

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

*Sociedades Inmobiliarias (\*)*(280)

JUAN A. GARDEY y JULIO E. MARTÍNEZ PERRI

**SUMARIO**

Consideraciones generales. - II. Principales inconvenientes que es necesario superar y posibles soluciones. - III. El sistema societario como solución ideal. - IV. Razones que nos impulsan a considerar necesario se legisle sobre una sociedad inmobiliaria.

**I CONSIDERACIONES GENERALES**

Es innegable que la ley 13512 llenó un vacío de nuestra legislación al posibilitar la división horizontal de los inmuebles, hasta su sanción, expresamente prohibida.

Sin embargo, sus disposiciones no son lo amplias que hubiere sido de desear, ya que carece de previsiones destinadas a reglar las relaciones entre las partes interesadas, durante el lapso que abarca el estado, comúnmente denominado, de "preconsorcio" o "prehorizontalidad".

Esto origina, en la práctica, una apreciable cantidad de conflictos, especialmente en los casos de adquirentes de unidades de edificios a construir o en construcción, supuestos en que lo corriente es que los futuros adjudicatarios abonen la mayor parte del precio convenido o del costo de las unidades que deben serles transferidas o adjudicadas en plena propiedad, mucho antes de que se les otorguen las respectivas escrituras.

Evidentemente, la omisión señalada debe imputarse, en forma exclusiva, a la circunstancia de que las disposiciones del cuerpo legal que nos ocupa, están referidas a la aplicación del régimen de "propiedad horizontal" a inmuebles cuya edificación se encuentra totalmente finalizada.

Así lo señala Fontbona en su interesante trabajo: "Estado prehorizontal" (ed. Col. de Esc. de la Cap. Fed., año 1964, pág. 5) al sostener que el legislador, al aprobar el proyecto que sirvió de base para la sanción de la ley que actualmente nos rige, sometido a su consideración por el Poder Ejecutivo, suprimió del mismo el art. 2º, cuyo texto era el siguiente: "Respecto a los edificios a construirse, podrá constituirse un derecho de condominio sobre el terreno baldío o el edificio actual, determinando en el acto constitutivo las bases para atribuir la propiedad de los pisos o departamentos del futuro edificio", haciendo constar que no pudo encontrar alusión de ninguna especie, referida a la supresión de la norma transcrita - que estima inspirada en los arts. 10 y 14 de las leyes chilena y uruguaya que rigen en la materia, respectivamente - ni en los dictámenes de las Comisiones de Legislación General de las dos Cámaras del Poder Legislativo, ni en los debates parlamentarios que en ambos cuerpos colegiados se originaron con motivo de la sanción de la ley.

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

Grandes son los obstáculos que se oponen al logro de soluciones idóneas para la eliminación del problema planteado, ya que las mismas deben contemplar, en forma objetiva, los intereses encontrados de las partes.

Sin embargo, tales dificultades no han sido óbice para que la tarea fuese acometida, tanto en el aspecto doctrinario como por los organismos del Estado.

Con respecto a la acción desarrollada por nuestros tratadistas, creemos interesante recordar, entre otros, los trabajos producidos por los doctores Corchón, Racciatti y Laje y por el citado escribano Fontbona, como así también la labor cumplida por profesionales especializados en la materia, en importantes congresos y jornadas en que se debatió el tema, entre ellos: el "III Congreso de Derecho Civil", reunido en la ciudad de Córdoba y la "Conferencia Nacional de Rosario - ley 13512", ambos celebrados el año 1961; la "IX Jornada Notarial Argentina", reunida el año 1962; las "Primeras Jornadas Latino Americanas de Experiencia sobre la Propiedad Horizontal" que tuvieron lugar por iniciativa de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Ciudad de Montevideo, en dicha ciudad, durante el año 1962; la "X Jornada Notarial Argentina", celebrada en el año 1964; el "Primer Congreso Argentino de la Propiedad Horizontal", reunido igualmente en el año 1964, etcétera.

También los organismos estatales se han mostrado activos tratando de resolver el problema que nos ocupa.

Entre otras soluciones propuestas o proyectadas a tal fin, nos parece conveniente recordar: a) La "expresión de deseos" de la Excma. Cámara de Diputados de la Nación, emitida con fecha 13 de agosto de 1958, por la que ese cuerpo colegiado manifestó la aspiración de sus componentes en el sentido que el Poder Ejecutivo incluyese en la reglamentación de la ley 14005, las ventas efectuadas bajo el régimen instituido por la ley 13512; b) El decreto 2977 promulgado por el Poder Ejecutivo de la Nación con fecha 6 de marzo de 1959; c) El proyecto de ley suscripto por los entonces senadores nacionales, doctores Guido y Weidman, que obtuvo sanción favorable de la Cámara Alta durante el período del año 1959 no siendo posteriormente tratado por Diputados; d) El proyecto de ley presentado durante el mismo período legislativo por el entonces diputado nacional doctor Zarriello, por el que se auspiciaba la modificación de la ley 13512, a la que se agregaba normas destinadas a reglar la situación que nos ocupa y e) Finalmente, el decreto del Superior Gobierno de la Nación 9032, de fecha 10 de octubre de 1963, si bien contemplando el problema desde distintos enfoques, todos orientados hacia el mismo fin, pero que, por una u otra razón, no llegaron a concretarse o aplicarse.

Trataremos de explicar en el presente trabajo las razones que nos impulsan a considerar la forma societaria como la solución más adecuada para proteger los intereses de las partes, en los casos en que los adquirentes de unidades en edificios a construir o en construcción, deben ingresar, si no la totalidad, la mayor parte del precio convenido por

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

la adquisición o adjudicación, durante el lapso que abarca el desarrollo de la edificación.

**II PRINCIPALES INCONVENIENTES QUE ES NECESARIO SUPERAR Y  
POSIBLES SOLUCIONES**

Examinando las situaciones que se plantean con motivo del incumplimiento por parte de los interesados, a las obligaciones contraídas, en las citadas operaciones mediante las cuales los adquirentes de unidades en edificios cuya construcción no se encuentra realizada, pagan la totalidad o casi totalidad del precio, antes de suscribir las correspondientes escrituras por las que se les transfiere el dominio, es fácil concluir que ese incumplimiento tanto puede perjudicar a los adquirentes como a los vendedores y, en ciertos supuestos, por reflejo, aún a los adquirentes cumplidores.

En efecto. El adquirente que compra un departamento en un edificio a construir o en construcción, sólo obtiene, mediante la firma del "boleto", un derecho personal contra el vendedor y, como consecuencia de ello, está expuesto a sufrir las consecuencias de cualquier desequilibrio económico que pueda afectar al mismo, aunque no alcance a producir su estado de total insolvencia (quiebra o concurso) ya que, evidentemente, ello repercutirá en los pagos de deudas originadas por la edificación, generalmente privilegiada. Además, no podemos descartar la circunstancia de que el hecho de que la titularidad del dominio esté en cabeza del vendedor, le posibilita la realización de maniobras dolosas, en perjuicio de los adquirentes.

No es mucho mejor la situación del vendedor que se encuentra atado con el adquirente por un boleto de compraventa que no podrá rescindir de pleno derecho, en caso de incumplimiento del adquirente, si éste lo ha hecho normalmente durante un lapso importante.

