

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

FINANCIACIÓN HABITACIONAL(*) (95)

ENRIQUE O. SOLER y RAÚL R. GARCÍA CONI

LA VIVIENDA PROPIA ... [Pulse aquí](#)

Las constituciones nacionales de los estados democráticos consagran el derecho de propiedad y algunas de ellas, las más evolucionadas, se refieren también al "acceso a una vivienda digna" (v.gr. art. 14 bis, Constitución Argentina).

A la vivienda decorosa se accede por dos vías: mediante un buen régimen locativo que respete la libertad contractual y las condiciones de mercado o, lo que es mejor, creando condiciones fluidas para que el crédito territorial nos permita adquirir la casa - habitación.

Una combinación entre ambos sistemas (inquilino hoy, propietario mañana) se logra por medio del leasing, tal como fue estudiado por el Instituto Jurídico en su V Convención (Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, 1982). El alquiler con opción de compra encuentra un serio escollo en la continua desvalorización monetaria, la que dificulta que una parte del monto locativo se compute como amortización del precio prefijado.

Precisamente el abandono del nominalismo (previsto en el art. 619 del Cód. Civil argentino y en muchos otros códigos civiles), por imperio de un indeseado pero forzoso valorismo consecuente al proceso inflacionario en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que estamos inmersos, ha sido factor determinante de la crisis habitacional que padecen los pueblos de América. Este punto fue tratado en las convenciones de Lima (1980) y en la de España (1983) .

Frente a tal situación es necesario aceptar la cruda realidad económica y agudizar la imaginación a fin de contrarrestar los efectos de la problemática expuesta, a la que no ha sido indiferente la labor del Instituto Jurídico de la Unión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

En la IV Convención del Instituto (Bogotá, 1981) se analizaron las posibilidades que brinda la propiedad superficiaria, que hoy se encuentra proscripta en algunas legislaciones (v.gr. art. 2614, Cód. Civil argentino) .

En la siguiente convención (Santa Cruz de la Sierra, 1982) se desarrolló el tema del fideicomiso como procedimiento idóneo para facilitar la construcción de viviendas, y se insistió acerca de la conveniencia de aplicar el derecho de superficie.

Los mecanismos jurídicos estudiados en las citadas convenciones son ciertamente aptos para el propósito perseguido, como lo son también los relacionados con el mercado secundario de hipotecas (I Convención, Buenos Aires, 1978) y sobre la movilidad de créditos hipotecarios (II Convención, Río de Janeiro, 1979), especialmente la que puede obtenerse a través del pagaré hipotecario (VI Convención Madrid, 1983); pero todos esos esquemas jurídicos deben ser complementados con una suficiente afluencia de capitales, vale decir, que se necesita contar específicamente con "fondos sociales para vivienda".

Tratándose de un "fondo social" que interesa a la comunidad toda (y no sólo a los moradores de las viviendas a construir), se impone el abandono de las ideas de que el único aportante al esfuerzo de la constitución del fondo, o del subsidio al financiamiento, sea el Estado.

Por tratarse, precisamente, de un problema social, el esfuerzo debe ser simultáneo y conjunto de toda la población, y merece un especial detenimiento esta reflexión por cuanto en esta materia (como en la educación) se afectan aspectos esenciales configurativos de la sociedad y, consecuentemente, los aludidos esfuerzos deben ser asumidos por todo el cuerpo social. En esa medida el aporte individual es menos gravoso, más eficaz en su constitución y fácil para articular su contralor. Los sectores comprometidos - y al Estado lo visualizamos como uno más - no sólo efectúan su aporte dinerario a través de la suscripción de cédulas o acciones, o desgravaciones fiscales, sino que pueden llegar a significar aportes de otra naturaleza conforme con su aptitud o expectativa dentro del sistema, que por estar dirigido especialmente a quienes aspiran a ingresar a la categorización de propietarios y modificar así su situación de revista social, se suponen aportativos de esfuerzos suplementarios que ingresan al sistema (v.gr. administración del fondo, fiscalización de obras, realización de trabajos manuales adecuados, etcétera).

Lo que se ha hecho a nivel estatal ha demostrado la complejidad del tema y su insuficiencia pecuniaria, por cuanto en algunos casos su producido escapa al circuito financiero que debe alimentar.

