiedad Horizontal en un edificio, y desde cuándo existe el consorcio de propietarios.

En mi criterio, al otorgarse e inscribirse la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración, en base al plano aprobado, el inmueble queda dividido en unidades de dominio horizontal; pero el consorcio de propietarios sólo se tipifica desde el momento en que existan propietarios diferenciados de por lo menos dos unidades, a pesar de la redacción que contiene el texto del artículo noveno de la ley.

Luego de más de 30 años de vigencia de este régimen legal, la copiosa

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

jurisprudencia de nuestros tribunales, así como la labor esclarecedora de la doctrina, y la experiencia acumulada por los juristas prácticos, han puesto en evidencia la necesidad de efectuar algunos reajustes en su normativa, y de cubrir legislativamente algunas lagunas que presenta.

Para ello se ha requerido, en una posición que comparto, la supresión de la enumeración legal de los bienes comunes, a efectos de que el texto legal establezca el principio general de que son comunes todos aquellos sectores que no se individualizan como propios en la mensura para la división horizontal y en el Reglamento de Copropiedad. Pero diferenciando conceptualmente los bienes que son esencialmente comunes de aquellos que no son esenciales para la comunidad.

La determinación precisa de las mayorías necesarias para la disposición, locación, uso y cambio de destino de los bienes comunes, y para el cambio de destino de las unidades funcionales, así como una regulación detallada en lo que se vincula con el quórum y la convocatoria de las asambleas de propietarios, estableciendo sólo en casos de excepción el requisito de la unanimidad.

Además, una regulación de los recursos que se pueden intentar contra las asambleas inválidas, los efectos de la invalidez, y su posible convalidación.

Una futura reforma de la ley 13512 deberá también delimitar el alcance de los deberes, facultades y responsabilidades del administrador del consorcio, reglamentando sus funciones como representante legal.

El ejercicio de estas funciones debe continuar mientras no exista una decisión contraria de la asamblea, no obstante la finalización del período para el que ha sido nombrado el administrador.

También debe reglamentarse el funcionamiento del llamado Consejo de Administración, atribuyéndole la facultad de reemplazar al administrador en los casos de vacancia temporaria o definitiva de sus funciones.

Contrariamente a lo aconsejado por el III Congreso de Derecho Civil de Córdoba en 1961, entiendo desaconsejable que se delegue al administrador o al Consejo de Administración, ni que se faculte a la asamblea, la posibilidad de aplicar a los copropietarios morosos sanciones consistentes en la suspensión de servicios o en la restricción de sus derechos, por las consecuencias de violencia que estas sanciones pueden tener en las relaciones de vecindad.

En cuanto a las llamadas expensas comunes, entiendo que debe mantenerse la posibilidad de fijar porcentuales diferenciados de acuerdo con los criterios que establezcan voluntariamente los otorgantes del Reglamento de Copropiedad, pero fijando el principio general de que ellos deben ser ajustados con equidad.

De acuerdo con este criterio, el nuevo régimen habrá de permitir la modificación por simple mayoría de aquellas cláusulas de los Reglamentos de Copropiedad que impongan beneficios injustificados o cargas excesivas a determinadas unidades.

La certificación de la deuda que se registre por expensas ordinarias y extraordinaria debe ser obligatoriamente solicitada en todos los actos de

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

enajenación y de gravamen de las unidades funcionales, fijándose plazos al administrador para la expedición de los certificados, así como su responsabilidad en caso de omisiones y errores.

La unificación y división de unidades debe ser facilitada, simplificando su tramitación administrativa, permitiéndose a la vez la comunicación con unidades colindantes de edificios vecinos, para estimular una mejor utilización de las unidades.

Convendrá también que se tipifique y denomine adecuadamente a las unidades de dominio exclusivo, determinándose legalmente las diferentes actividades a que pueden ser destinadas, para evitar interpretaciones literales desvaliosas en base a las cuales se ha sostenido que sólo encuadran en la ley 13512 las unidades destinadas a vivienda, y las unidades complementarias dedicadas a bauleras y guardacoches.

Para simplificar el contenido de los Reglamentos de Copropiedad y evitar conflictos en su interpretación, puede echarse mano a la técnica de establecer legalmente las disposiciones supletorias que lo integran en defecto de una regulación contraria, así como la posibilidad de establecer Reglamentos simplificados para los inmuebles de escasas unidades, con administración también simplificada.