Sin embargo, es evidente que el vendedor ha tenido indudablemente en cuenta la obligación de los adquirentes de efectuar pagos parciales, generalmente periódicos, en el cálculo de la financiación del costo de la edificación, que por motivo del incumplimiento tendrá que paralizarse o, por lo menos, disminuir su ritmo.

Cabe hacer notar que estas situaciones son posibles de producirse, aun sin mediar culpa de las partes, como ocurriría en los supuestos de que cualesquiera de las mismas cayese en estado de incapacidad, o se produjese su fallecimiento, etcétera.

Lo cierto es que, por las razones expuestas, las consecuencias de estos incumplimientos son sumamente perjudiciales, no sólo para las partes que los originan y para las que necesariamente deben sufrir sus consecuencias, sino incluso para los adquirentes cumplidores.

Varias son las formas con que se ha intentado poner fin a estas situaciones, pero entendemos que en su mayoría están lejos de poder alcanzar su objeto, sobre todo por enfocar el problema en forma unilateral.

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

¿Cuáles serían los riesgos a eliminar?

En lo que se relaciona con la protección de los derechos de los adquirentes, es evidente que el primer punto que debe resolverse es sacar la titularidad del dominio del bien al vendedor, evitando, de esta manera, los posibles efectos de su caída en estado de insolvencia y eliminando, a la vez, la posibilidad de que pueda aprovechar la circunstancia de que el dominio del bien figure a su nombre, para constituir sobre el mismo algún derecho real de garantía de créditos, no previsto al vender las unidades.

Surgen como soluciones propuestas para remediar este problema: a) la transferencia del bien a los compradores; y b) la inscripción de los boletos de compraventa en el Registro de la Propiedad, importando esa inscripción la imposibilidad de vender o gravar, total o parcialmente, el bien, sin la previa conformidad de los compradores.

Hemos dicho que estas soluciones están lejos de eliminar totalmente los inconvenientes señalados. En cierto aspecto constituyen una garantía para los adquirentes que no podrán ser perjudicados por la insolvencia del vendedor, ni defraudados por éste, mediante la venta o la constitución de gravámenes sobre el bien; pero no solucionan los problemas que puedan plantearse con motivo del incumplimiento por parte de los adquirentes, tan graves como los primeros.

Es evidente que ello toma las soluciones referidas completamente inadecuadas, sobre todo, como ya hemos apuntado, si tomamos en cuenta los graves perjuicios que pueden resultar para las partes, como consecuencia de una paralización de la obra o de la simple disminución del ritmo previsto para la construcción.

La solución ideal tendrá que contener previsiones que aseguren a los compradores, que no podrán ser defraudados, pero también tendrá que posibilitar, por un medio eficaz y rápido, la eliminación de aquellos que no cumplan con las obligaciones contraídas o cuyo fallecimiento, incapacidad o insolvencia, repercuta en forma negativa sobre los demás. Es decir, debe establecer una verdadera separación entre el patrimonio particular del adquirente y el patrimonio común de todos los interesados en la adquisición de unidades, y no dejar librado al arbitrio de uno cualesquiera de ellos la prosecución de la obra o la liquidación total del negocio emprendido, caso que puede producirse en el condominio si, vencidos los términos legales de duración, cualesquiera de los condóminos pidiese su cesación.

### **III. EL SISTEMA SOCIETARIO COMO SOLUCIÓN IDEAL**

Entendemos que la solución del problema esbozado se alcanza plenamente mediante la aplicación del régimen societario, que con tanto éxito rige en Francia, es decir, integrando los futuros adjudicatarios de unidades, una sociedad, cuyo objeto será la adquisición del terreno y la construcción, sobre el mismo, del edificio proyectado; su capital estará formado por el aporte de los socios, y será el valor de costo de la o las

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

unidades que en definitiva se les adjudicarán en pleno dominio al disolverse y liquidarse el ente societario mediante la adjudicación de su activo físico (unidades que compongan el edificio a construirse, incluida su participación en la copropiedad de los bienes comunes) entre sus asociados, en la forma que se prevé en el correspondiente contrato; su plazo de duración, el lapso necesario para el cumplimiento de sus fines; que posibilite la exclusión del socio en caso de falta de cumplimiento de las obligaciones contraídas o en el de conducta perjudicial, etc., es decir, considerándose causas determinantes de exclusión las establecidas por los arts. 1735 y concordantes del Código Civil, y en la que la administración de la sociedad y en consecuencia el manejo de los fondos sociales, estará a cargo de los socios o, por lo menos, controlada por ellos.

Expondremos el porqué de nuestro apoyo a este sistema, basándonos en las disposiciones de la legislación vigente, especialmente las relacionadas con la sociedad civil, por entender que es la que más se adapta al objeto perseguido

Esto no quiere decir, en forma alguna, que estimemos que la sociedad civil responda en forma integral a las necesidades que requiere una sociedad inmobiliaria, pero entendemos que de todos los tipos contemplados, tanto en la legislación civil como comercial, es la que reúne la mayor cantidad de elementos positivos. Más adelante señalaremos los vacíos que presenta y que nos mueven a propugnar, finalmente, la creación de una sociedad específicamente "inmobiliaria".

Tomando, como hemos dicho, las disposiciones vigentes de nuestra legislación de fondo, comenzaremos por señalar cuáles son los motivos que nos mueven a decidirnos por la "sociedad civil" y no por ninguno de los tipos de "sociedades comerciales".

Entre ellos consideramos fundamentales:

1º) Que las sociedades comerciales tienen por finalidad, practicar actos de comercio (art. 282 del Código de Comercio), cosa que evidentemente no ocurre con las sociedades constituidas con el fin de construir un edificio para distribuir sus unidades entre los socios.

2º) Por ser la única que ofrece la posibilidad de excluir, por un medio simple, rápido y efectivo, al socio que no cumple con sus obligaciones.

Sobre este particular, pese a que hay opiniones encontradas, respecto a la posibilidad de excluir un socio de pleno derecho, por la mora en que pueda incurrir en el pago de una o más cuotas de aportes, o cualquier otra causa establecida en el contrato social, entendemos que si la exclusión se funda en una de las causales establecidas en la ley (arts. 1735 y concordantes del Código Civil), lo más que podría exigirse para el cumplimiento de esa medida sería una resolución de asamblea que así lo disponga. Esto no significa que aceptemos que la medida no pueda ser prevista y adoptada conforme a las disposiciones del contrato: a) porque colocados todos los socios en un pie de igualdad, no se crearía

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

con su aplicación ninguna situación írrita a los derechos de los excluidos; b) Por cuanto la tendencia de la doctrina actual, unánimemente aceptada por las legislaciones modernas, por supuesto, siempre que no se afecten en lo fundamental los derechos de los socios, es proteger la subsistencia del ente societario antes que los derechos particulares de aquéllos; c) Porque si el Código autoriza a los socios a convenir que en caso de fallecimiento de cualquiera de ellos, siempre que no se afecte la legítima de sus herederos forzosos, el o los sobrevivientes pueden quedarse con todo el activo social, pagando a los herederos del fallecido una cantidad determinada (art. 1654, inc. 3° del Código Civil), resulta mucho más lógico aceptar que estén habilitados a convenir que para el caso de que se produzca el incumplimiento de uno cualesquiera de ellos a las obligaciones contraídas, pueda ser excluido de pleno derecho, reintegrándosele el capital integrado en su totalidad, o con una quita compensatoria de los inconvenientes que su mora pueda haber producido a sus coasociados; d) Porque producida la exclusión por una de las causas expresamente enumeradas en el Código, no cabe ninguna duda acerca de su legitimidad; e) Porque el incumplimiento en cuanto al ingreso de los aportes convenidos por parte de algunos asociados, puede ocasionar serios perjuicios a los demás consorcistas, como ser a los que se han comprometido a entregar las viviendas que ocupaban en una fecha determinada, en base a la recepción de su unidad, de mediar el desarrollo normal de la construcción; o tener que soportar variaciones de costos; o tener que pagar multas por incumplimiento a contratistas o subcontratistas, etcétera.

