

PREHORIZONTALIDAD

ANTECEDENTES. FUNDAMENTOS

EDMUNDO GATTI Y JORGE HORACIO ALTERINI

La Ley, t. 146-932

SUMARIO: 1. Antecedentes y fundamentos.— A. Protección en sistemas que no implican comercialización: a) Construcción por consorcio de condóminos. b) Construcción por personas colectivas.— B. Protección en el sistema que implica comercialización (venta por empresa): a) Afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal. b) Inscripción de los boletos de compraventa de unidades. c) Supervisión de los adquirentes. d) Administración obligatoria. e) Seguros o avales bancarios para el caso de incumplimiento. f) Hipoteca legal en favor de los adquirentes. g) “Dominio potencial” a través de la “venta del cubo de aire”. h) Derecho de superficie. i) Regulación de la emisión de pagarés. j) Dominio fiduciario. k) Nuestro sistema: Contratos inescindibles de compraventa de parte indivisa del terreno y de construcción. Bases fundamentales del proyecto de ley oportunamente redactado. Su repercusión. Fundamentos para un nuevo anteproyecto de ley.— 2. Anteproyecto de régimen legal.

1. Antecedentes y fundamentos

No obstante que no conocemos aporte alguno que haya sistematizado de manera orgánica distintos antecedentes de regímenes propuestos para procurar protección legal a los titulares de boletos de compraventa cuando se trata del caso especial de la propiedad horizontal, entendemos que es imprescindible una adecuada sistematización, que por nuestra parte creemos, debe hacerse sobre la base de distinguir los criterios propuestos según que impliquen o no lo que oportunamente hemos llamado “*comercialización de la propiedad horizontal*”(1).

(1) Director del Instituto de Derecho Privado y Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Belgrano. Profesor Adjunto por concurso de Derecho Civil de la Universidad de Buenos Aires Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad de Morón Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad del Salvador. Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universidad de Belgrano. Profesor Adjunto por concurso de Derecho Civil de las Universidades de Buenos Aires y La Plata Especial para La Ley. Derechos reservados (ley 11.723). Esta publicación constituye la segunda parte del trabajo que, bajo el título de “Protección legal a los titulares de boletos de

A.— *Protección en sistemas que no inaplican comercialización*

Dentro de esta categoría incluimos los supuestos en que la construcción del edificio que habrá de ser dividido en propiedad horizontal es afrontada por quienes serán los futuros titulares de las unidades.

Este grupo está integrado en definitiva por dos modalidades:

a) la construcción por consorcio de condóminos y b) la construcción por personas colectivas.

a) *Construcción por consorcio de condóminos.*

Este sistema asienta sobre la idea fundamental de la existencia previa de un condominio sobre el terreno donde se edificará, en el cual los condóminos son los futuros dueños en propiedad horizontal. Ese condominio puede haber sido consecuencia de una Comunidad hereditaria (coherederos), lo de una compra en común del terreno de quienes en ese momento no pensaban edificar, o también puede surgir de la adquisición formalizada por quienes tienen el propósito de levantar el edificio, concertados espontáneamente, o nucleados por vínculos de parentesco o amistad y eventualmente por un tercero que programa la formación del grupo, personaje conocido con el nombre de "promotor".

Dichos condóminos convienen que la edificación en propiedad horizontal será el destino del inmueble, lo que presupone también un acuerdo anticipado sobre la partición en especie del condominio, con adjudicación a cada uno de los condóminos de las respectivas unidades en propiedad horizontal. Además se comprometen a ejecutar todos los actos necesarios para que la finalidad prevista se concrete, como ser, contrato de construcción, financiación de la obra, reglamento de copropiedad y administración, etcétera.

Esta modalidad que cuenta con el beneplácito de cierta doctrina (2), ha funcionado en la práctica en pequeña proporción si se la compara con la gran cantidad de construcciones que se levantaron, sobre todo mediante regímenes que importan comercialización.

La construcción por consorcio de condóminos es más concebible cuando median los referidos vínculos de parentesco o amistad, pero de cualquier modo ha mostrado serias dificultades, que han significado tra-

compraventa de inmuebles. Antecedentes, fundamentos y anteproyecto de régimen legal", obtuviera el primer premio compartido en el concurso público abierto para universitarios de todas las disciplinas, que, con el auspicio formal de la Secretaría de Justicia de la Nación, organizara La Monumental, S. A. de Capitalización.

(2) Así lo hicimos en nuestro trabajo "Nuevo esquema sobre la seguridad jurídica en la comercialización de la propiedad horizontal. Fundamentos y proyecto de ley", Rev. La Ley, t. 139, p. 1131.

bas difíciles de sortear. Por lo pronto el espíritu asociativo que en parte supone la base condominial, es extraño a la idiosincracia de la gran mayoría de los interesados en adquisiciones por la ley 13.512 (Adla, VIII, 254); por otra parte, las vicisitudes de todo tipo porque pueda atravesar cualquiera de los condóminos repercuten sobre los demás, como por ejemplo los incumplimientos en los pagos, acciones de terceros acreedores de los condóminos, su concurso, quiebra, incapacidad, fallecimiento, etcétera.

Debe quedar bien en claro que las dificultades apuntadas son remediabiles con una legislación previsor, como veremos más adelante, pero en todo caso la suerte del sistema de construcción por consorcio de condóminos queda comprometida por su alejamiento de la realidad negocial, que exhibe en general solamente a potenciales compradores que aislados se hallan a la búsqueda de unidades con destino a vivienda propia.

b) *Construcción por personas colectivas.*

Es menester realizar una primera aproximación, tendiente a distinguir dos posibles situaciones. La primera de ellas está dada por las entidades gremiales mutuales, cooperativas laborales que deciden realizar por cuenta propia edificios para vivienda, con la finalidad de adjudicarlos luego en propiedad horizontal a sus asociados o afiliados. Las características y objetivos de esos entes, hace que su operatividad quede fuera de la necesidad de organizar una protección específica para los adquirentes; y ello es así, inclusive, cuando las adjudicaciones se efectivizan a través del contrato de compraventa de unidades de vivienda, con la antecedente promesa de ellas por boleto. La realidad del derecho vivo confirma la verdad de la afirmación precedente, desde que los fraudes inmobiliarios no se advierten en esa esfera.

La segunda situación, que merece tratamiento específico, se configura cuando los propios interesados en la adquisición de unidades constituyen a ese efecto una persona colectiva. Cualquiera que fuese la forma que se adopte para organizar la nueva persona colectiva (3) todas ellas las englobaremos bajo la denominación genérica de sociedades inmo-

(3) Yorio, Aquiles, "Contratos sobre la propiedad horizontal", Revista del Notariado, núm. 653 (setiembre y octubre de 1960), p. 705; Laje, Eduardo Jorge, "La prehorizontalidad y sus problemas", Rev. La Ley, t. 143, p. 916, en N° 20. El proyecto del Poder Ejecutivo que fuera el antecedente inmediato de la ley 13.512 sobre Propiedad Horizontal, remitido al Congreso de la Nación el 9 de agosto de 1947 preceptuaba en el art. 2°: "Respecto de los edificios a construirse, podrá constituirse un derecho de condominio sobre el terreno baldío o edificio actual, determinando en el acto constitutivo las bases para atribuir la propiedad de los pisos o departamentos del futuro edificio".

biliarias, ya que el reparo fundamental que expondremos les alcanza a todas por igual. La mecánica de las sociedades inmobiliarias reside en que quienes resultarán propietarios de las unidades a construir, son los socios del ente, cuyos aportes guardarán relación directa con el valor estimado para la unidad correspondiente y en que su único objeto se agota con la adquisición del terreno y la construcción del edificio. Concluida la edificación, se extinguirá la sociedad y se otorgarán las unidades previstas a cada uno de los antes socios y ahora consortes en propiedad horizontal.

Si bien se han formulado algunos reparos a las sociedades inmobiliarias ellos serían levantables con una correcta legislación que los soslayase, pero se ha silenciado generalmente el que consideramos reparo fundamental que ya anunciáramos. Efectivamente, es imposible crear artificialmente una vocación asociativa, que en la realidad de los hechos no existe respecto de quienes sólo aspiran a satisfacer sus necesidades habitacionales, a través del derecho de propiedad.

En cuanto se analiza este sistema en su correlación con el de los "consorcios", se advierte que no los separa diferencia fundamental alguna, pues en un supuesto se trata de consortes que edifican sobre el inmueble que les pertenece en condominio (construcción por consorcio) y en el otro caso de consorcios que edifican a través de la sociedad que constituyeran y a cuyo nombre figura el inmueble. Las sutiles diferencias de ropaje no ocultan la identidad sustancial que las acerca, donde todo se reduce, quizás, a la mayor o menor acogida de la existencia o no de personalidad jurídica, y su grado, en el respectivo agrupamiento (condominio o sociedad).

B.— Protección en el sistema que implica comercialización (venta por empresa)

Trataremos ahora distintos procedimientos esbozados para garantizar los intereses en juego en la etapa de la prehorizontalidad, cuando media comercialización, es decir, cuando el propietario vendedor se ocupa directa o indirectamente de la edificación y negocia las futuras unidades, también en forma directa o indirecta, por intermedio, de una empresa.

a) Afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Puede caracterizarse la afectación del inmueble a la propiedad horizontal como su destinación a dicho fin, mediante el compromiso que contrae el propietario a través de una declaración unilateral de voluntad dirigida a los restantes miembros de la comunidad, que se efectiviza por su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Con crite-

rio más ágil podría considerarse que dicha afectación sería la automática consecuencia de la inscripción en el Registro de un Reglamento de Copropiedad y Administración con relación al inmueble que lo motivara.

Los efectos jurídicos de este instituto, que cuenta con cierta aceptación (4), pueden ser más o menos amplios según el criterio que se siga.