La construcción de edificios en las grandes ciudades ofrece características no conocidas entre nosotros en la época de la sanción de la ley 13512.

Es así que observamos edificios con sectores diferenciados destinados a guardacoches, locales de comercio, oficinas, consultorios, unidades de vivienda, etcétera.

En otros casos, sobre un mismo terreno existen varios edificios con destinos también diferenciados. Hay cosas comunes que sólo son utilizadas por uno de los sectores, como ser montacargas, equipos refrigeradores, calderas, maquinarias elevadoras de automóviles, etcétera.

Para una solución equitativa de los múltiples problemas que ofrecen estas circunstancias, habrá de permitirse que se califique a ciertos bienes como comunes para una parte o sector de unidades, que tendrá a su cargo los gastos de mantenimiento, de reparación, y su eventual sustitución, pero que no serán comunes para los restantes sectores de unidades.

Esta solución reconoce como precedente el artículo cuarto de la ley francesa del 10 de julio de 1965, que establece que las partes comunes son objeto de una copropiedad indivisa entre el conjunto de copropietarios o de algunos de ellos solamente.

Una modalidad que ha tomado gran difusión y debe ser cuidadosamente estudiada, reclama soluciones legislativas: es el caso de los clubes de campo, clubes náuticos, parques industriales, urbanizaciones con instalaciones deportivas comunes, etcétera.

Salvadas las particularidades que las caracterizan, ofrecen rasgos que les son comunes: la existencia de sectores de lotes de terreno baldío, en

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

algunos casos con edificaciones, cuya propiedad se promete en venta separadamente, y de sectores con instalaciones destinadas al uso común por los propietarios de los lotes citados.

En algunos casos esta situación ha sido encarada mediante el fraccionamiento en lotes que se enajenan juntamente con una parte indivisa del condominio del sector común, o con acciones de la sociedad anónima propietaria de ellos. En otros casos, la propiedad del sector común es asignada a una sociedad cooperativa o a una asociación civil integradas por los propietarios de los lotes.

La solución es manifiestamente insuficiente, ya que no ofrece una respuesta adecuada para la recaudación de los gastos comunes de mantenimiento y para la realización de obras nuevas, ni ofrece un esquema adecuado para la administración de la propiedad común.

En el caso del condominio, además de una posible acción de partición, requiere la unanimidad de los condóminos para todo lo que exceda una Ordinaria administración. En el supuesto de una sociedad por acciones, a pesar de las disposiciones del Reglamento de funcionamiento que permite la ley 19550, supone dificultades para la recaudación de fondos para encarar obras nuevas que impliquen la realización de suplementos en los aportes de capital.

Las cooperativas y asociaciones civiles deben entregar su patrimonio a entidades de bien público y no a sus asociados en caso de disolución.

Para resolver estos problemas se ha recurrido a la división horizontal de estos fraccionamientos, asignando la calidad de unidades funcionales a los lotes y caracterizando el resto como bienes comunes.

La solución parece adecuada para regular los intereses de las partes interesadas.

Algunas reglamentaciones provinciales han permitido la aprobación de planos de mensura horizontal en estos casos, calificando a veces a los lotes como unidades a construir o en construcción, y otras veces como unidades funcionales.

Pero es el caso que la ley 13512 establece en su artículo segundo que cada titular de unidad es copropietario sobre el terreno, y la doctrina acepta sin discrepancias que el terreno, en el sistema de nuestra ley, es siempre ineludiblemente, un bien común.

De manera que en el caso de polígonos no contruidos carece de objeto la propiedad de la llamada unidad funcional o unidad en construcción.

En este punto se advierten las dificultades que ofrece el sistema de dominio horizontal, pensado para los edificios de departamentos contruidos en el ámbito urbano, cuando se lo trata de aplicar en un medio rural o subrural.

Encarando una solución a través de una nueva ley que sustituya a la ley 13512, entiendo aconsejable incluir una disposición que por analogía permita la aplicación del sistema de dominio horizontal a los llamados clubes de campo, clubes náuticos, parque industriales, urbanizaciones con sectores comunes, espacios guardacoches al aire libre, etcétera.