3°) Además, la sociedad tiene su propia personalidad, distinta de la del socio, al ser persona jurídica de carácter privado según lo dispone el art. 33 del Código Civil y un patrimonio social independiente del de sus componentes, como se desprende de las normas contenidas en los arts. 1702, 1712, 1713, 1714, 1748 y concordantes, del cuerpo legal citado. Esta división de patrimonios es de gran importancia, como ya lo hemos dicho, por la implicancia que, con respecto al ente societario, puede tener la insolvencia de uno de los socios o simplemente la ejecución por una acción oblicua, de una deuda particular.

4°) Otra de las ventajas que ofrece la sociedad civil, es la prohibición que impone al socio de ceder sus derechos a terceros, sin la conformidad de los demás, si ello no está expresamente previsto en el contrato (art. 1673), disposición que en el caso que nos ocupa tiene suma importancia, pues permite un control acerca de las personas que, en definitiva, serán las propietarias y posiblemente los ocupantes de las unidades.

5°) Igualmente resulta importante la prohibición que el art. 1653, inc. 2°, impone a los socios de retirarse, a su entero arbitrio, de la sociedad en cualquier momento, ya que en esa forma posibilita la consecución de los

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

finés sociales.

6º) Porque tanto el contrato constitutivo de la sociedad, como cualquier modificación que se introduzca al mismo, deben ser otorgados por escritura pública (art. 1184, inc. 3º, del Código Civil), lo que rodea al acto de las innegables ventajas y garantías que ofrece esta instrumentación, tan bien examinadas y expuestas por la Comisión III de la "XII Jornada Notarial Bonaerense", cuyas conclusiones reproducimos al efecto:

"Que en la escala de los valores jurídicos formales, en lo que se refiere a documentos realizados mediante procesos voluntarios, la escritura pública notarial está en el límite superior, por las siguientes razones, que se puntualizan como principales:

"1) Autoría: porque su autor intelectual es un profesional universitario especializado en la materia, que ejerce una función pública típica.

"2) Verdad: porque la escritura tiene autenticidad absoluta: a) en su configuración externa (fuerza probante formal), como resultado de sus particulares signos sensibles específicos; b) en lo interno (fuerza probante material o sustantiva), derivadas de la calidad de su autor (persona pública) y de la exactitud de sus dichos y de los hechos que expresa fueron realizados y cumplidos por él, o de los que indican que los requirentes han ejecutado en su presencia (actos de vista).

"También quedan autenticados los dichos (declaraciones de voluntad o de verdad) de los mismos requirentes (actos de oído para el notario).

"3) Prueba: Porque toda la fuerza probatoria del documento tiene eficacia para quienes lo otorgan y para terceros (por su exactitud e integridad) tanto para las necesidades del tráfico, como para una eventual contienda judicial.

"4) Legitimidad y legalidad: porque la correcta actuación del notario asegura la legitimidad de la actuación de los otorgantes y la legalidad del acto o negocio documentado.

"5) Forma de ser y de valer: porque el documento notarial contiene la declaración misma de los requirentes (consen - consentimiento, otorgamiento), lo que, en numerosos casos, configura la forma de ser y, en otros, la de valer del acto o negocio.

"6) Titularidad: porque además, es requisito de eficacia del acto o negocio, pues, en muchos supuestos, el cambio de las titularidades y situaciones jurídicas, no adviene por la sola voluntad de los interesados, sino a partir del momento en que se produce el documento específico, autorizado por el notario.

"7) Valores fundantes: y porque la escritura, como toda actuación notarial, realiza en propia sede, los valores fundantes de autonomía: seguridad, paz y solidaridad, y precisamente, en su faz cautelar, el orden, como valor fundado de heteronomía.

"8) Que el desconocimiento de estos valores así enunciados, y de otros que ha puesto de relieve la literatura jurídica especializada, es causa de perturbación al juego normal de las titularidades, rompe el

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

equilibrio natural de las instituciones y corroe las bases legales del ordenamiento jurídico, con grave riesgo para la sociedad, la seguridad a que ella aspira y la estructura básica en que se asienta el propio Estado". "En el aspecto socioeconómico de la escritura se advierte la rapidez, el costo moderado y la trascendencia hacia la comunidad, porque:

"a) La escritura, como reflejo de la actuación antiburocrática de su autor, el notario, tiene por característica su rapidez, sólo entorpecida por el trámite de las reparticiones públicas. La última medida, adoptada en nuestra provincia, respecto a la inscripción definitiva de los títulos, sin visación previa, es un reconocimiento de tal hecho;

"b) La actuación notarial que asegura la intervención de un profesional universitario, con una función específica, no resulta onerosa, pues el costo del servicio representa una retribución justa y mucho menor que la misma intervención de las oficinas públicas estatales. Por otro lado, el concepto de seguridad jurídica supera el mero aspecto económico;

"c) Por último, con motivo de la escritura el notario resulta un esforzado colaborador del fisco por las retenciones de diversos impuestos, con lo cual contribuye eficazmente a recaudar fondos que están naturalmente destinados a la comunidad social, en la cual desempeña su labor".

Como puede apreciarse, éstas y otras circunstancias que, en homenaje a la mayor brevedad del presente, no citamos, hacen que consideremos que el sistema societario es el que presenta mayores ventajas para que los adquirentes de unidades, en los supuestos en que son ellos los que en realidad aportan los medios necesarios para llevar a cabo la construcción, desempeñando el propietario del terreno o el promotor un verdadero papel de "incorporador", de acuerdo con la terminología que utiliza la ley brasileña.

**IV RAZONES QUE NOS IMPULSAN A CONSIDERAR NECESARIO SE LEGISLE  
SOBRE UNA SOCIEDAD INMOBILIARIA**

Hasta el momento nos hemos limitado a exponer las ventajas que reconocemos al sistema societario, para la solución del problema que planteamos y las ventajas que, dentro de los tipos legislados, encontramos en la sociedad civil, con respecto a las demás.

Dejamos constancia, con anterioridad, que no obstante lo beneficiosas que, a los fines perseguidos, resultaban algunas normas que reglan el aludido tipo de sociedades, varias eran también las que estaban lejos de adaptarse exactamente a la finalidad específica de la sociedad con objeto inmobiliario.