(4) En la doctrina nacional optan por la sociedad civil: Solari, Alberto F. y Suárez, Carlos María, "Propiedad horizontal. Forma de evitar las interdicciones en las personas integrantes del consorcio que traben la libre disposición", Revista Notarial núm. 729 (marzo-abril de 1960), p. 457; "Defensa del interés del adherente en los consorcios de propiedad horizontal", Revista Notarial núm. 733 (noviembre-diciembre de 1960), p. 1593; "Estudio para un proyecto de ley sobre sociedad inmobiliaria de propiedad horizontal", Revista Notarial núm. 735 (marzo-abril de 1961), ps. 423 y sigts.; Suárez, Congreso Argentino de la Propiedad horizontal, organizado por, la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal (Buenos Aires, del 29 al 31 de octubre de 1964). Buenos Aires, 1955, p. 21, su ponencia núm. 1 sobre el tema I; Pedernera, Carlos, "Contrato de sociedad civil para propiedad horizontal", Revista Notarial núm. 735 (marzo-abril de 1961), p. 327; "Los consorcios en la propiedad horizontal. Su eficacia. Requisitos", Revista del Notariado núm. 660 (noviembre-diciembre de 1961), p. 909; Camps, Fedora T., "Sociedad civil limitada de copropietarios", Revista del Notariado núm. 657 (mayo-junio de 1961), p. 344; Yorio, Aquiles, "Régimen de la Propiedad Horizontal", Revista del Notariado núm. 676 (julio-agosto de 1964), p. 646; Yorio, Aquiles; Pelosi, Carlos A.; Martínez Perri, Julio E.; Vales Ernesto X.; Del Castillo, Francisco J. Bollini, Jorge A.; Martínez. Antonio; Fontbona, Francisco I. J., en la ponencia núm. 7 del tema T en el Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal de 1964 antes citado, p. 58; Gardey, Juan A. y Martínez Perri, Julio E., "Sociedades inmobiliarias", Revista del Notariado núm. 699 (mayo-junio de 1998), p. 538; Fontbona, Francisco I. J. en su dictamen disidente en la XIII Jornada Notarial Bonaerense. Revista Notarial núm. 783 (marzo-abril de 1969), p. 512; "Estado prehorizontal" Buenos Aires, 1970, ps. 200/201. Propicia la sociedad anónima: González Pagliere, Sergio, en su ponencia al Congreso Argentino de la Pre-horizontalidad de 1970. En cuanto a las reuniones científicas postularon la sociedad civil la IV Jornada Notarial Bonaerense, realizada en la Universidad del Sur del 21 al 24 de abril de 1960, Revista del Notariado núm. 650 (marzo-abril de 1960), p. 281; Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil, Córdoba, 9 al 14 de octubre de 1961 (que propició en general, la "forma asociativa"), recomendación núm. 6, inspirada en el dictamen de Bendersky. Mario: Ferreras, Hugo; Racciatti, Hernán y Spota, Alberto G.; la X Jornada Notarial Argentina celebrada en San Salvador de Jujuy del 13 al 17 de octubre de 1964, Revista Notarial núm. 757 (noviembre-diciembre de 1964), p. 1840/1841; el Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal de 1964, arriba citado, tema I, puntos 3° y 4°, p. 63; X Congreso Internacional del Notariado Latino, Montevideo, 20 al 27 de octubre de 1969, Revista del Notariado núm. 707 (septiembre, octubre de 1969), p. 1246 (conclusión del tema III). También auspiciaron las sociedades civiles el Anteproyecto de Ley de Propiedad Horizontal del Poder Ejecutivo Nacional de 1968 (art. 21), y los Proyectos de Ley de Propiedad Horizontal del Consejo Federal del Notariado Latino de 1968 (art. 30) y del Comité Coordinador Permanente de la Propiedad Horizontal de 1968 (art. 24); también en el art. 31 de los proyectos de ley de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y de Castilla-Fontbona. Entre los antecedentes legislativos extranjeros deben citarse la ley belga de 1924, que en su art. 5 establece: "Las sociedades cuyo objeto exclusivo es la construcción, compra y venta de viviendas, pueden, sin perder su carácter civil adoptar la forma de sociedades comerciales"; expresa Poirier, Pierre,

Esos efectos pueden variar desde la simple publicidad-noticia, que obligará o no a su mantenimiento durante cierto plazo, a la indisponibilidad de la cosa con diferente destinación, y hasta a la inejecutabilidad por los acreedores del propietario afectante.

Pensamos, que si se concibe la afectación como remedio aislado puede resultar inocua y de necesidad dudosa; por el contrario integrada en un sistema orgánico puede constituir el punto de partida de un eficaz régimen de protección de los futuros adquirentes (ver "infra" letra k]).

b) *Inscripción de los boletos de compraventa de unidades.*

Un sistema tutelar que hasta hace poco tiempo gozaba de justo predicamento (5) y que nos parecía el más razonable, es el de la inscripción preventiva de los boletos de compraventa. Propicia la anotación en el folio real correspondiente al inmueble de las promesas de venta referidas a las distintas unidades determinadas del edificio, a los efectos de publicitar su existencia, y de derivar efectos jurídicos que pueden ser diferentes

"La propiedad horizontal-Condóminium", 2ª ed., Buenos Aires, 1955, p. 173, que "el texto de este artículo se ha tomado del art. 11 de la ley del 9 de agosto de 1889, sobre viviendas obreras"; la legislación francesa al influjo de la ley de 1938 (arts. 1 al 4º) la ley chilena núm. 6071 de 1937 (art. 23); la ley uruguaya núm. 10.751 de 1946 (arts. 26 a 28).

(5) Bendersky, Mario J., "La propiedad horizontal en la experiencia argentina", Rev. La Ley, t. 90, p. 781; Scotti, Edgardo y Skrt, Alberto J., "Promesas de venta de unidades a construir o en construcción", Revista Notarial núm. 745 (noviembre-diciembre de 1962), p. 1663; Scotti, Edgardo A., "La propiedad horizontal. Afectación de unidades a construirse o en construcción", Revista Notarial núm. 748 (mayo-junio de 1963), p. 705; Gallotti, Juan Carlos; Benedetti, Guelda; Frontini, Angel Agustín, "Protección a los titulares de promesas de ventas de unidades funcionales dentro del régimen de propiedad horizontal", Revista Notarial núm. 783 (marzo-abril de 1969), p. 641; Dictamen de Falbo, Miguel N.; Palma, Rebeca L.; Onsari, Néstor O.; Moreira, Laureano A.; Brailovsky, Beatriz L.; Gold, Susana de; Belmes, Lidia y Waxemberg, Isaac, en las XIII Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata, 16 al 19 de abril de 1969, Revista Notarial núm. 783 (marzo-abril de 1969), p. 507; Leston, Alberto César; Rambaldi, Leo; Schell, Carlos M.; Lencioni, Hugo; Miranda, Raúl y Rey, Fernando M., ponencia II de la Comisión 3 en la II Conferencia Nacional sobre el régimen de la ley 13.512, Rosario, 10 al 11 de octubre de 1969 y Lencioni, Hugo; Racciatti, Hernán; Chavarri, Angel B.; Depetris, Carlos María; Alterini, Jorge Horacio Funes, Santiago J. M.; Brebbia, Roberto H. y Capon Filas, Mario, ponencia V. en igual oportunidad; Villaro, Felipe Pedro, "Situación jurídica prehorizontal", Rev. La Ley, t. 139, p. 1016, de 1970, p. 5; Fontbona, op. cit. en nota anterior, págs. 198/200; García Coni, su ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970 sobre "Cobertura de riesgo en la prehorizontalidad"; Laje, op. cit. en nota 2, Rev. La Ley, t. 143, p. 908; I Conferencia Nacional sobre Régimen de la ley 13.512, Rosario, 30 de junio al 14 de julio de 1961, Buenos Aires, 1965, Declaración I, apart. 3, a), p. 203. En la legislación argentina la afectación del inmueble fue adaptada por el art. 2 del decreto 2977/59 (Adla, XIX-A, II, 52) y el art. 10 del decreto-ley 9032 de 1963 y la recogen en su art. 5º los proyectos de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y de Castilla y Fontbona.

según el criterio que se adopte, pero tendientes a brindar protección a los adquirentes por boleto.

Ante todo cabe pensar en la dificultad de concebir la inscripción de los boletos sin la previa afectación del inmueble al régimen de la propiedad horizontal y por ello se ha afirmado que los objetivos que persigue la anotación de los boletos se alcanzan ya con la afectación previa que dicha inscripción presupone (6).