En la Argentina ese fenómeno se ha podido observar con el Fondo Nacional

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la Vivienda (FONAVI), creado por ley nacional 19929 (modificada por ley 21581) para atender al sector de población carente de recursos para acceder por otros medios a una vivienda digna. Los fondos se obtienen con un aporte patronal sobre las remuneraciones y su administración está a cargo de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Podemos considerar como aporte estatal a las desgravaciones impositivas, como se postuló en la IV Convención del Instituto (Bogotá, 1981), pero los renunciamientos de esa naturaleza son insuficientes y debe formarse una masa dineraria a modo de patrimonio de afectación, para que los recursos que puedan obtenerse no se distraigan en otros fines, ya que deben estar destinados, exclusivamente, a conjugar el déficit habitacional.

Antes que un tratamiento tributario benévolo, preferimos que la imposición sobre los actos jurídicos relacionados con la constitución de derechos reales sobre inmuebles (aun los no destinados a viviendas) ingrese directamente a una cuenta especial, sin pasaje alguno por Rentas Generales, en cuyos vericuetos administrativos puede extraviarse.

Un procedimiento adecuado puede ser que el gravamen se oble mediante la adquisición de bonos especiales, que se utilizarían para el redescuento.

Si realmente quiere solucionarse el grave problema de la vivienda propia, habrá que recurrir a medidas drásticas, sin rodeos y sin que el Estado pretenda utilizar en otros rubros los fondos específicos que se obtengan.

En algunos países americanos, especialmente los latinos, el llamado Impuesto de Sellos (que en realidad es un impuesto al acto, que ahora se paga mediante máquinas timbradoras o declaraciones juradas) es bastante elevado, lo que determina que muchas veces se postergue o disimule el acto imponible, con grave riesgo para la seguridad jurídica. Si el impuesto al acto jurídico inmobiliario fuera módico y no se le adunaran gravámenes a presuntas ganancias (más aparentes que reales), y si además su producido estuviera inequívocamente afectado a un fin noble, como es la construcción de viviendas, no dudamos que desaparecerían las actuales evasiones, que el Estado no puede controlar.

La aceptación de estos principios impondría la necesidad de revisar el régimen de exenciones impositivas, especialmente las que se derivan de la adquisición de vivienda propia, y las normas arancelarias respectivas, habida cuenta de la disimilitud de las mismas en orden a las jurisdicciones territoriales y en función de las instituciones intermediarias del financiamiento habitacional que lleva a configurar desigualdades enormes, que afectan exclusivamente al tomador según la posibilidad que tenga de acceder a dicho financiamiento.

Una experiencia reciente en nuestro país, digna de mencionarse, constituye el programa "Construir para la Vivienda" del Banco de la Provincia de Buenos Aires, destinado a cubrir el acceso a una vivienda de sectores de ingresos medios, con la emisión de un título indexable llamado Valor Ajustable para la Vivienda de Interés Social (VAVIS), a través de los cuales el Banco toma recursos del mercado para calzarlos con operaciones de crédito hipotecario. Este título es transferible y representa el valor de un metro cuadrado de construcción, con ajuste diario de la evolución del índice

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del costo de la construcción. La emisión se ha hecho a diez años de plazo con intereses comerciales semestrales del 3 por ciento sobre el capital ajustado según el índice predicho y con amortización a partir del tercer año. Según la información periodística la primera serie fue por \$a 3.000.000 emitida en setiembre de 1984 con un valor unitario de \$a 30.000, valor de equivalencia con el metro cuadrado de construcción a la fecha de esa emisión. Cabe señalar que este título destinado a su cotización en Bolsa, posee la aptitud de servir como instrumento de pago para insumos, en el ámbito de su circulación.

Tal como se ha señalado, este sistema importa un gran avance sobre experiencias anteriores por el mérito de su transparencia en cuanto al origen de los recursos y a la fuente genuina del financiamiento habitacional. Por lo expuesto es de esperar el éxito del VAVIS y sobre su base, o con su filosofía, articular mecanismos que permitan un financiamiento similar para la actividad privada, que si bien no posee la capacidad de emisión de títulos circulatorios con las características del que hemos indicado, bien puede acometer un emprendimiento que consista en un acuerdo de carácter particular - fiscal, a fin de lograr resultados análogos.