Precisamente la existencia de estas imprevisiones y contradicciones, constituyen la razón que nos impulsa a propugnar la necesidad de que nuestra legislación dé nacimiento a un tipo de sociedad inmobiliaria, específicamente destinada a llenar el vacío que ya hemos señalado.

Comenzaremos por determinar cuáles son las imprevisiones y

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

contradicciones a que nos referimos:

1º) Razón social: La circunstancia de que los arts. 1678 y 1679 del Código Civil establezcan: "Los negocios de la sociedad pueden ser conducidos bajo el nombre de uno o más de los socios, con o sin la adición de la palabra Compañía" y "Ninguna sociedad puede conducir sus negocios en nombre de una persona que no sea socio", respectivamente, hace que haya tratadistas que sostengan que obligatoriamente la sociedad civil debe tener razón social.

Seguimos a quienes sostienen que el uso de la razón social, en este tipo de sociedades, no es de su esencia y consecuentemente es simplemente optativo. No obstante, la gravedad de la sanción que traería aparejada la exclusión voluntaria o compulsiva, o el fallecimiento de un socio que figure integrando la razón social - disolución del ente societario - nos mueve a pensar de que éste es un punto que no puede quedar librado a la interpretación de la doctrina y de la jurisprudencia, sino que por el contrario, la ley debe dejar perfectamente aclarado que la sociedad inmobiliaria no tiene que llevar, necesariamente, razón social. Creemos más lógico que lleve denominación, la que deberá responder exactamente a la ubicación del bien a que se refiere (Consortio de la calle ..... N° ..... de la Capital Federal) .

2º) Responsabilidad de los socios: Se trata de otro punto arduamente discutido en la doctrina. Si bien el artículo 1747 del Código Civil establece que los socios no están obligados solidariamente por las deudas sociales, si así no lo hubiesen estipulado expresamente y que cada socio responde únicamente por una porción viril, aun cuando distintos sean los capitales de los socios y sus participaciones en la distribución de utilidades o para soportar las pérdidas, norma que resulta confirmada por la del artículo 1750 que establece que cuando las deudas pasivas de la sociedad fuesen cobradas de los bienes particulares de los socios, se dividirán entre ellos por partes iguales. Es decir, los socios responden mancomunada, pero no solidariamente. Sin embargo, hay quienes no comparten esta teoría.

Pensamos que no sólo debe quedar esta situación aclarada, sino que, además, lo lógico es que los socios sólo queden obligados por los aportes prometidos, no en base a una porción viril sino conforme a su participación. Es decir, un régimen similar al de la sociedad de responsabilidad limitada.

3º) Renuncia o remoción del administrador designado en el contrato social: Conforme con lo dispuesto en los artículos 1686 y 1687 del Código Civil, la remoción o la renuncia del administrador designado en el contrato social, da derecho, a cualquier socio, a pedir la disolución de la sociedad. Entendemos que en salvaguarda de los derechos de los interesados, siguiendo la nueva orientación doctrinaria y legislativa de defender la existencia del ente societario y el cumplimiento de los fines sociales con preferencia a los intereses particulares de los asociados, esta norma resulta absolutamente inadecuada para la sociedad inmobiliaria. Debe eliminarse tal posibilidad de disolución en la sociedad

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

cuya creación perseguimos.

Como puede apreciarse de estos supuestos, que damos a título de ejemplo y que están lejos de agotar la enumeración de normas, llamémosle inadecuadas, que rigen la sociedad civil, con respecto a la sociedad inmobiliaria, conjuntamente con una serie de omisiones a llenar - no debemos olvidar que el Código que nos rige, en su origen sólo aceptaba la división vertical de la propiedad - justifican la posición, que una vez más repetimos, de que consideramos necesaria la reglamentación de una sociedad inmobiliaria a cuyos términos estén obligados a someterse los interesados en las operaciones a que nos hemos referido precedentemente.

Dicha sociedad deberá responder a las normas contenidas en el memorándum dirigido por el Consejo Federal del Notariado Argentino, a S. E. el señor ministro del Interior de la Nación, Dr. Guillermo A. Borda, con fecha 21 de febrero del año en curso, a saber:

"1º) No es necesario que tenga razón social y su nombre se formará con las palabras: «Consortio de propietarios de la finca calle...» (aquí la calle y los números municipales correspondientes al edificio cuya construcción constituya su objeto), evitándose, así, posibles errores de sus integrantes.

"2º) Su capital inicial será el de la suma que resulte de adicionar al costo del terreno, el presupuestado para la construcción, los honorarios de dirección de obra y de empresa constructora, comisiones y honorarios del promotor y de la administración, los gastos y honorarios de constitución, instrumentación de la adquisición del inmueble, confección y aprobación de planos y, en general, todos aquellos gastos y honorarios previsibles e indispensables para la finalidad perseguida.

"3º) El capital social así formado, será dividido en tantas cuotas como unidades tenga el edificio proyectado, cuyo número y/o su valor nominal será el proporcional de acuerdo con la incidencia del porcentaje que se fije a la unidad con respecto al capital social y dará derecho a que se adjudique la unidad a que corresponda dicha cuota, a su suscriptor, al disolverse y liquidarse el ente societario. La integración del capital se haría en cuotas periódicas, preferentemente mensuales y el total del aporte, salvo el caso de contratación de préstamos divisibles entre las unidades, deberá ser totalmente satisfecho durante el lapso que insume la construcción.

"4º) Los socios se comprometerán a aumentar los aportes en la proporción correspondiente, en caso de aumento en el costo previsto, cualquiera que sea el motivo que lo origine, debiendo efectuar los aportes en la forma que determine el contrato social o la asamblea que lo establezca.

"5º) La responsabilidad de los socios será limitada a la suma que se comprometieron a integrar como capital, tal como lo dispone la ley de sociedades de responsabilidad limitada.

"6º) Las cesiones de cuotas de capital deberán contar con la conformidad de los demás componentes de la sociedad, que podrán

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

delegar dicha facultad en el administrador.

"7º) La sociedad será administrada por una o más personas, físicas o jurídicas, que podrán ser o no componentes de la misma. Sus atribuciones serán las de meros administradores, necesitando, para disponer de los bienes sociales o para gravarlos, autorización expresa de la asamblea de socios. En su labor, el o los administradores serán controlados por una comisión de propietarios que desempeñará las funciones de síndicos. El movimiento de fondos de la sociedad se realizará a través de una institución bancaria oficial, debiendo las extracciones efectuarse mediante cheques con la firma del administrador y uno de los miembros de la comisión de propietarios.