Es evidente que si la anotación de los boletos provoca efectos como su oponibilidad a los beneficiarios de cualquier acto de disposición que efectúe el propietario-vendedor, o el reconocimiento de prioridades con respecto a los acreedores del "vendedor" (7), el titular del boleto contará con una adecuada protección. Pero es también evidente que esos efectos son similares a los propios de los derechos reales y 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 (8), o art. 5° del decreto brasileño 55.815 de 1965 (9)). Pero ante lo expuesto, nos preguntamos: ¿por qué se ha querido hablar de un derecho personal con efectos reales, o de un derecho real unido a la inscripción, como lo hacen dichas leyes extranjeras, cuando es más técnico y más simple atribuir al adquirente la titularidad de un verdadero derecho real, que por no estar construido el edificio no puede ser en nuestro ordenamiento más que el derecho de condominio surgido de las sucesivas ventas de partes indivisas del inmueble común? Para qué agregar un complejo e innecesario eslabón en el tránsito del derecho personal al real, si ese camino puede acortarse para llegar inmediatamente al dere-

(6) Martínez Ruiz, Roberto, "Efectos de la falencia del deudor sobre la obligación pendiente de escriturar", *Rev. La Ley*, t. 110, p. 230; Laje, "Adquisición de unidades futuras y consorcios de hecho en materia de propiedad horizontal", *Rev. La Ley*, t. 112, p. 1058 Villaro, op. cit. en nota anterior, pág. 5; autores que suscribieron la ponencia V. en la II Conferencia Nacional sobre el régimen de la ley 13.512, Rosario, 1969, cit. en nota anterior. Dictamen de Falbo y otros en las XIII Jornadas Notariales Bonaerenses cit. en nota anterior, p. 508. En lo que respecta a las reuniones científicas propiciaron la inscripción de los boletos la I Conferencia Nacional sobre el Régimen de la Propiedad Horizontal, Rosario, 1961, op. cit. en nota anterior, Declaración I, apart. 3, f), de p. 204; IX Jornada Notarial Argentina reunida en San Luis del 12 al 15 de octubre de 1962, *Revista del Notariado* núm. 665 (setiembre-octubre de 1962), p. 862/863, apart. 5 de la Declaración; Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal de 1964, cit. en nota 3, tema 1, apart. 1°, p. 63. Contempla la inscripción de los boletos el art. 31 del Anteproyecto de ley del Consejo Federal del Notariado Latino de 1968. En lo que respecta a la legislación nacional, además del decreto-ley 903263, art. 4°, deben citarse la ley 14.005 (Adla, X-A, 243), art. 4° y el decreto 2977/59, art. 3°.

(7) Fontbona, op. cit. en nota 3, ps. 198/200.

(8) Laje, op. cit. en nota 2, p. 935, en núm. 81.

(9) Ver Gamarra, Jorge, "Tratado de derecho civil uruguayo", tomo 4°, Montevideo, 1964, ps. 64 y siguientes.

cho real, con la robusta protección que sólo él es capaz de conceder a su titular.

Además de las razones de fondo que hacen a una estricta técnica jurídica, como ya lo dijéramos (10), “el estudioso del derecho no puede dejar de ponderar las resistencias a que movió tal esquema y la inoperancia en la práctica del decreto-ley-9032/63 (Adla, XXIII-C, 1896), que acogió esa tesitura”. No creemos que la teoría deba ir a la zaga de la praxis, pero es incuestionable que la practicidad de la solución debe ser seriamente computada; y en tal línea de ideas el tiempo ya transcurrido sin la operatividad del decreto-ley 9032/63 y las nuevas ideas difundidas, permiten concluir que esa postura, en un tiempo feliz, ha sido superada y debe ser sustituida por el otorgamiento inicial al promitente de compra de un derecho real de propiedad por una parte indivisa.

Va de suyo que lo dicho con respecto a la inscripción de los boletos en el Registro de la Propiedad Inmueble, juega también si esa registración es practicada por ante un notario (11), desde que aunque se desdibujaran las dificultades prácticas referidas, subsistirían las cuestiones teóricas, aquí aumentadas por tratarse del desplazamiento de la función registral de sus naturales destinatarios —los Registros de la Propiedad— a manos de otro funcionario público —el escribano—, de idoneidad en el tema, pero en funciones que no le son específicas; postura negativa en la que coinciden hasta los más ardientes sostenedores de la inscripción de los boletos (12).

c) *Supervisión por las adquirentes.*

Hay quienes postulan la conveniencia de que los adquirentes por boleto reunidos en una especie de preconsorcio asuman la supervisión de la actividad de la empresa vendedora, tanto desde el punto de vista jurídico como de los aspectos financieros y técnicos (13). Como es lógico, dicha supervisión sería muy complicada si se pretendiera cumplimentarla por la totalidad de los adquirentes en actuación conjunta, por lo cual se

(10) Ver Da Silva Pereira, Caio Mario, *Condominio e incorporações*. Río de Janeiro, 1065, ps. 298 y siguientes.

(11) En nuestro trabajo “Nuevo esquema sobre la seguridad jurídica en la comercialización de la propiedad horizontal. Fundamentos y Proyecto de Ley”, *Rev. La Ley*, t. 139, p. 1130.

(12) Clavell Borrás, Javier, sostuvo esa modalidad en su ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970, titulada “Un nuevo enfoque de la inscripción del “estado prehorizontal” en el registro de la propiedad” y la sigue el art. 6° de los Proyectos de la Cámara Argentina de la, Propiedad Horizontal y de Castilla y Fontbona.

(13) Laje, op. cit. en nota 2, p. 935, en su nota 15.

propicia que la representación de los adquirentes se concrete por intermedio de una comisión creada con esos fines (14).

El dilema que aquí se plantea es de hierro, o bien la supervisión se limita a una simple y superficial vigilancia, de escasa trascendencia, o bien la supervisión significa un abrumador control de todos y cada uno de los actos de la empresa vendedora, que no se compadece con la necesaria libertad de dirección que es presupuesto irrenunciable de la buena marcha de la empresa.

La garantía para el adquirente debe conseguirse en función de un sistema de comercialización, con ajustes eficaces, y no con pesados controles que hasta pueden resultar costosos para sus aparentes beneficiarios. En todo caso, la supervisión por los adquirentes debe obedecer a su iniciativa y no imponerse por vía legal, y si se la quisiera estimular, bastaría con facilitar el conocimiento de los adquirentes para su eventual agrupamiento, al imponer al propietario vendedor la obligación de hacer conocer a cada uno de ellos la nómina de los demás, con los datos suficientes para su individualización y ubicación.

d) *Administración obligatoria.*

Con idea similar en lo básico a la que sustenta la supervisión por Los adquirentes, un reciente Anteproyecto de ley redactado por funcionarios especializados de los Ministerios de Bienestar Social y de Justicia, acude como la base más importante para proteger a los adquirentes a la imposición de un administrador con amplias facultades desde la etapa inicial que arranca con la afectación del inmueble al sistema de división en propiedad horizontal, como la recaudación de los recursos necesarios para la obra, empleo de los fondos, etcétera.

El administrador obligatorio, pretendido eslabón intermedio entre el dueño del terreno y demás personas comprometidas en la edificación y los adquirentes de unidades, no parece compatible. La designación originaria del administrador obligatorio por el propietario-vendedor y las facultades que se le atribuyen al último para la remoción y nueva designación, lo colocan en una no descartable relación de dependencia con el propietario. Pero aun cuando no se verifique la subordinación temida, es natural inferir que la gran concentración de facultades en su cabeza conllevará el peligro de la mutación del actor de los fraudes.

e) *Seguros o avales bancarios para el caso de incumplimiento.*

(14) Acuña, Pedro S. en su ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970: "El consorcio de adquirentes como solución posible de los problemas del estado de pre-horizontalidad"; Laje, op. y loc, cit. en nota 2, ps. 936 y siguientes.

Con el auspicio de algunos sectores empresarios, se sostuvo en El Congreso Argentino de la Prehorizontalidad que la tutela de los adquirentes podía lograrse con seguros o avales bancarios que los garantizaran frente a los posibles incumplimientos a la manera de la ley española 57 de 1963, art. 1°. Tal idea fue incorporada a la Recomendación núm. 2 de la Comisión núm. 1 de dicho Congreso, como segunda y tercera opción que tendría el vendedor (la primera recomendación y la primera opción de la segunda recomendación se inclinaron por nuestro criterio del otorgamiento inmediato de un derecho de condominio sobre parte indivisa del terreno). Las modalidades optativas 2 y 3 consisten en: 2) Aplicar a la compraventa un seguro contratado con compañía autorizada del ramo, que permita al comprador, en caso de fracaso de la operación, por cualquier causa: a) reembolsarle las cuotas abonadas, a partir de la formalización del contrato hasta el momento de la posesión, con más un interés bancario; b) cancelar los gravámenes e hipotecas que el comprador no deba tomar a su cargo según el respectivo contrato de compraventa, al tiempo de celebrarse la pertinente escritura traslativa de dominio, o 3) Proporcionar un aval otorgado por institución bancaria que garantice la devolución de las sumas e intereses que se mencionan en el inc. a) y la cancelación a que se refiere el inc. b) del punto 2. Fue también propiciado bajo la denominación de "seguro de confianza" por la Recomendación núm. 5 de la Comisión núm. 3 del mencionado Congreso (15).

En primer lugar debe tenerse en cuenta que tanto el seguro como el aval bancario pueden garantizar todos o sólo parte de los daños y perjuicios que les irroge a los adquirentes el incumplimiento del propietario-vendedor. En el criterio recomendado por el Congreso, la garantía es parcial, pues se limita a la restitución de las sumas abonadas por los adquirentes, con sus intereses, y a liberarlos de los gravámenes que los afectase.

Cualquiera fuese la amplitud de las consecuencias del incumplimiento que garanticen dichos procedimientos, las erogaciones que impondrán tenderán a ser elevadas y aunque nominalmente las afrontase de manera total o parcial la empresa vendedora, de hecho incrementarán el precio que tendrá que desembolsar el adquirente; de allí que en todos los casos el peso patrimonial del costo de esas garantías, caerá sobre los adquirentes, a quienes se dice proteger.

Pero todos los argumentos anteriores languidecen en importancia si se los compara con el que interpretamos como decisivo para cuestionar la solución examinada. Somos de opinión, como no podía ser de otra

(15) El art. 25 de los proyectos citados, en nota 11, auspicia que el contralor por los adquirentes se realice por intermedio de profesionales universitarios de las distintas actividades vinculadas con la construcción.

manera, que la ley como ordenación de la conducta humana debe inspirarse en directivas éticas y cumplir una función docente, máxime en ciertas coyunturas históricas, finalidades que desatendería si cual confesión de impotencia para prevenir los fraudes se contentase con acudir a una solución que podría llegar a calificarse como seguro o aval de la inmoralidad.

f) *Hipoteca legal en favor de los adquirentes.*

Este sistema que fuera insinuado por el distinguido y desaparecido jurista uruguayo Sánchez Fontans (16), consiste en “conferir una hipoteca legal al promitente adquirente, que le permita exigir no sólo la ejecución forzada de la promesa, sino también obtener la restitución de lo invertido en el inmueble, con preferencia a los acreedores personales del promitente vendedor”.