Nada impide en mi criterio que en este caso existan sectores de terreno



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

calificados como bienes comunes, y otros sectores de terreno asignados como unidades de dominio exclusivo a sus respectivos propietarios. El destino común o el destino exclusivo diferenciarán los distintos sectores de terreno.

También en este punto se cuenta con el valioso antecedente de la ley francesa del 10 de julio de 1965, cuyo artículo primero establece que el Reglamento de Copropiedad puede también aplicarse, salvo convención en contrario, a los conjuntos inmobiliarios que aparte de los terrenos, instalaciones y servicios comunes comportan parcelas, construidos o no, que sean el objeto de derechos de propiedad privativa.

Pero conviene advertir que la posibilidad de someter estos casos al régimen de Propiedad Horizontal no implica dejar sin aplicación las disposiciones urbanísticas que rigen para los loteos. En algunos casos se advirtió que a través de este procedimiento y por inadvertencia de las autoridades encargadas de la aprobación de los planos, quedaron sin aplicación las normas que establecen el ancho mínimo de las calles, la donación de ochavas y de espacios para reserva fiscal, y la infraestructura requerida por las reglamentaciones.

Facilitar una estructura jurídica para estos casos no puede derivar en una violación de las necesidades del urbanismo ni en una legitimación de los loteos clandestinos.

Un problema que no fue encarado por la ley 13512, y que trajo grandes dificultades por la ausencia de una regulación suficiente, es el de la negociación de unidades que se encuentran en su etapa de construcción.

Los inconvenientes que se derivan de esta situación se han registrado también en otros países, sin que en general las soluciones ensayadas ofrezcan un resultado satisfactorio.

Pero quiero llamar la atención sobre la importante regulación establecida en Francia por diversas leyes sancionadas en 1967 y 1971 y sus decretos reglamentarios, cuya economía legal habrá de ser tenida en cuenta sin duda para toda nueva solución que se ensaye en esta materia, bien que teniéndose presente las particularidades legislativas y las diferentes costumbres de cada país.

Entre nosotros fracasaron diversos intentos legislativos que no encararon a fondo las dificultades de este tipo de contratación.

La ley 19724, llamada "de prehorizontalidad", sancionada en 1972, y su modificatoria la ley 20276, no han resistido el comentario crítico, no tiene un cumplimiento generalizado, ni es respetada por los contratantes. Puede afirmarse sin ninguna duda que hay consenso generalizado sobre la necesidad de sustituir el régimen legal en esta materia.

No hace mucho, la información periodística dio cuenta de la proximidad de la sanción de una nueva legislación destinada a reemplazar las leyes 13512 y 19724.

Nada se ha informado sobre su contenido, ni se tuvo noticias sobre su trámite, aparentemente suspendido.

Creo necesario que se advierta la necesidad de escuchar a quienes se

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

han especializado en la materia, y a todos los sectores interesados en los diferentes aspectos que ofrece, antes de proceder a la sanción de nuevos experimentos.

Es necesario que se encare una legislación que ofrezca seguridad a todos los sectores vinculados con la propiedad horizontal y con la construcción, adquirentes, empresas constructoras, entidades financieras y bancarias, de manera que se regule con equidad y de manera eficaz a los diferentes intereses en juego.

El ocasional predominio de uno de los sectores, que mediante una influencia circunstancial logre la implantación de un sistema que favorezca sus intereses, será insuficiente para lograr una legislación estable y duradera, ya que la experiencia nos ha mostrado que difícilmente pueden perdurar aquellas normas que carecen de un consenso generalizado entre quienes debe ser aplicada.

Creo por lo tanto que es necesario que el legislador, así como todos los sectores interesados, encaren una respuesta madura y equitativa a los serios problemas que presenta esta materia. que brinde seguridad jurídica a todas las partes, seguridad que permitir convertir a esta legislación en instrumento adecuado para disminuir el déficit de viviendas y para promover la industria de la construcción.

He señalado en otra oportunidad que es ineficaz el sistema basado en la inscripción de los boletos de compraventa en los Registros inmobiliarios, y que todo sistema que se ensaye dentro del esquema de los llamados derechos creditorios es insuficiente, porque mantiene el dominio del terreno y de las construcciones que le acceden a nombre del constructor o del tercero que aportó el terreno.