"8º) En la misma escritura constitutiva de la sociedad, se establecerán:

"a) Las normas que regirán para las reuniones de las asambleas de socios;

"b) Las relativas a la presentación de los balances que los administradores deberán someter anualmente a la aprobación de las asambleas ordinarias que se celebrarán al cierre del ejercicio anual;

"c) Las disposiciones tendientes a reglamentar la designación, remoción y reemplazo del o de los administradores, aclarándose que aun cuando los mismos fuesen socios o nombrados en el acto constitutivo de la sociedad, su remoción no ocasionará la disolución de la misma ni acordará a los socios disidentes el derecho de receso;

"d) Las normas que regirán la disolución y liquidación de la sociedad, aun para el caso de que fuese anticipada ante la imposibilidad de llevar a efecto el fin previsto;

"e) La constitución por parte de los socios de domicilios especiales de derecho, con todos los alcances que prevé el artículo 101 del Código Civil, dentro de la jurisdicción en que se encuentra ubicado el bien cuya construcción constituya uno de los fines de la sociedad y el sometimiento tanto de ésta como de aquéllos, para cualquier emergencia que pueda plantearse con respecto al contrato, a determinada jurisdicción judicial;

"f) Un régimen ágil que sancione con la exclusión a los socios en caso de que los mismos caigan en los supuestos que detallan los artículos 1735 y concordantes del Código Civil, al margen de toda actuación judicial y sin otro recurso que no sea el derecho de reclamar posteriormente contra la sociedad, por los daños y perjuicios que la actividad de la misma pudiera haberles ocasionado;

"g) La designación del o de los liquidadores de la sociedad que procederán a llenar su cometido mediante la adjudicación del activo físico, unidades del edificio, a los titulares de las cuotas de capital social correspondiente (se haría coincidir el número de la cuota de capital con el de la unidad, a fin de exponer lo menos posible a equívocos a sus suscriptores).

"h) Cualquier otro elemento que pudiese ser de utilidad para la interpretación del contrato y el normal funcionamiento del «ente». En

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

el caso de que las posibles diferencias se planteen entre los socios, o entre éstos y los «promotores», no podrán ser sometidas a la decisión de un árbitro único salvo que exista absoluto acuerdo al respecto entre las partes en disidencia, en momentos de producirse el conflicto. En caso contrario, tendrán que ser sometidas a la decisión de un árbitro nombrado por cada una de las partes, que, si no llegan a ponerse de acuerdo, nombrarán un tercero. Si los árbitros no pudiesen ponerse de acuerdo sobre la persona del tercero a designar, el mismo será el presidente de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal".

**MODELO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD INMOBILIARIA CONFORME A LAS DISPOSICIONES ACTUALMENTE EN VIGOR, ES DECIR, COMO SOCIEDAD CIVIL**

Comparecen los señores .....y DICEN: Que con el fin de obtener, mediante el esfuerzo mancomunado, un beneficio que se materializará en el menor costo de sus viviendas individuales, han resuelto constituir una Sociedad Civil que se regirá por las disposiciones contenidas en las cláusulas que a continuación se detallan: ARTÍCULO PRIMERO: Entre los señores ..... y bajo la denominación de "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA FINCA CALLE .....NÚMEROS ..... " se declara legalmente constituida una sociedad civil, la que se regirá por las normas del presente articulado y subsidiariamente por las contenidas en los artículos mil seiscientos cuarenta y ocho, siguientes y concordantes del Código Civil. Su domicilio se fija en esta ciudad, actualmente calle ..... número ..... sin perjuicio de poder trasladarlo pero siempre dentro de los límites de la Capital Federal. - ARTÍCULO SEGUNDO : El objeto de la Sociedad consiste en la adquisición del inmueble ubicado en la Zona ..... de esta Capital, Parroquia , Sección, con frente a la calle ..... números .....; la construcción sobre el terreno que actualmente ocupa el citado inmueble, del edificio proyectado en base a los planos, pliego de condiciones y demás estipulaciones técnicas que se agregan, firmados por los profesionales designados más adelante y los comparecientes y se consideran parte integrante de la presente; el posterior sometimiento del edificio a construirse al régimen de la ley nacional número trece mil quinientos doce y, finalmente, la disolución y liquidación de la sociedad mediante la adjudicación de su activo físico a sus componentes por medio de la distribución entre los mismos, en carácter de propietarios exclusivos, de las unidades resultantes, en base a la cuota o cuotas de capital que a cada uno de los socios corresponda dentro del haber societario. Para el cumplimiento de sus fines podrá, por medio de su administradora: a) Adquirir el dominio del inmueble precedentemente individualizado - b) Realizar los trámites necesarios ante las autoridades administrativas o reparticiones que corresponda, destinados a obtener la aprobación de los planos, permiso para la construcción del edificio y finalmente para el sometimiento del inmueble al régimen de la ley Nacional número trece mil quinientos doce; c)

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

Celebrar toda clase de contratos y subcontratos relacionados con la adquisición del bien y la construcción de la edificación proyectada ; d) Contratar con toda clase de personas físicas o jurídicas, incluso con los Bancos: Hipotecario Nacional, de la Provincia de Buenos Aires, de la Nación Argentina y cualquier otra Institución Bancaria o de Crédito, Nacional, Provincial o Municipal, mutuos con o sin garantías reales, incluso hipotecarias, o personales tendientes a la financiación de los gastos que demande la construcción proyectada aceptando en cada caso las disposiciones que surjan de las cartas orgánicas y demás reglamentaciones de las instituciones con las cuales contrate; e) Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos, nominados o innominados, que directa o indirectamente tiendan a conseguir el cumplimiento del fin social enunciado. - ARTÍCULO TERCERO: El plazo de duración de la sociedad estará determinado por el lapso comprendido desde el día de la fecha hasta que se dé íntegro cumplimiento a los fines previstos, es decir, hasta la adjudicación bajo el régimen de la propiedad horizontal en absoluta y plena propiedad a sus integrantes, de las unidades que compondrán el edificio. - ARTÍCULO CUARTO: El capital de la Sociedad se fija en la suma de ..... pesos moneda nacional de curso legal, que representa el importe total formado por la suma del costo del terreno, los gastos de edificación, dirección de obra, utilidad de la empresa constructora, administración, constitución y disolución de la Sociedad, etc.; y se encuentra dividido en ..... cuotas (tantas cuotas como unidades) numeradas de la Número "1" a la Número " ....", totalmente suscripto por los socios de acuerdo al siguiente detalle: Cuota Número "1", suscriptor: ..... Valor nominal ..... pesos, porcentaje ..... por ciento, Cuota Número "2", suscriptor:..... Valor nominal: ..... pesos, porcentaje ..... por ciento (el valor nominal será el que le corresponde de acuerdo a su porcentaje, con relación al costo total y será integrado en la siguiente forma .....

Los socios se comprometen a aumentar obligatoriamente su parte en el capital social, lo que significará un mayor valor nominal para la cuota de que son titulares en caso de que del reajuste o reajustes que se practiquen durante el desarrollo de la construcción o a su finalización antes de procederse a la disolución y liquidación de la sociedad, resultare un mayor costo real para afrontar el pago de los gastos que demande la obtención del fin social perseguido, o en los casos previstos en el artículo décimo octavo. El porcentaje asignado a cada una de las cuotas de capital significa el que se asigna a la unidad que corresponde, al procederse a someter el bien al régimen de la ley 13512; en la copropiedad de los bienes comunes y al mismo tiempo, el valor del voto que corresponde a su titular en las Asambleas. - ARTÍCULO QUINTO: A fin de establecer en la forma más aproximada posible el costo real de la construcción, y, en consecuencia, el monto del capital social y el aporte que cada componente debe efectuar para formarlo, una vez licitados el sesenta por ciento de los subcontratos, o en cualquier estado de la