No creemos factible tal esquema, por lo menos en nuestro derecho, ya que uno de los caracteres esenciales de la hipoteca es la convencionalidad, de lo que se deriva la imposibilidad de la existencia de hipotecas con otra fuente, ya legal, ya judicial (art. 3115 y su nota del Cód. Civil).

Como lo admite el mismo Sánchez Fontans, de todos modos, la invocada hipoteca legal debería encuadrarse dentro de un esquema más amplio con alcances tutelares (17), porque aislada podría fracasar, y se nos ocurre que con ese molde no se haría nada más que estructurar una suerte de privilegio de los adquirentes sobre los acreedores del vendedor hasta el monto de las sumas entregadas para la integración del precio de venta.

g) *“Dominio potencial” a través de la “venta del cubo de aire”*

Con puntos de partida que pueden ser válidos en el derecho comparado, pero no compatibles con las notas esenciales de los derechos reales de raigambre romana que organizara el codificador argentino, se ha hablado en nuestro derecho, alternativamente, de dominio potencial o de venta del cubo de aire. Creemos que la noción que se quiere traducir con esas denominaciones, se expresaría mejor con el título que sirve de acápite a la modalidad tutelar en análisis, puesto que en definitiva lo que

(16) Castilla, propugnó en la I Conferencia Nacional sobre el Régimen de la ley 13.512, la necesidad de las fianzas o garantías suficientes del promotor, op. cit. en nota 4, p. 2; también el proyecto de Castilla y Fontbona en su art. 32 aludió a avales bancarios, a seguros, o a garantías suficientes sobre otros inmuebles del vendedor o promotor.

(17) Sánchez Fontans, José, en su exposición ante las Jornadas Latinoamericanas de la Propiedad Horizontal, celebradas en Montevideo el 8 y 9 de mayo de 1962, Cuadernos de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales núm. 7, Montevideo, 1932, ps. 38/39.

se querría indicar es la posibilidad de dar nacimiento a un dominio potencial a través del negocio jurídico de la venta del cubo de aire.

Ese encomiable intento de otorgar de manera inmediata un derecho real al adquirente de unidades futuras en propiedad horizontal, que compartimos plenamente, no nos parece obtenible mediante el interesante sistema propuesto (18).

Uno de los pilares de la distinción entre los derechos reales y los personales, base misma del ordenamiento civil argentino que hasta motiva la propia metodología del Código, se proyecta en el objeto de unos y de otros. Mientras el derecho personal tiene como objeto inmediato un hecho humano (prestación del deudor —el dar, el hacer, el no hacer—), el derecho real reconoce como objeto inmediato una cosa determinada y de existencia actual. Nada más ilustrativo a este respecto que las reflexiones que hace suyas Vélez Sarsfield en la nota al Título IV del Libro III: “De los derechos reales”, donde dice: “Los derechos reales comprenden los derechos sobre un objeto existente; los derechos personales, comprenden los derechos a una prestación... El derecho real supone necesariamente la existencia actual de la cosa a la cual se aplica, pues que la cosa es el objeto directo o inmediato; y no puede haber un derecho sin objeto; mientras que el derecho personal no teniendo en realidad por objeto sino el cumplimiento de un hecho prometido por la persona obligada, no exige necesariamente la existencia actual de la cosa, a la cual ese derecho deba aplicarse”.

Cuando se emplea la expresión cubo de aire, en realidad no se hace referencia al aire contenido en el cubo, sino al cubo que encierra al aire, es decir, no se apunta al contenido sino al continente. Si se habla de aire, es porque existe en el espacio y por ello el cubo referenciado es una porción del espacio aéreo. El espacio aéreo no sería propiamente una cosa, sino un concepto de relación y el aire, si bien es cosa en el terreno de la física, no lo es jurídicamente en el caso estudiado.

Si el objeto que se quiere catalogar como cosa no es tal, ningún derecho real puede nacer de la mentada “venta del cubo de aire”. El invocado “dominio potencial” revela ya en su nominación que no se trata de un derecho real actual, sino solamente eventual, y mientras el derecho real no aparezca por la falta de su asiento —cosa actual— no tendrá cabida más que el derecho personal.

h) *Derecho de superficie.*

Otra solución sugerida, estaría dada por el derecho de superficie constituido por el vendedor del terreno, que retendría el dominio sobre

(18) Op. y loc. cit. en nota anterior.

el inmueble y transferiría a la empresa comercializadora el derecho real de edificar (19).

En primer lugar, si bien el derecho de superficie cuenta con cierto beneplácito en el derecho comparado (20), debe tenerse presente que salvo alguna opinión aislada (21), la doctrina es pacífica en el sentido de que se trata de un derecho real totalmente prohibido por el art. 2614 del Cód. Civil, y tal postura legislativa sólo debería removerse ante la firme convicción de la utilidad de que se le incorpore al ordenamiento argentino.

En todo caso, el derecho de superficie solamente podría cubrir un supuesto mínimo, cual es el del dueño del terreno que otorgase ese derecho al constructor, para asegurarse que éste le pagará el precio del derecho de superficie con la entrega de las unidades prometidas. De ese modo el derecho de superficie funcionaría como un medio a través del cual quien enajena el terreno a la empresa comercializadora se asegura que efectivamente le serán entregadas las unidades que representan el valor de aquél. (22).

Fuera del caso de excepción indicado, se podría imaginar como procedimiento general, que la empresa comercializadora enajenase partes indivisas del terreno en favor de los futuros titulares de las unidades, conservando el derecho de superficie para realizar la construcción. Sin embargo, surge claro, que ese "modus operandi" no arrimaría protección a los adquirentes, pues únicamente fortalecería el status de la empresa comercializadora.

(19) Suárez, "Régimen de la propiedad horizontal. Afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre los mismos". Revista del Notariado núm. 745 (noviembre-diciembre de 1962), p. 1671; Scotti, "La propiedad horizontal. Afectación de unidades a construirse o en construcción", Revista del Notariado núm. 748 (mayo-junio de 1963), p. 705 dictamen de Suárez, Carlos María; García Coni, Raúl R.; Luthy, Wolfram, Miranda, Fernando; Curbelo Urroz; Gallote, Juan Carlos; Benedetti, Guelda; Frontini, Angel Agustín en las XIII Jornadas Notariales Argentinas cits. en nota 4, ps. 510/511 ponencias de Suárez y de Luthy en el Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970. Fue esa una de las modalidades tuitivas que recomendó el Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal, cit. en nota 3, p. 63, tema 1, punto 2°. Como una suerte de modalidad intermedia entre la venta de unidad presente y la de unidad futura ("cubo de aire"), podría citarse la llamada "venta a muros desnudos", cuando se permite constituir un derecho real sobre la unidad aún no determinada, pero físicamente individualizable (decreto-ley 9032/63, art. 4. in fine; ponencia V. en la I Conferencia Nacional sobre Régimen de la ley 13.512, cit. en nota 4).

(20) Fontbona, op. cit. en nota 3, p. 201; Luthy en su ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970.

(21) Entre los Códigos modernos el alemán de 1900, el suizo de 1907 y el italiano de 1942.

(22) Machado, José Olegario, "Exposición y comentario del Código Civil Argentino", t. VII, p. 13.

Hay más, aun en el supuesto excepcional analizado, tampoco se piensa en los adquirentes y se organiza el esquema con miras a la tutela exclusiva del propietario del terreno y de la empresa que construye.

¿Con qué seguridad podría contar el adquirente en la etapa constructiva si la titularidad del terreno la tiene quien recibirá unidades por su precio y queda desvinculado de los adquirentes?; el incumplimiento del constructor superficiario para con el dueño del terreno repercutirá irremisiblemente sobre los futuros titulares de la propiedad horizontal.

i) *Regulación de la emisión de pagarés.*

La emisión de pagarés ha sido el medio que canalizó el mayor número de fraudes en el ámbito de la comercialización de unidades en propiedad horizontal, puesto que su carácter abstracto hace que el suscriptor no pueda alegar la inexistencia de la causa que originó su puesta en circulación frente a los endosatarios, o sea los actuales beneficiarios del título.

Por los problemas nacidos en torno de los pagarés aplicados a la propiedad horizontal, se han propuesto diversas soluciones. Así se postula el pagaré causado, o sea el pagaré que indique su origen (23) y de circulación limitada a los acreedores vinculados con la construcción (24).

Se ha criticado tal propuesta con argumento en que por ser la abstracción una nota esencial del pagaré, su desaparición compromete la subsistencia de ese instituto.

Otro método consiste en parcelar la omisión de pagarés y permitirlos sucesivamente según distintas etapas (hasta la posesión, hasta la escrituración) (25) o según plazos (semestrales, etc.) (26). Es fácil inferir que con ese criterio sólo se consigue disminuir el monto de los perjuicios derivados a los adquirentes por los posibles fraudes.

Hasta se ha llegado a prohibir en forma absoluta la recepción por el propietario-vendedor de todo tipo de títulos circulatorios, como lo hace

(23) Ver sobre ese supuesto especial la ponencia de Apat, Hugo Oscar Eduardo; Pinto Eduardo C. A.; Ramos, Federico Ernesto; Sánchez Landa, Gladys Ana y Vargas, Estanislao R. sobre "Adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación", que presentaron al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970.

(24) Villaro, op. cit. en nota 4, p. 5; González Pagliere, su ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970.

(25) Acuña, ponencia cit. en nota 13.