Si se pretende ofrecer seguridad jurídica en la contratación sobre unidades en construcción, ella debe ser asentada en el esquema legal de los llamados derechos reales, estableciéndose la obligatoriedad de transferir a los compradores una cuota parte indivisa de la propiedad del terreno, para convertirlos en copropietarios, pero legislando este condominio de manera que permita una toma de decisiones por mayoría, abandonando el sistema de la unanimidad heredado del Derecho Romano; deberá establecerse su indivisión forzosa durante la obra, en virtud de la finalidad de construir el edificio y dividirlo horizontalmente a su finalización, con adjudicación automática de las unidades respectivas entre los condóminos, en base a un acuerdo inicial e irrevocable de partición.

A la vez, deberá preverse que la quiebra, incapacidad o fallecimiento de cualquier condómino, o el embargo y demás medidas precautorias sobre su parte indivisa, no impedirán la subasta de ella por vía sumarísima en caso de falta de pago de las obligaciones asumidas con motivo de la construcción, debiendo considerarse que los adquirentes en la subasta, al igual que los sucesores y cesionarios del condómino, asumen por imperio de la ley todas las obligaciones contraídas por el anterior titular de la parte indivisa.

En este esquema, la transferencia inicial de la cuota parte indivisa sobre

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

el terreno y sus accesorios, deberá ser efectuada en escritura que contenga todos los elementos del contrato de obra, la regulación del consorcio de copropietarios durante la obra, y el convenio de la partición que se realizará al finalizar la edificación de manera automática mediante un acta notarial de obra nueva.

Todo lo vinculado con la construcción del edificio quedará regulado entre los adquirentes y la parte vendedora o constructora mediante el esquema del contrato de obra o locación de obra.

Se ha señalado por la doctrina y por alguna jurisprudencia, en posición que comparto, que los llamados boletos de compraventa de unidades en construcción en su esencia no constituyen un contrato de compraventa sino de locación de obras teniendo en cuenta la obligación principal de construir que asume una de las partes, y la obligación accesoria que tiene de entregar la unidad construida a su finalización, dando cumplimiento a los recaudos de forma y de inscripción que corresponden por la calidad inmueble de las cosas sobre las que se contrata.

También deberá reglamentarse todo lo vinculado con el pago de cuotas o anticipos del precio durante la obra, evitando su documentación mediante pagarés o letras de cambio, que desvinculan el pago del precio de la marcha de la obra así como los aspectos que se relacionan con la factibilidad técnica y financiera de la obra.

Estas soluciones que propongo reconocen en buena medida como precedente las recomendaciones del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad celebrado en 1970.

En Francia, la ley del 2 de enero de 1967 modificó el artículo 1661 del Código Napoleón, estableciendo que la venta de un inmueble a construir puede ser hecha a término o en estado de terminación futura.

En la venta a término, la propiedad se transfiere a la finalización de la obra, con efecto retroactivo a la fecha de la venta, pero el precio no es exigible hasta la entrega del inmueble construido al adquirente, quien puede ser obligado en el contrato a efectuar depósitos de garantía en una cuenta oficial, a medida en que avance la obra, fondos que no pueden embargarse ni tener otro destino que el pago al vendedor una vez entregado el inmueble, y en base a los cuales el vendedor obtiene créditos para la construcción.

En cambio, en la venta en estado de terminación futura el vendedor puede percibir directamente del comprador anticipos del precio, hasta un 35 % a la finalización de las fundaciones; hasta un 70 % al quedar la obra a cubierto de aguas; hasta un 95 % a su terminación; y el 5 % restante a la puesta a disposición del inmueble construido.

Pero en este caso, el adquirente es propietario desde el comienzo, es decir desde la firma del instrumento público en que se documenta la compra, de una parte indivisa del terreno y sus accesorios.

Las obras que se realicen son también de su propiedad en la cuota parte correspondiente, pero el vendedor conserva su calidad de empresario o locador de la obra hasta la recepción de los trabajos.

Se permite libremente la cesión de los derechos del adquirente, y el

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

nuevo titular lo sustituya de pleno derecho en las obligaciones que tiene con el vendedor, y debe respetar los mandatos conferidos al mismo.

Estos contratos no pueden ser realizados antes de finalizar las fundaciones del edificio, o de concretarse la garantía de terminación de la obra o de reembolso de los fondos a los adquirentes.