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

edificación, cuando las circunstancias lo aconsejen, la administradora citará a Asamblea General a los componentes del consorcio, a efectos de presentar el estado general de las finanzas y, en su caso, para que se proceda al reajuste de las sumas a ingresar, ya que la totalidad de los fondos que corresponda aportar a los socios, deberá ingresar al consorcio durante la construcción de la obra y en forma tal que permita afrontar el pago de las erogaciones que, directa o indirectamente, la misma demande. - ARTÍCULO SEXTO: Los integrantes del consorcio se comprometen a abonar las sumas que deben ingresar al mismo de acuerdo con las siguientes normas: a) Las que tengan una fecha de pago establecida, dentro de los cinco días hábiles siguientes al señalado para su ingreso, y b) Las que no tengan fecha de pago establecida, dentro de los treinta días, corridos, siguientes a la fecha en que sean requeridos al efecto por la administradora. La mora de los consorcistas en el cumplimiento de tales obligaciones se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna que la determine. - ARTÍCULO SÉPTIMO: Son causas determinantes de exclusión de los componentes del consorcio, de conformidad con lo establecido por los artículos mil setecientos treinta y cinco y concordantes del Código Civil: a) Su falta de cumplimiento a la obligación de realizar los aportes establecidos, en la forma y épocas previstas; b) Su fallecimiento; c) Su caída en estado de incapacidad, interdicción o insolvencia; d) La cesión de los derechos que tiene dentro del consorcio a terceros, sin la previa conformidad de los demás componentes del mismo, que a tal efecto estarán representados por la de la administradora, expresada por escrito; e) Su mala conducta o la realización de actos que perturben la buena marcha del consorcio. La exclusión del socio originada por las causas detalladas precedentemente se producirá de pleno derecho, por la sola notificación que a tal efecto le curse la administradora, al domicilio constituido, y se efectivizará mediante la transferencia a otro u otros socios, o a terceros, de la cuota o cuotas de que era titular el excluido, a cuyo fin todos los socios otorgarán a la administradora mandato irrevocable para que, en su caso, efectúe la transferencia respectiva. Las resoluciones de exclusión que se tomen conforme a lo dispuesto en el presente artículo, serán adoptadas por la administradora o, en los casos que en el presente contrato así se dispone, por la Asamblea de componentes del consorcio y en ambos supuestos tendrán carácter definitivo e inapelable con las únicas excepciones de resoluciones de la administradora que taxativamente se expresan a continuación: I) Las que tome de acuerdo a lo previsto en el inciso "b" de este mismo artículo, si todos los herederos del excluido son capaces, mayores de edad y toman a su cargo el cumplimiento de las obligaciones que debía afrontar el fallecido en la forma prevista y, de corresponder, unifican su personería ante el consorcio. II) Las que tome por aplicación de lo dispuesto en el inciso "e" también de este artículo. En estos dos únicos supuestos, los excluidos, dentro del término improrrogable de dos días contados a partir de aquel en que sean

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

notificados de la exclusión, podrán recurrir de tal determinación ante la Asamblea de integrantes del consorcio, cuya resolución al respecto será definitiva e inapelable, con carácter de cosa juzgada. - ARTÍCULO OCTAVO: El procedimiento a seguir en los casos de exclusión, será el siguiente: Dispuesta la exclusión de un componente del consorcio por la administradora, ésta notificará al interesado dicha resolución por telegrama u otro medio fehaciente, dirigido al domicilio constituido por el excluido a los efectos de este contrato. Si la causa que la motivó es de las que, de acuerdo con el artículo anterior, son inapelables, el consorcista sancionado quedará, desde el mismo instante de la resolución, excluido del consorcio, de pleno derecho. Si la resolución es susceptible de ser apelada ante la Asamblea de componentes del consorcio, el sancionado deberá interponer su recurso, por telegrama colacionado dirigido a la administradora dentro del plazo perentorio de dos días siguientes a aquel en que recibió la notificación. La administradora citará, entonces, a una Asamblea a fin de que trate el asunto, siendo necesaria para revocar la exclusión dispuesta, una mayoría no inferior al cincuenta por ciento de los votos de la totalidad de los restantes integrantes del consorcio, cualquiera que sea el número de concurrentes a la Asamblea. - ARTÍCULO NOVENO: Salvo el caso del inciso "b" del artículo séptimo en que la devolución será del total aportado, el componente del consorcio excluido del mismo, cualquiera que sea la causa de la exclusión, sólo tendrá derecho al reintegro de las sumas aportadas al mismo hasta ese momento, con una deducción del veinte por ciento sobre el total aportado, deducción que pasará a engrosar los fondos del consorcio como indemnización por los inconvenientes causados a los demás integrantes por el excluido. El reintegro enunciado será el único derecho que corresponderá al excluido, aun cuando su parte en la sociedad se transfiera por un precio mayor, en cuyo supuesto, la diferencia también pasará a engrosar el capital del consorcio. En todos los casos el reintegro se efectuará en diez cuotas mensuales, iguales y consecutivas, sin interés, la primera de ellas a los treinta días siguientes al de la fecha de la exclusión. - ARTÍCULO DECIMO: El consorcio será administrado por ..... , a la que al efecto se designa administradora en los términos de los artículos mil seiscientos setenta y seis y concordantes del Código Civil. El mandato para administrar comprende, entre otras, las siguientes facultades: a) Iniciar y proseguir la obra hasta su total terminación y encargar la confección de planos y gestionar su aprobación ante las autoridades competentes; formalizar contratos o subcontratos con los profesionales, empresas y contratistas necesarios; adquirir materiales o autorizar su adquisición, directamente o mediante licitación privada; contratar o autorizar la contratación del personal técnico, administrativo u obrero que se requiera, contratar seguros por todo concepto y realizar todos los actos, gestiones y diligencias tendientes a obtener el normal desarrollo de la edificación y la habilitación definitiva del edificio a construir; b) Citar las Asambleas de socios, a su propia iniciativa o la de