(26) Recomendación núm. 8 de la Comisión 3 del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1964; también el art. 43 del Proyecto de los Ministerios de Bienestar Social de Justicia (art. 43) y el 23 de los Proyectos de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y de Castilla y Fontbona.

el art. 31 del decreto venezolano 365 de 1958 (27). Entendemos que la precedente es una solución extrema, que sólo se explicaría ante la imposibilidad absoluta de una adecuada regularización de dichos papeles de comercio.

Por nuestra parte, hemos recomendado la prohibición de otros pagarés distintos de los hipotecarios, y con relación a éstos establecemos que el endoso inicial debe hacerse en favor de bancos o entidades autorizadas, y lo hacemos así en virtud de la función que atribuimos a esos entes para regular la financiación de las construcciones según las diferentes etapas de la construcción, y en términos que no resulte perjuicio para los adquirentes. La difusión del pagaré hipotecario en el ámbito de la comercialización en propiedad horizontal, ha sido acogida favorablemente (28).

j) *Dominio fiduciario.*

Uno de los tres casos de dominio imperfecto o menos pleno (arts. 2507 y 2661, Cód. Civil), el del dominio fiduciario, es definido por el art. 2662 como: "el que se adquiere en un fideicomiso singular, subordinado a durar solamente hasta el cumplimiento de una condición resolutive, o hasta el vencimiento de un plazo resolutive, para el efecto de restituir la cosa a un tercero". En esa figura aparecen tres partes: el fiduciante o constituyente de la propiedad fiduciaria o del fideicomiso, el propietario fiduciario y el fideicomisario. El primero es el propietario que transfiere el dominio al fiduciario para que éste a su vez la transmita a un tercero cuando se cumpla la condición resolutoria o venza el plazo resolutive que se hubieran establecido (29).

El instituto referido, que no ha sido exitoso en la práctica (30), ha tenido un nuevo impulso en el ámbito doctrinario a través del Anteproyecto de ley sobre fideicomisos elaborado por los doctores Héctor Alegría, Gervasio R. Colombres, Carlos Malagarriga y Guillermo Michelson (31); una de cuyas dos aplicaciones sería la construcción de viviendas dentro

(27) Laje, op. cit. en nota 2, p. 931, en núm. 67.

(28) Ver Vegas Rolando, N., "La propiedad por departamentos", Madrid, 1967, p. 251; Laquis, Manuel Antonio, "Consideraciones sobre la ley venezolana de propiedad horizontal", Revista Jurídica de Buenos Aires, 1961-I-II, p. 183.

(29) Ponencia de García Coni cit. en nota 4; Recomendación núm. 9 de la Comisión I del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1970.

(30) Ver Guastavino, Elías P., "Actos fiduciarios" en Estudios de Derecho Civil en homenaje a Héctor Lafaille, Buenos Aires, 1968, p. 365.

(31) Perrotta, Salvador R.; Parodi, Daniel I.; Campolongo, Daniel I., en el Dictamen de la Comisión Especial designada por la Federación Argentina de Colegios de Abogados para expedirse sobre el Anteproyecto de ley de fideicomisos sometido en consulta por el Poder Ejecutivo, Revista de la Federación Argentina de Colegio de Abogados núm. 4 (junio de 1969), p. 20.

del sistema de erección de barrios o de monobloques adjudicados en propiedad horizontal (art. 3°) (32). Con ese miraje se ha pensado que la protección de los futuros adquirentes de unidades en propiedad horizontal podría obtenerse mediante la transmisión por el propietario-vendedor de la propiedad fiduciaria en favor de entidades que por su régimen, solvencia y responsabilidad, como las bancarias y financieras autorizadas, ofrece la seguridad de que oportunamente las unidades construidas serán escrituradas a los compradores.

El medio tutelar expuesto de reciente data y poca difusión, merece nuestro elogio, pero creemos que puede ser superado por un sistema que al mismo tiempo que propicia la intervención de los bancos y entidades financieras autorizadas en su esfera específica (la de la financiación), otorgue inicialmente a los adquirentes un derecho de propiedad sobre el inmueble a construir o en construcción, por una parte indivisa.

k) *Nuestro sistema: contratos inescindibles de compraventa de parte indivisa del terreno de construcción. Bases fundamentales del proyecto de ley oportunamente redactado. Su repercusión. Fundamentos para un nuevo anteproyecto de ley.*

Con motivo del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad que organizado por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y el Comité Coordinador Permanente de la Propiedad Horizontal tuviera lugar en el auspicioso marco del tradicional Colegio de Escribanos durante setiembre y octubre de 1970, sometimos a la consideración pública, en particular a todos los especialistas en las actividades conectadas con el problema, un régimen para la comercialización de unidades en propiedad horizontal, del que no se conocían antecedentes (33). Los distintos intereses del adquirente, del propietario-vendedor, del promotor, del constructor y del financiador, eran contemplados adecuadamente, y se les aseguraba una justa protección al servicio de la comunidad de la que forman parte.

La postura adoptada estaba de acuerdo con una política que protegiese el ahorro y favoreciese el crédito y las inversiones con el objetivo de estimular la adquisición de la vivienda propia.

El proyecto comprendía los *edificios a construir*, y los *edificios en construcción cuando ésta hubiese comenzado luego de su vigencia legal*, y eran excluidos para respetar las situaciones preexistentes los edificios

(32) Revista Oficial de la Inspección General de Justicia, año II, núm. 8, febrero de 1968, p. 133.

(33) En el dictamen referido en la nota 30 se emplea la fórmula general de promoción de construcciones destinadas a vivienda, op. cit., comentario al art. 3° del proyecto.

ya construidos, como asimismo los edificios en construcción cuando las obras se hubiesen iniciado antes de su promulgación.

Las bases fundamentales del proyecto que se mantendrán en el nuevo anteproyecto son las que expondremos a continuación. La primera base estriba en *procurar al adquirente en forma inmediata un derecho real*, lo que se consigue al imponer como presupuesto de la promoción, que se concierte un *contrato de compraventa de parte indivisa del terreno a construirse*, con lo cual el adquirente se convierte en condómino de aquél.

La segunda base está dado por un *simultáneo contrato de construcción*, que genera con el de compraventa de parte indivisa del terreno una *unidad jurídica inescindible*, y por él mientras el vendedor se obliga a construir la totalidad del edificio frente a cada uno de los adquirentes, cada uno de éstos sólo se compromete a pagar una parte del precio de la construcción, proporcionada al monto de su cuota en el condominio, fracción del precio que sumada al de la parte indivisa, se corresponderá con el valor que de hecho se imagina para su futura unidad.

La tercera base la proporciona el fundamental principio jurídico de la *accesión*, en función del cual los valores económicos aportados por el adquirente y traducidos en la construcción que se levante en el terreno acrecen automáticamente el valor de su parte indivisa, ya que se incorporan a ella.

La cuarta base la conforman la *partición del condominio y adjudicación de pleno derecho de las respectivas unidades en propiedad horizontal*, que surgen de cualquier acto de autoridad competente que conceda la aprobación final de la obra o declare la habitabilidad del edificio.

La quinta base esencial, implica la intervención notarial en distintos momentos de la comercialización. La sucesiva participación de los notarios, naturales depositarios de la fe pública, contribuye eficazmente para concretar la tan deseada seguridad jurídica de las partes.

Complementan las bases examinadas diferentes disposiciones que atienden a motivaciones disímiles. La indivisión forzosa del condominio que se estructura, al impedir la aplicación de las pertinentes disposiciones del Código Civil sobre subordinación de la validez de la hipoteca al resultado de la partición (arts. 2678 y 3123), hace viable la hipoteca sobre las partes indivisas, como importante medio de garantía para los créditos del propietario-vendedor y conduce a facilitar la financiación unida a la cesión de esos créditos hipotecarios, que inclusive podrá canalizar la emisión de pagarés hipotecarios. La prohibición de otros tipos de pagarés es resguardo ineludible para impedir las maniobras dolosas que se

suelen cometer con ese mecanismo y que comprometen la eficiencia de cualquier método de comercialización de unidades en propiedad horizontal.

Hablábamos del “contrato del art. 1185 del Cód. Civil”, para soslayar las polémicas nacidas al influjo de interpretaciones contrapuestas —en gran medida terminológicas—, que de subsistir más allá de la promulgación de la ley conspirarían contra la claridad de su técnica. Se propició que no rigiera en el ámbito de la ley proyectada el art. 1186 del Cód. Civil, porque esa norma, cuyas proyecciones no había meritado la generalidad de la doctrina, atentaría contra la eficacia del régimen.

La libre cesibilidad de los derechos y obligaciones de los adquirentes, persigue impedir que ella esté condicionada por la voluntad del vendedor o promotor, que normalmente extrae un beneficio injustificado al reiterar el cobro de la comisión sin intermediación alguna de su parte y, por consiguiente, sin correlativa prestación. Esa fácil transferibilidad puede ser instrumento útil para estimular la adquisición de unidades en propiedad horizontal a título de inversión y, en esa medida, agilizar la dinámica del mercado de capitales dedicados a operaciones inmobiliarias, lo que coadyuvará a promover la construcción y propenderá a resolver la crisis habitacional.

El “modo suficiente” para la adquisición del derecho real de condominio por el adquirente primitivo o por el cesionario de ese derecho, se cumplimenta, en el primer caso con apoyo en el “constituto posesorio” que legisla el art. 2462 inc. 3° del Cód. Civil y, en el segundo, con la forma de la “traditio brevi manu” que contempla la última parte del art. 2387 del Cód. Civil.

Cuando las partes no realizan desde el principio la escritura pública que instrumenta la compraventa de la parte indivisa del terreno, y se ubican en el supuesto del art. 1185 del Cód. Civil, la protección al adquirente se verifica en virtud de la limitación del monto a percibir por el vendedor o promotor en cualquier concepto.

La tutela se presenta también en un conjunto de requisitos previos a la comercialización de las unidades y en los que reglamentan la publicidad de la promoción.