CONCLUSIONES

El problema habitacional requiere, además de estructuras jurídicas adecuadas, la creación de fuentes dinerarias y formar con ellas un patrimonio de afectación, a través de cuentas especiales, rigurosamente contabilizadas.

Las entidades de ahorro y préstamo por vía de los préstamos contractuales producen ese condicionamiento de los fondos obtenidos, pero la escala de su operativa debe reforzarse con recursos exógenos.

Esa masa dineraria exógena integrará el concepto de fondos sociales para vivienda y sólo podrá utilizarse para la financiación de la vivienda.

LA VIVIENDA PROPIA ADQUIRIDA CON APORTES DEL ESTADO O CON RECURSOS SOCIALES

[Pulse F5 para regresar](#)

El interesante trabajo de Enrique O. Soler y Raúl García Coni se integra dentro de la producción orientada a dar solución al afligente problema habitacional .

En este interesante tema se inserta, también, el referido al deseo de impedir que, en los casos de viviendas construidas con aportes del Estado o con desgravaciones y otros beneficios impositivos o bien con el aporte de la comunidad, las viviendas así construidas tengan como destino final beneficiarios con suficientes recursos propios, o bien produzcan un enriquecimiento impropio de los adjudicatarios originarios.

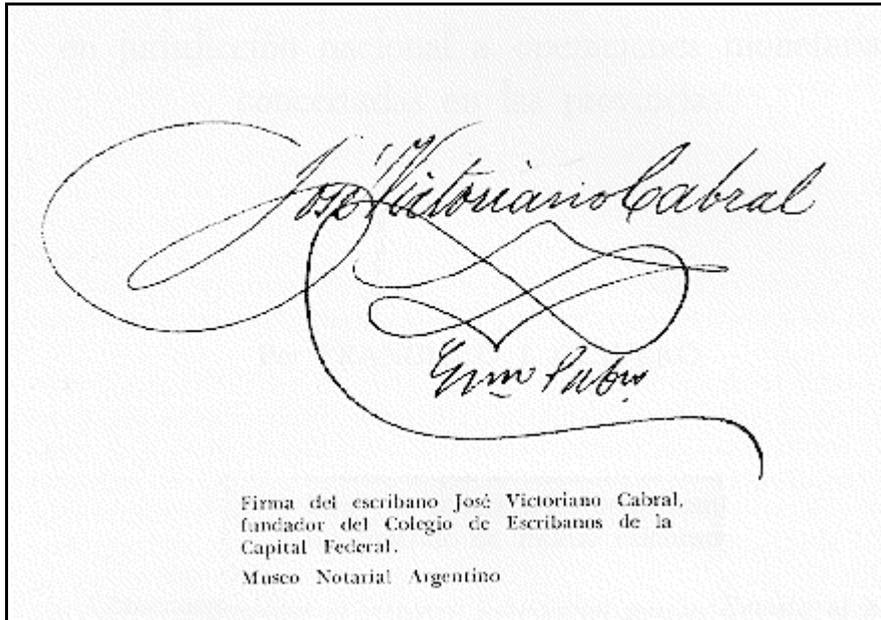
En tal sentido creemos oportuno recordar la propuesta de Horacio Colman Lerner sobre aplicación del dominio revocable en función social de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propiedad, y que fue publicado en nuestro N° 795 (Ver) .

La Dirección
Pulse F5 para regresar

PRÁCTICA NOTARIAL



REGLAMENTO PARA DOS O TRES UNIDADES(*) (96)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

SUMARIO

A) Descripción del inmueble y de las unidades. B) Sujeción al régimen de la ley 13512. C) Legitimaciones notariales. Explicaciones prácticas.

LEY 13512

(120) CIENTO VEINTE. Consorcio Montenegro 1014/16. Lelio V. Farnesio y otros. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a dos de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, ante mí, Rolandino Tabelaión, titular del registro 2000, comparecen Lelio Vicente FARNESIO, Claudio Mauricio FERRARA, Cristóbal Esculapio CORNELIS y Blanca Florencia BELLEGARDE, mayores de edad, a quienes conozco. (datos . . .)

A) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y DE LAS UNIDADES

I. Inmueble. Los comparecientes son propietarios de UN EDIFICIO sito en esta ciudad, calle Montenegro 1014 y 1016 entre las de Martínez y Mónaco levantado sobre inmueble que, según plano MH/1843/84, tiene los