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

quienes tengan derecho a solicitarla y cumplir y hacer cumplir sus resoluciones; c) Cobrar, percibir y administrar los fondos que ingresen al consorcio, ya sea por aporte de los socios, por préstamos, por indemnizaciones que se obtengan o por cualquier otra razón o motivo, debiendo mensualmente, rendir cuenta documentada del movimiento de las sumas que maneje a la Comisión de componentes del consorcio; d) Gestionar y contratar préstamos destinados a financiar la construcción, con cualquier institución bancaria o de crédito, oficial o particular, existente o que se crease en el futuro o con cualquier persona física o jurídica por los montos, con las garantías y en las condiciones que previamente fije la Asamblea de socios, salvo que ésta expresamente delegase en ella tales facultades; e) Representar al consorcio en todos los asuntos administrativos y/o judiciales en que pueda ser parte o tener interés en cualquier carácter; f) someter el inmueble al régimen de la ley nacional número trece mil quinientos doce, dictando el Reglamento de Copropiedad y Administración a que quedará sujeto; g) Una vez sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal, disolver la Sociedad y liquidarla, distribuyendo su activo físico, o sea las unidades que compondrán el edificio, entre los componentes del consorcio, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo catorce del presente contrato; h) Otorgar poderes generales o especiales y revocarlos y firmar las escrituras y demás instrumentos públicos o privados que fueren menester, con las cláusulas y condiciones propias a actos de su naturaleza; i) Aplicar las normas relativas a exclusión de socios como asimismo las demás disposiciones contenidas en este contrato. A los fines expresados podrá: Suscribir contratos y subcontratos de locación de servicios o de obra y rescindirlos; fijar, reconocer y pagar honorarios, sueldos, jornales, certificados y facturas por cualquier concepto y cantidad; adquirir materiales o autorizar su adquisición; pagar indemnizaciones, despidos y otras cargas sociales. Cobrar y percibir judicial o extrajudicialmente todas las sumas que por cualquier causa, razón o motivo deban ingresar al consorcio, ya sea por los componentes del mismo o por terceros; otorgar recibos y cartas de pago, fijar saldos en las cuentas corrientes de los consorcistas y establecer las fechas y formas de pago en que deban realizar los aportes correspondientes a los reajustes, parciales o final; administrar libremente los fondos efectuados los pagos correspondientes. Gestionar y contratar los préstamos a que se hace mención en el punto "d" de este mismo artículo, estableciendo su forma de entrega, en una sola partida o en cuotas y, en tal supuesto, las fechas de recepción de las mismas, aceptar las disposiciones de reglamentaciones y/o de cartas orgánicas, otorgar y cumplir las garantías y demás requisitos que exijan las instituciones prestamistas; cobrar y percibir el importe de los préstamos dando los recibos y cartas de adeudo correspondientes, suscribir las respectivas escrituras de mutuo con garantía hipotecaria, con las cláusulas propias a instrumentos de su naturaleza, entre otras, comprometer subsidiariamente los demás bienes del consorcio a la garantía del cumplimiento del préstamo, someterse a

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

procedimientos especiales o a determinada jurisdicción judicial para el caso de ejecución, renunciar a los trámites del juicio ejecutivo hasta la sentencia de remate, inclusive, fijar tasa de intereses comunes de las operaciones y los punitivos, para el caso de mora y establecer domicilios especiales de derecho, obligar a su representada a contratar seguros, etcétera. Presentarse ante los Ministerios Nacionales y sus reparticiones, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General Impositiva, Dirección Nacional Inmobiliaria, Obras Sanitarias de la Nación, Dirección Nacional de Catastro y demás dependencias Estatales y/o Municipales, centralizadas o autárquicas, para gestionar y obtener resolución en toda clase de asuntos relacionados con este mandato, solicitar aprobación de planos y aceptar las reformas que fueren necesarias; pedir inspecciones, habilitaciones, certificaciones y toda clase de medidas y resoluciones y presentar la documentación necesaria y gestionar el sometimiento del edificio a construirse, al régimen de la ley nacional trece mil quinientos doce, cumpliendo a tal efecto con sus exigencias, las de su decreto reglamentario y las de las demás disposiciones vigentes y proseguir los trámites hasta su total terminación y presentar escritos y toda clase de documentos, formular peticiones, consentir o apelar resoluciones, interponer recursos jerárquicos y administrativos, hacer pagos bajo protestas y reclamar. Intervenir en defensa de los intereses del consorcio o de sus componentes en toda clase de juicios originados por cuestiones directa o indirectamente relacionadas con el presente contrato, que deban iniciar o se le promuevan en el futuro, ante los Tribunales Nacionales Civiles, Comerciales, Correccionales, de Instrucción y Criminales, Municipales o de otro fuero, incluso el laboral, y en cualquier instancia o jurisdicción, ejercitando, directamente por intermedio de sus representantes o por apoderado, las acciones pertinentes, como actor o demandado, tercerista o interesado en cualquier carácter, con facultad para presentar escritos, títulos y toda clase de documentos; promover y contestar demandas y reconveniciones; declinar o prorrogar jurisdicciones; ofrecer todo género de pruebas testimoniales, documentales y/o periciales y asistir a audiencias, juicios verbales y exámenes periciales, tachar, poner y absolver posiciones y producir todo género de informaciones; nombrar o consentir el nombramiento de toda clase de peritos, administradores, tasadores, escribanos, contadores, calígrafos, ingenieros y aceptar o rechazar sus cometidos; interponer o renunciar recursos legales y derechos adquiridos; recusar; decir de nulidad; oponer o interrumpir prescripciones; celebrar toda clase de convenios judiciales o extrajudiciales; comprometer los casos a la decisión de árbitros o arbitradores y transigir o rescindir transacciones y conceder quitas y esperas y acordar términos; prestar o diferir juramentos estimatorios o no; pedir embargos preventivos o definitivos e inhibiciones y sus levantamientos, desalojos y desahucios; hacer, rechazar o aceptar consignaciones en pago y oblaciones; prestar y exigir fianzas, cauciones y demás garantías; pedir el libramiento y diligenciar cédulas, exhortos,

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

oficios, mandamientos o designar las personas encargadas de sus diligenciamientos; aceptar y solicitar medidas precautorias y conservatorias, inscripciones, devolución de documentos, compulsas de libros; solicitar declaratorias de quiebras y concursos civiles de los deudores, asistir a junta de acreedores, hacer, aceptar o rechazar concordatos, adjudicaciones, cauciones de bienes u otros convenios, nombrar liquidadores y miembros de comisiones de vigilancia, verificar y observar crédito y sus graduaciones, pedir rehabilitaciones y practicar mensuras y formular protestos y protestas y cobrar y pagar créditos de cualquier tipo y naturaleza y dar y exigir recibos y cartas de pago. Dictar el Reglamento de Copropiedad y Administración a que se someterá el edificio; una vez finalizada su construcción, en base al modelo aceptado por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, designar administrador que podrá ser la propia mandataria y fijar su remuneración; establecer el destino de las superficies comunes y fijar las propias y de uso exclusivo correspondientes a cada unidad, como asimismo su participación en la copropiedad de los bienes comunes, el porcentaje en que participarán para solventar las expensas comunes y el valor del voto de su propietario en las Asambleas, respetando en lo posible, a estos efectos, lo establecido en el inciso l) del artículo décimo cuarto de este contrato; contratar los seguros necesarios por la suma mínima establecida por la ley Otorgar, cuando las circunstancias lo permitan, - la escritura de disolución y liquidación de la Sociedad, mediante la adjudicación a los socios, en propiedad exclusiva, de las unidades que componen el activo físico social, ponerlos en posesión o confirmarlos en la misma, y los demás instrumentos públicos o privados y escrituras públicas que sean necesarios, con las cláusulas propias a su naturaleza y realizar, en fin, cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato, entendiéndose que la enumeración de facultades precedentes no es limitativa sino meramente enunciativa. - ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El control de la marcha y de la administración del consorcio, será ejercido por una Comisión de componentes del mismo que desempeñara el papel de síndico y estará integrada por tres miembros titulares y dos suplentes que reemplazarán a aquéllos, de acuerdo al orden en que se los designó, en caso de renuncia, fallecimiento, incapacidad o ausencia, remoción, exclusión, etcétera. La Comisión funcionará válidamente con la presencia de no menos de dos de sus miembros titulares, debiendo reunirse cuando las circunstancias lo requieran, pero no menos de una vez por mes. Su función será la de controlar el desempeño de la administradora, de los profesionales y empresa constructora actuantes, de la marcha de la edificación en su aspecto material, el desarrollo de su financiación, la recaudación o inversión de los fondos y todo cuanto específicamente se refiera al normal desarrollo de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto social. - ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: La Asamblea de socios se reunirá por citación de la firma administradora o de dos miembros de la Comisión a que se refiere el