La necesidad de que quien procure afectar un inmueble a la propiedad horizontal sea titular del dominio libre de gravámenes inscripto registralmente a su nombre, aporta otra nota trascendente e inevitable para la seguridad del adquirente.

La participación de entidades autorizadas, como los bancos, en la financiación con garantía hipotecaria, es imprescindible por la función

reguladora del crédito para la construcción que asumen con el fin de tutelar al adquirente.

La posibilidad de asegurar el edificio, aun en construcción, contra los riesgos de su ruina, las penalidades que reprimen las transgresiones a los preceptos proyectados y la tutela judicial de las partes interesadas, completan la seguridad jurídica que el régimen procura a todos los intervinientes en él.

El proyecto de ley referido, con su fundamentación, presentado como ponencia al Congreso Argentino de la Prehorizontalidad en el mes de agosto de 1970, fue acogido por las páginas de la Revista Jur. La Ley, en t. 139, p. 1130.

Las bases fundamentales del proyecto fueron aprobadas y hechas suyas por el Congreso, a través de las recomendaciones de las comisiones 1 y 2. La Comisión núm. 1, en su primera recomendación declaró: "Una forma máxima de proteger al comprador y al vendedor en propiedad horizontal es asegurar el inmediato otorgamiento de un título de propiedad o sea mediante escritura traslativa de dominio que vincule al comprador con la cosa. Con ello se evitará la constitución de gravámenes o actos de disposición en desconocimiento del comprador, así como los perjuicios ocasionados por la falencia del vendedor-constructor. Se rechaza por tanto, la inscripción de boletos o contratos de compraventa, porque se pretende que la garantía no quede en el campo obligacional. La inscripción no le agrega garantía efectiva alguna. En el boleto de compraventa no se da tampoco el necesario asesoramiento jurídico. Por tanto, se propicia 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 y 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 requisito 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 13.512". Por su parte, la Comisión núm. 2 concluyó en cuanto al contenido de una ley especial sobre prehorizontalidad, que: "Se participa, en general, de la idea de la necesaria existencia de un condominio especial y temporal, sobre partes indivisas del inmueble, vinculado a la compraventa por afectación al régimen, anotado en el registro de la propiedad inmueble que corresponda a la ubicación del bien".

El esquema básico que sugiriéramos tuvo amplia difusión pública a través de publicaciones de la prensa oral, escrita y televisada y en trabajos especializados. El Diario "La Nación" se refirió al sistema propugnado en su editorial del 18 de diciembre de 1970 y luego en su editorial principal del 25 de febrero de 1971, titulado: "Legislación que no debe postergarse", lo calificó como de "interés singular". También el Diario "Clarín" en su editorial del 31 de agosto de 1971 lo estimó como una "acertada solución" para la "legislación sobre prehorizontalidad". Difundieron el sistema "La Razón" • del 21 de octubre de 1970, "Análisis" del 27 de octubre de 1971, "Será Justicia" del 12 de noviembre de 1971, Canal 9, Radio Excelsior y Radio del Plata en sus noticiosos del 21 de octubre de 1971.

En cuanto a Los trabajos especializados, el doctor Manuel Antonio Laquis dijo que se trataba de un "importante aporte" (Revista LA LEY, t. 134, p. 1231). Para los doctores Roberto Edelmiro Porcel y Jorge Roberto Olguín el proyecto debe "merecer cálidos elogios como una colaboración jurídica de importancia" ("El Economista" del 13 de agosto de 1971). Finalmente, el doctor Guillermo Allende, profesor titular de Derecho Civil, Derecho Privado y Derecho Privado Profundizado, de las Facultades de Derecho de las universidades nacionales de Buenos Aires y de La Plata y de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires, en su dictamen en nombre de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales al somertersele en consulta el anteproyecto de ley sobre prehorizontalidad elaborado recientemente por funcionarios de los Ministerios de Justicia y de Bienestar Social, sostuvo la necesidad de implantar bases fundamentales que coinciden con las que nosotros elaboráramos.

En lo que respecta a la seguridad física del edificio, que también nos ocupó, la Caja Nacional de Ahorro Postal resolvió implantar el seguro contra ruinas que sugiriéramos ("La Nación" del 16 de diciembre de 1970, p. 7, columna cuarta).

El nuevo esquema de comercialización de unidades en propiedad horizontal que concibiéramos, determinó también algunas críticas que se nos ocurren en general inconsistentes y plenamente levantables, producto muchas de confundir nuestro sistema con el de la construcción por consorcios, sin advertir que como ya vimos (ver "supra" A-a)), en este último caso no se da un supuesto de comercialización, el único que impone una regulación especial. Ello no obstante, entre el conjunto de observaciones, algunas nos parecieron atinadas para perfeccionar el sistema, y por ello en el anteproyecto que ahora presentamos incluimos previsiones que las contemplan.

Nos parecen insostenibles las argumentaciones tendientes a conmovér la base fundamental de la venta inicial de una parte indivisa del terre-

no, que insinúan la imposibilidad de financiación de la obra al desprenderse el propietario vendedor del dominio sobre el inmueble. Quienes así puedan opinar olvidan que el propietario-vendedor está facultado para exigir que en el mismo acto que el adquirente se hace condómino sobre el terreno, grave con hipoteca la parte indivisa que adquiere para garantizar sus obligaciones restantes (art. 13). No se diga que esa hipoteca de parte indivisa, es inidónea como garantía por estar subordinada al resultado de la partición, conforme a lo dispuesto por los arts. 2678. y 3123 del Cód. Civil, porque implicaría desconocer que ello sólo sucede cuando el condominio no es de indivisión forzosa. Si el condominio es de indivisión forzosa, la imposibilidad de partirlo aventa todo peligro de su subordinación a una partición que no existirá; la única partición que se verificará de pleno derecho y en especie, con la adjudicación a cada uno de los condóminos de la respectiva unidad en propiedad horizontal, provocará también de pleno derecho —conforme a lo que proyectamos— una subrogación real por la cual la unidad vendrá a ocupar la situación jurídica de la correspondiente parte indivisa en el condominio extinguido (art. 17). De este modo la hipoteca sobre la parte indivisa en el condominio gravará en el futuro la unidad en propiedad horizontal; como se advertirá, la garantía organizada para el propietario-vendedor no puede ser más contundente. La financiación, lejos de comprometerse, resulta facilitada por la posibilidad de que el propietario-vendedor ceda sus créditos hipotecarios a terceros financiadores y cuando emita pagarés hipotecarios, el fraccionamiento del crédito que ellos significan le dará una mayor agilidad a la financiación, que en este caso podrán acordar sólo los bancos y entidades autorizadas (art. 13).

No es válido el razonamiento de que la poca importancia de los pagos iniciales no justifica que el propietario se prive de la titularidad del dominio, pues tal privación tiene como contraprestación el pago total del valor del derecho transmitido (cuota indivisa del terreno), valor que será difícil que el adquirente no pueda satisfacer, porque oscila alrededor de un 10 % del valor total de la unidad. A mayor abundamiento, responde más a la realidad, que los otros derechos y obligaciones de las partes de la comercialización se orquesten mediante el instituto del contrato de construcción, y no en función de una promesa de venta de la futura unidad en propiedad horizontal.

Poca relevancia tiene, no obstante lo que se haya dicho en contrario, el incumplimiento del adquirente, que no trabará la comercialización ante el recurso del pacto comisorio expreso o tácito que ejercite el propietario-vendedor (art. 16). Hay más: es poco probable ese incumplimiento cuando el adquirente está habilitado para la libre cesión de su cuota en el condominio con Los derechos y obligaciones del contrato de

construcción a ella unidos de manera inescindible (art. 11); con ello podrá evitar el incumplimiento ante apremios económicos.

Ni siquiera la muerte, incapacidad, inhabilitación, quiebra o concurso civil del transmitente autoriza el remanido argumento extraído sobre las proyecciones de esos sucesos en la suerte del condominio, puesto que tales eventos no significarán ninguna demora ni inconveniente, si se sanciona un texto como el del art. 16 tercer apartado que proyectamos.

En cuanto a los inconvenientes que se aducen para la administración del condominio en virtud de la unanimidad impuesta para el quorum por los arts. 2699 y 2703, los mismos existen en el condominio ordinario, es decir sin indivisión forzosa, pero no tienen cabida en el condominio con indivisión forzosa y de carácter especial que organizamos, desde que como el inmueble queda en tenencia del constructor hasta la terminación de la obra que producirá la extinción del condominio, los condóminos nada tienen que administrar (art. 7°).

No es convincente la crítica sobre presuntos trámites y gastos inútiles resultantes de una doble escrituración, la de la parte indivisa y la de la unidad en propiedad horizontal, ya que con la postura que propugnamos es automático el pasaje de la parte indivisa a la propiedad horizontal, en virtud de la partición en especie y adjudicación que de pleno derecho produce la aprobación final de la obra o la declaración de habitabilidad del edificio por autoridad competente, a cuyos efectos prevemos la obligación de los organismos competentes de comunicar esas circunstancias por oficio al respectivo Registro de la Propiedad Inmueble, de la cual tomarán razón dichos Registros (art. 17).