En la legislación francesa que comento se permite la celebración de contratos preliminares de reserva, depositando el comprador hasta un 5 % del precio total en una cuenta especial, sumas que son intransferibles e inembargables hasta la suscripción del acto notarial por el que se celebra la venta y se transfiere la cuota parte del dominio del terreno y sus accesorios.

Un último tema pasaré a considerar: es el que se vincula con la suscripción masiva de boletos de compraventa sobre departamentos en construcción.

Es sabido que los vendedores ni las empresas constructoras, no discuten con los adquirentes el contenido de los contratos sobre unidades en construcción, sino que imponen su texto.

A los interesados sólo les cabe la posibilidad de discutir el precio y su forma de pago, cuando ello es posible, pero no el restante contenido del negocio jurídico.

Esta forma de contratación es similar a la que emplean las grandes empresas que realizan una producción en gran escala: su contratación también se efectúa masivamente y en gran escala, ya que se encuentran en la necesidad de unificar el contenido de las relaciones jurídicas que vinculan a cada empresa con numerosos contratantes.

En el Derecho moderno se ha investigado el tema a través de sus diferentes manifestaciones, particularmente en el caso del llamado "contrato por adhesión", en el que uno de los contratantes, corrientemente considerado como económica o jurídicamente débil, adhiere al texto contractual preelaborado por la otra parte, que, de ordinario, impone en los hechos su superioridad económica.

Pero es el caso de que ese texto contractual prerredactado, suele contener estipulaciones que desequilibran groseramente la economía de la relación, ya que con frecuencia imponen renunciaciones, limitaciones de responsabilidad, caducidades, facultades para declarar resuelto el contrato, y otras sanciones que agravan la situación legal del adherente.

La respuesta que el Derecho brinda a esta cuestión tiene una doble vertiente: por un lado se declaran sujetos a nulidad o reajuste los actos que tipifican la lesión, o sea cuando se obtiene una ventaja desproporcionada y sin justificación mediante la explotación de la necesidad, ligereza o inexperiencia del lesionado, como lo establece el nuevo texto del artículo 954 del Código Civil, que presume, salvo prueba en contrario, que esa explotación se verifica cuando existe notable desproporción de las prestaciones.

Por otra parte, en algunos ordenamientos se ha reglamentado la adhesión, estableciendo que aquellas cláusulas que tienen una importancia capital en la relación jurídica, serán válidas solamente si son

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

aceptadas expresamente y por separado, mediante la suscripción adicional, fuera del texto principal del contrato, de acuerdo con la solución que contiene el Código Civil italiano de 1942 y otras legislaciones modernas.

Todo ello, sin perjuicio de la invalidez que establece el artículo 953 y concordantes de nuestro Código Civil para las cláusulas que atentan contra el orden público, las buenas costumbres y las prohibiciones legales.

Una de las pocas soluciones rescatables de la ley 19724 es la regulación que contiene su artículo 14, tomado del artículo 1341 del Código Civil italiano, que entiendo no ha sido cabalmente comprendido por la doctrina local.

La predisposición del texto contractual por una de las partes no lo convierte en ilegítimo.

Lo que interesa al legislador, para lograr un mayor equilibrio entre los contratantes, es que el adherente tenga un adecuado conocimiento de las cláusulas más importantes del contrato, formulándole de alguna manera, una advertencia que lo invite a medir las consecuencias legales de esas cláusulas, y en definitiva lo impulsen a discutir su contenido.

El cumplimiento del recaudo formal de la aceptación por separado, no convalida ni legitima las cláusulas que impliquen una violación del orden público y las buenas costumbres. ni evita las consecuencias que se derivan de las normas que tipifican la lesión.

Por ello, entiendo que la nueva legislación debe contener disposiciones similares a las del artículo 14 de la ley 19724, y aun ampliar su aplicación a todo tipo de contratos.

Haciendo una síntesis final, debo reiterar la ineficacia de toda solución que se ensaye a partir de la inscripción de los boletos de compraventa en los Registros inmobiliarios. Y quiero destacar la necesidad de reemplazar el texto de la ley 19724 por un régimen legal basado en el esquema de los derechos reales, que sea coherente con las costumbres de nuestro país, que permita una verdadera seguridad a los adquirentes, que regule con equidad los intereses en juego, que se convierta en instrumento eficiente para disminuir la grave insuficiencia de viviendas, para promover la industria de la construcción, y por consecuencia el desarrollo económico, social y cultural de nuestra Nación.