Mantendremos en el nuevo anteproyecto la obligación del órgano respectivo de constatar que el precio asignado a cada parte indivisa se adecue al valor de mercado (art. 2° b]-2) porque esa constatación no violenta la libertad contractual, pues en definitiva será absolutamente libre el precio que se le atribuya a cada unidad, en tanto no existe limitación alguna en cuanto a la fijación del precio en el contrato de construcción (art. 2° b], 3). Por otra parte, esa constatación del precio de la parte indivisa, con las limitaciones que envuelve en lo que hace a su monto, no es más que una simple modalidad de la comercialización, habida cuenta que su objetivo final no radica en la adquisición de partes indivisas, sino en la adquisición de las futuras unidades. Se acude a este expediente ante el peligro de que si se "infla" el valor de la parte indivisa, no es descartable que el propietario-vendedor carezca de interés en edificar y tenga por concluido su negocio con la venta de dichas partes. Hemos substituido la intervención de la Secretaria de Vivienda por la de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, con la finalidad de no

jaquear el sistema con controles que podrían llevar a deformaciones burocráticas, como también a recargar la labor de dicha Secretaría. Hemos trasladado esa responsabilidad, al igual que otras, a un organismo privado, que como la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal goza de justo predicamento, y respondiendo a sus propias aspiraciones vertidas en el Congreso Argentino de la Prehorizontalidad por sus distinguidos voceros de participar activamente en el control de la idoneidad de las empresas intervinientes en la comercialización en propiedad horizontal (art. 2º, b)).

Nuestro primitivo proyecto sólo permitía la comercialización sobre la base de un precio fijo, lo que se explica porque esa era la modalidad que había impuesto la realidad negocial, y porque se vivía una coyuntura económica con tendencia a la estabilidad, o por lo menos a la inflación controlada, lo que permitía que los índices de la desvalorización fuesen más previsibles al tiempo de determinar el valor de las unidades. Nos inclinamos ahora por conceder al propietario vendedor una opción entre el precio fijo y el reajutable conforme a las variaciones del costo de vida o de la construcción, a elección del propietario vendedor; va de suyo que la opción alcanza únicamente al precio del contrato de construcción (art. 2º, b), 3).

Expuestas ya las bases fundamentales del sistema que propiciamos, analizada su repercusión, y levantadas las observaciones que mereciera que no nos parecieran atendibles, y recogidas las que consideramos atinadas, nos ocuparemos ahora de explicar algunas otras modificaciones del proyecto originario, con sus alcances.

Además de la exclusión del régimen del anteproyecto, de los edificios ya construidos, o en construcción cuando ésta hubiese comenzado antes de su vigencia, que ya justificáramos, también excluimos en el art. 1º las operaciones sin fines de lucro realizadas por entidades que tampoco lo persiguen, que en realidad no implican comercialización, aunque formalmente tenga esa apariencia. También quedan fuera del anteproyecto la comercialización de unidades en propiedad horizontal, por entidades públicas, privadas o mixtas, autorizadas a tal efecto por el Estado y con su garantía, porque la naturaleza del ente, y en su caso la garantía estatal, hacen superabundante otra protección art. 1º). Es evidente que en tanto se alude a comercialización, no están incluidas en la normación prevista, los supuestos que no la impliquen (ver "supra" A).

Completamos el esquema al incorporar en el art. 2º inc. a) la afectación del inmueble a su comercialización en propiedad horizontal, idea que ha despertado gran adhesión (ver "supra" B, a)), y que perfecciona el sistema tutelar que concibiéramos, pues la inejecutabilidad del in-

mueble frente a los acreedores del propietario, contribuye a asegurar el éxito de la promoción y de las etapas subsiguientes de la comercialización. La afectación adviene de pleno derecho con la inscripción de un Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio en el Registro de la Propiedad Inmueble, con los requisitos allí previstos a los fines registrales, a la manera del art. 32 de la Ley Registral 17.417 (Adla, XXVII-B, 1667) para la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y de la Disposición Técnico Registral 14/67 del 11 de enero de 1968 (ver nuestro art. 2º, a)).

El segundo apartado del inc. a) del art. 4º, fue incorporado teniendo en cuenta que el éxito de la empresa en la promoción es aleatorio, lo que convierte en equitativo el facultar al propietario-vendedor para desistir de una comercialización que no se muestra como auspiciosa, y que no puede imponérsele por el riesgo de arrastrarlo a un fracaso que debe evitarse.

El art. 5º que contempla la inembargabilidad tanto de las partes indivisas al comienzo de la comercialización, como de las unidades al terminarse la construcción si se trata de vivienda única, implica acordar, por imperio legal, similar protección a la de los arts. 34 y sigts. de la ley 14.394 (Adla, XIV-A, 237) en materia de bien de familia y a la que se le asigna al art. 20 del decreto-ley 13.128/57 (Adla, XVII-A, 858). La inembargabilidad desaparece en favor de ciertos créditos, cuya naturaleza justifica que se excepcione la regla general.

La exención del pago del impuesto de sellos establecida para los pagarés hipotecarios, que ya contuviera nuestro proyecto originario, y ahora reiterada en el art. 14, obedece al propósito de evitar toda duda al respecto, máxime que tal liberación concuerda con el espíritu de la Recomendación núm. 8 de la Comisión 3 del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad.

Al art. 15 que legisla con ciertas modificaciones sobre el proyecto originario el caso del incumplimiento del propietario-vendedor, le sucede el art. 16, que tutela al propietario-vendedor con el mismo procedimiento sumarísimo abreviado ante el incumplimiento, de los adquirentes para impetrar la revocación del condominio por la parte indivisa, aunque no se haya convenido pacto comisorio; de tal modo, acogemos la aspiración del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad de 1964 volcada en la Recomendación núm. 5 de la Comisión 1 y, parcialmente, en la Recomendación 2º, puntos 2.5 y 2.6 de la Comisión 2.

Las motivaciones que determinaron que en el anterior proyecto propugnáramos el seguro contra ruina de edificios, unidas al éxito que parece acompañarlo a través de la ya referida probable recepción por la Caja

Nacional de Ahorro Postal, nos llevan a imponerle a ese ente que concluya la organización de ese seguro en la que se halla empeñado dentro del plazo de 3 meses de la entrada en vigencia de la ley que se sancionare, todo ello en los términos del art. 22.

De conformidad con las directivas unidas a la Recomendación núm. 1 de la Comisión 3 del Congreso Argentino de la Prehorizontalidad, el art. 23 del anteproyecto prevé la adopción por el Estado de las medidas idóneas para estimular las operaciones de Capitalización y Ahorro y Préstamo vinculados con la comercialización de unidades en propiedad horizontal.

2. Anteproyecto de régimen legal

Art. 1° — A partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se regirá por sus disposiciones la comercialización de unidades destinadas a ser afectadas al sistema de la propiedad horizontal en edificios a construirse o en construcción. Dichas disposiciones no se aplicarán cuando la comercialización de unidades en propiedad horizontal se refiera a edificios construidos, o a edificios en construcción cuando ésta hubiese comenzado antes de la vigencia de esta ley. Quedan excluidas asimismo de la presente ley: a) las operaciones sin fines de lucro realizadas por entidades que tampoco persigan esos fines; b) la comercialización de unidades en propiedad horizontal por parte de entidades públicas, privadas o mixtas autorizadas a tal efecto por el Estado y con su garantía.

Art. 2° — Nadie podrá, por sí, o por intermedio de otro, anunciar, ofrecer o promover la comercialización de las unidades referidas en el artículo anterior, sin cumplir los siguientes requisitos:

a) Inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble un reglamento de copropiedad y administración con relación al futuro edificio, que satisfaga los requisitos necesarios para que pueda procederse a la submatriculación del mismo y de las futuras unidades de propiedad horizontal. Será presupuesto de dicha inscripción, ser titular del dominio pleno o perfecto del inmueble asiento de la construcción, el que deberá estar desocupado e inscripto a su nombre en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble, sin gravámenes reales o anotaciones personales, y tener su libre disponibilidad. Aquella inscripción producirá, de pleno derecho, la afectación del inmueble a la comercialización respectiva y lo hará inejecutable para los acreedores del propietario vendedor, mientras ella dure, salvo para los créditos por impuestos, tasas y contribuciones. La afectación caducará de pleno derecho si dentro del plazo de nueve meses de inscripto el reglamento de copropiedad y administración, no

se inscribe la enajenación de parte indivisa alguna, que implique la comercialización regida por esta ley. Para lo dispuesto en el apartado precedente no será óbice el supuesto de que el propietario de un inmueble lo enajene a quien habrá de comercializarlo en propiedad horizontal, reservándose aquél una o más partes indivisas correspondientes a las futuras unidades que se le asignarán como pago del precio del inmueble vendido.

b) Inscribir en un registro cuya organización se confía provisoriamente a la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal:

1. Los planos de construcción del edificio, de mensura del terreno y de subdivisión horizontal, aprobados por autoridad competente.

2. Un plan de venta de partes indivisas del terreno, con individualización de las mismas, indicación de sus precios y asignación de la unidad que quedará adjudicada a cada uno de los adquirentes de aquéllas en la oportunidad y con los alcances del art. 17.

Será obligación de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal constatar que el precio asignado a cada parte indivisa se adecue al valor de mercado.

3. Un contrato-tipo de construcción del edificio, que contendrá el compromiso del vendedor de partes indivisas del terreno, frente a cada uno de los compradores de esas partes, de construir, por sí, o por intermedio de otro, la totalidad del edificio, conforme a los planos de mensura, de subdivisión horizontal y de obra, y al pliego de especificaciones que se adjuntará; y la obligación de cada uno de los futuros compradores de partes indivisas, de pagarle a aquél la fracción del precio total del edificio que se atribuya a su futura unidad, cuyo monto será libremente acordado por las partes y que podrá ser fijo o reajutable conforme a las variaciones de los índices de costos de vida o construcción, a elección del propietario vendedor. En el contrato-tipo de construcción se establecerán detalladamente las distintas etapas de la construcción, y se estimarán los plazos de su realización.

Art. 3° — Toda publicidad, anuncio o propaganda escrita, salvo los que por su reducida extensión tengan la forma de "aviso clasificado", deberán contener la individualización del propietario vendedor, del promotor, del constructor y —si lo hubiere—, del financiador y advertirán que la comercialización se realiza en la forma que impone el artículo siguiente.

Art. 4° — La comercialización de las unidades sólo podrá efectuarse sobre las siguientes bases:

a) Celebración simultánea de una promesa de compraventa de parte indivisa del terreno —con indicación de la unidad del edificio que le corresponda a la misma—, y de un contrato de construcción adecuado al típico previsto en el art. 2º, inc. b), apart. 3, formalizados ambos en un único instrumento privado, cuyas firmas deberán ser certificadas por escribano público, en el que se designará el notario por ante quien se otorgará la escritura de compraventa de aquella parte indivisa, la que tendrá lugar dentro del plazo que deberá pactarse, el que no podrá exceder de ciento ochenta días contados desde la fecha del boleto de compraventa. Antes de la referida escrituración no se podrá percibir de los adquirentes, como seña y/o a cuenta de precio, por la suscripción de los contratos referidos precedentemente, más del diez por ciento del precio de venta de la parte indivisa del terreno. En el supuesto de este inciso no será de aplicación lo dispuesto en el art. 1186 del Cód. Civil.

El propietario vendedor podrá, mediante cláusula expresa, reservarse la facultad de resolver los contratos precedentes, si dentro del plazo pactado para la escrituración no se hubieran comercializado partes indivisas que sumadas alcancen a representar por lo menos la mitad indivisa del inmueble. El propietario vendedor no podrá ejercer el derecho contemplado precedentemente si no deposita previamente en la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, a la orden de los adquirentes, la totalidad de las sumas pagadas por éstos, inclusive las que hubiesen abonado en concepto de comisión.

b) Celebración, simultánea de un contrato de compraventa de parte indivisa del terreno con especificación de la unidad del edificio que le corresponda y del contrato de construcción referido precedentemente. El título de venta deberá satisfacer los requisitos de forma del art. 1184, inc. 1º del Cód. Civil y de publicidad del art. 2505 de ese Código, a los efectos que allí se determinan.

En virtud del contrato de construcción quedará constituido el propietario vendedor de parte indivisa en poseedor a nombre del adquirente, en función de lo dispuesto por el art. 2462, inc. 3º del Cód. Civil y cumplido así el modo suficiente para la adquisición del condominio sobre el inmueble por la cuota respectiva, todo lo cual se hará constar en la escritura de venta de esa cuota, a la que se agregara un ejemplar del contrato de construcción.

Art. 5º — Las partes indivisas comercializadas para vivienda del adquirente, conforme al sistema de la presente ley y las respectivas unidades de propiedad horizontal, producida la adjudicación a que se refiere el art. 17, serán inembargables, si su titular 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 14.394. 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.

Art. 6° — La construcción del edificio deberá comenzar, a más tardar, dentro de los dos meses de la fecha de otorgamiento de cualesquiera de las escrituras de venta de parte indivisa del terreno, y a partir de ese momento comenzarán a computarse los plazos estimados para cada una de las etapas de la construcción a que se refiere el art. 2°, inc. b), apart. 3. Este plazo no regirá en el supuesto contemplado en el art. 2°, inc. a), apart. 2°.

Art. 7° — El condominio aludido en el art. 4° será de indivisión forzosa y subsistirá hasta el nacimiento de los derechos de propiedad horizontal.

Art. 8° — El derecho real de cada uno de los condóminos sobre el inmueble se extenderá, en la medida de su parte indivisa, a todas las construcciones realizadas o a realizarse en aquél y a los demás accesorios, con el alcance de los arts. 2315, 2316, 2328, 2331 y 2332 del Cód. Civil y con el del art. 2520 de ese Código para el dominio.

Art. 9° — Existirá una unidad jurídica inescindible, tanto entre los contratos mencionados en los incs. a) y b) del art. 4°, como entre la titularidad del condominio y los derechos y obligaciones del adquirente de parte indivisa emanados del contrato de construcción que se relacione con esa cuota. Dicha unidad jurídica subsistirá en caso de enajenación, aún forzosa, de la parte indivisa.

Art. 10.— Sin necesidad de consentimiento del propietario vendedor los contratos contemplados en el inc. a) del art. 4°, con todos los derechos y obligaciones que comportan, podrán ser cedidos por el adquirente, que quedará totalmente desvinculado de aquél.

Art. 11.— Sin necesidad de consentimiento del propietario vendedor, los condóminos podrán enajenar sus cuotas, lo que implicará la cesión del pertinente contrato de construcción, con todos los derechos y obligaciones que comporta, y quedarán totalmente desvinculados de aquél. Para la transferencia del condominio por la parte indivisa, no será necesaria la tradición, por aplicación del art. 2387 “in fine”, del Cód. Civil, y a tal efecto el cedente deberá notificar por medio fehaciente al propietario vendedor la transferencia de la cuota.

Art. 12.— Queda prohibida la omisión de pagarés por las obligaciones del adquirente derivadas de los contratos previstos en el art. 4° salvo que se trate de los pagarés hipotecarios a que se refiere el artículo siguiente.

Art. 13.— Si el adquirente garantizase sus obligaciones con hipoteca de su parte indivisa en el terreno, con emisión o no de pagarés hipotecarios, el crédito hipotecario solamente podrá cederse a una institución bancaria o entidad autorizada, que deberá organizar y regular las cesiones conforme al desarrollo de las etapas de la construcción del edificio, con miras a proporcionar seguridad y protección a los adquirentes.

Art. 14.— Los pagarés hipotecarios están exentos del pago del impuesto de sellos.

Art. 15.— El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del propietario vendedor derivadas del contrato de construcción, facultará a cada uno de los adquirentes para demandar su cumplimiento y solicitar mientras persista aquél la suspensión de los pagos. El juicio tramitará por proceso sumarísimo especial; se entenderá con el propietario vendedor, con citación del banco o entidad financiera que intervenga, sin más sustanciación que una audiencia, que se realizará dentro del plazo de 10 días de interpuesta la acción. A dicha audiencia fijada bajo apercibimiento de celebrarse con cualquiera de los convocados que asista, deberán concurrir: el demandado a contestar la acción, el banco o entidad financiera citado a informar, o también a hacer valer sus derechos, debiendo ofrecerse allí toda la prueba y producirse la que el juez considere procedente; también deberá concurrir el o los peritos únicos que el juez hubiese designado para informar sobre los extremos de la demanda. No se admitirá reconvencción, ni excepciones de previo y especial pronunciamiento. La sentencia se dictará dentro de los 5 días subsiguientes y será apelable en relación y con efecto devolutivo. Las sumas que se hicieran exigibles durante el juicio, deberán ser consignadas en él, a sus resultas.

Cuando mediare concurso o quiebra del propietario vendedor, cualquier adquirente podrá solicitar que la citación judicial se amplíe a todos los demás adquirentes y terceros interesados; la simple mayoría de los adquirentes presentes decidirá el temperamento a seguir y el juez resolverá en la forma y con los alcances antes referidos.

Los adquirentes que no hubiesen accionado están facultados para invocar la existencia de la cosa juzgada.

Los derechos a que se refiere esta norma también podrán hacerse valer por vía de excepción en todo tipo de juicio.

Art. 16.— En caso de incumplimiento por parte del adquirente de las obligaciones que le impone el contrato de construcción, el propietario vendedor podrá demandar la revocación del condominio, exista o no pacto comisorio expreso, por el procedimiento sumarísimo o abreviado previsto en el artículo anterior.

También tendrá acción ejecutiva contra aquél, por las cuotas vencidas, si hubiesen emitido o no pagarés hipotecarios.

El fallecimiento, incapacidad, inhabilitación, quiebra o concurso civil del adquirente, no obstarán al libre ejercicio por parte del propietario vendedor de los derechos a que se refiere esta norma.

Art. 17.— La aprobación final de la obra o la declaración de habitabilidad total del edificio por autoridad competente, produce de pleno derecho la extinción del condominio y su partición en especie con la adjudicación automática a cada uno de los condóminos, en propiedad horizontal, de las respectivas unidades a ellos asignadas, de acuerdo con lo preceptuado por el art. 2º, inc. b), apart. 2. Dicha partición produce también de pleno derecho una subrogación real en virtud de la cual cada unidad de propiedad horizontal ocupa la situación jurídica de la parte indivisa a la que sustituye. Será obligación de los organismos competentes comunicar por oficio al Registro de la Propiedad Inmueble la aprobación y declaración premencionadas en la misma fecha en que ellas se produzcan. El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de dicha comunicación.

Art. 18.— Toda infracción a las normas sobre publicidad establecidas en los arts. 2º y 3º, será reprimida con multa de mil a diez mil pesos.

Art. 19.— Toda infracción a las normas sobre comercialización establecidas en los arts. 4º y 12, será reprimida con multa de diez mil a cien mil pesos. Si resultare perjuicio patrimonial para algún adquirente, se impondrá además prisión de seis meses a ocho años.

Art. 20.— Derógase el decreto-ley 9032/63.

Art. 21.— Las disposiciones de la presente ley son de orden público.

Art. 22.— Dentro de los 3 meses de la entrada en vigencia de la presente ley, la Caja Nacional de Ahorro Postal pondrá en vigencia un régimen de seguros contra ruina de edificios desde el comienzo de la construcción. Al implantarse tal sistema, la contratación de ese seguro será obligatoria para el propietario vendedor e integrará los requisitos del art. 4º y las primas podrán trasladarse a los adquirentes. Las restantes entidades que actúen en el ramo de seguros podrán operar con dicho sistema.

Art. 23.— El Estado adoptará todas las medidas necesarias para estimular las operaciones de capitalización y de ahorro y préstamo tendientes a facilitar las adquisiciones de partes indivisas y el pago de las correspondientes fracciones del precio de construcción, en inmuebles destinados a la comercialización a que se refiere esta ley, como asimismo la financiación que se menciona en el art. 13.

Art. 24.— De forma.