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

artículo anterior, o de integrantes del consorcio que representen el cincuenta por ciento de la totalidad de los votos computados en la forma que se establece más adelante. La citación deberá contener la "orden del día" a tratar y cursarse por carta certificada con aviso de retomo u otro medio fehaciente, con no menos de cinco días hábiles de antelación a la fecha para la que ha sido citada. Formará quórum, en primera convocatoria, con socios que representen no menos del cincuenta por ciento de la totalidad del valor asignado a los votos, y, en segunda convocatoria, que tendrá lugar, automáticamente, media hora después de la fijada para la primera, con los socios presentes, cualesquiera sea su número y el valor de sus votos. Los integrantes del consorcio podrán hacerse representar por otro socio o por un tercero, mediante autorización concedida por carta poder cuya firma esté autenticada por escribano. Sus resoluciones, salvo disposición contraria de este contrato, se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta por ciento de la totalidad de votos presentes y serán de cumplimiento obligatorio para todos los componentes del consorcio, hayan o no concurrido a la Asamblea. Las Asambleas serán presididas por el concurrente que a tal efecto se designe en cada caso, el que, inmediatamente después de nombrado, procederá a designar un secretario "ad - hoc". De las deliberaciones se levantará un acta en que se asentarán: el nombre de los concurrentes; su condición de socio o apoderado y, en este caso, el nombre del mandante y el valor del voto de cada uno de ellos; el desarrollo del debate al tratarse la "orden del día", como asimismo cualquier otro asunto que se hubiere tratado; el resultado de las votaciones con expresión del sentido en que se emitieron los votos y la designación de Presidente y Secretario, que serán los encargados de la redacción del acta, debiendo finalmente firmarla ambos. No podrán tratarse en las Asambleas otros asuntos que los incluidos en la "orden del día", salvo que la concurrencia a las mismas fuese de la totalidad de los componentes del consorcio y su tratamiento se aceptase por unanimidad. La administradora concurrirá a las Asambleas - con voz pero sin voto a no ser que al mismo tiempo, sea componente de la sociedad, en cuyo supuesto, gozará de todos los derechos que le acuerda tal carácter. La Asamblea se expedirá sobre todos los asuntos previstos en el presente contrato que se refieran a la - construcción de la obra, su financiación, contratación de préstamos, apelaciones en los casos de exclusión de algún integrante por motivo que le acuerde ese derecho, designación y remoción de los miembros de la Comisión de Consorcistas y de los profesionales, empresa constructora y/o firma administradora designados, etcétera, y sobre todos aquellos para los cuales sea citada en la forma indicada precedentemente. - ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: A los fines de participar en las deliberaciones de las Asambleas, si los futuros adjudicatarios de cualquier unidad fuesen más de uno, deberán unificar su representación. No podrán participar de las Asambleas los socios que no se encuentren, veinticuatro horas antes de su celebración, al día en sus aportes. - ARTÍCULO DÉCIMO

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

CUARTO: Finalizada la construcción del edificio, se procederá a la disolución y liquidación del consorcio, de acuerdo a las normas que a continuación se detallan: a) Será única liquidadora la administradora actual del mismo; b) La liquidación se practicará mediante la distribución del activo físico del consorcio a sus componentes. A tal fin se procederá en la siguiente forma: I) Se someterá el inmueble al régimen de la ley nacional número trece mil quinientos doce, reajustando, en su caso, los porcentajes que corresponderán a cada unidad en la copropiedad de los bienes comunes pero tratando de mantener, en lo posible, el que resulte de la presente escritura, es decir del que se fija para la cuota de capital cuya titularidad da derecho a la adjudicación de cada unidad; II) Se establecerán los saldos activos o pasivos correspondientes a cada socio y que resultarán de las diferencias que puedan existir entre sus aportes y el costo de la unidad o unidades que se le adjudiquen, de acuerdo con el porcentaje fijado; III) Se procederá a la distribución de las restantes, entre los componentes del consorcio conforme al siguiente detalle: Al propietario de la Cuota Número "1": la unidad Número Uno (y así sucesivamente) . - ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Los componentes del consorcio deberán ingresar al mismo los saldos deudores que resulten del reajuste a que se hace referencia en el punto II del artículo anterior, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que le sean notificados por la liquidadora bajo pena de aplicárseles la exclusión dispuesta por el inciso "a" del artículo séptimo. A su vez, deberán ser reintegrados de los saldos de que puedan resultar acreedores en dicho reajuste, dentro del mismo lapso. Ninguno de los componentes del consorcio será puesto en posesión material de la unidad o unidades que les correspondan en la liquidación de la sociedad, sin antes haber cancelado totalmente el saldo deudor que pueda arrojar en su contra el reajuste final. - ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Dentro del plazo improrrogable de noventa días corridos, siguientes al del comienzo de la obra, y notificándolo por escrito a la administradora, los futuros adjudicatarios de las unidades a que se refiere el artículo décimo cuarto, o sus sucesores a título singular o universal, podrán introducir, dentro de las partes propias de las mismas, modificaciones en su distribución o en la calidad de los materiales a emplear en su interior, a condición: a) Que las modificaciones no alteren la estructura total del edificio o la distribución interna de otras unidades, o el recorrido de las cañerías, ni varíen la estética general externa de la propiedad; b) Que tales modificaciones sean efectuadas únicamente por la empresa constructora encargada de la edificación total del edificio y con intervención del director técnico de la obra; y e) Que no perjudiquen o demoren la marcha normal de la construcción. El director técnico será el que decidirá acerca de si las modificaciones pedidas encuadran dentro de las condiciones exigidas, siendo su resolución al respecto inapelable. Las modificaciones que se efectúen reuniendo tales condiciones serán abonadas directamente por los interesados en la forma y condiciones que convengan con los profesionales intervinientes, sin que en ningún caso puedan éstos reclamar su pago del consorcio. A

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

fin de evitar toda clase de inconvenientes con respecto al pedido de modificaciones, el director técnico llevará un libro cuyas fojas serán rubricadas por uno de los escribanos designados y uno de los miembros de la Comisión de Copropietarios. En dicho libro cada unidad tendrá asignada dos páginas en las que su futuro adjudicatario asentará los pedidos, fechando y firmando al final. El día del vencimiento del plazo establecido, los escribanos procederán a cerrar con cierre contable las fojas, firmando y sellando el primer renglón en blanco y labrando al final de la última foja utilizada un acta en la que harán constar cuáles son las unidades para las que se han solicitado y cuáles aquellas para las que no se han solicitado reformas. - ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Cualquier divergencia que pueda plantearse entre los socios o entre éstos y la sociedad con motivo del presente contrato será sometida al arbitraje obligatorio conjunto de los Presidentes de la Cámara Argentina de la Construcción y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, los que en caso de disidencia nombrarán de común acuerdo un tercero para resolver la cuestión planteada. Si no se pusiesen de acuerdo sobre la persona del tercero, tal cargo será desempeñado por el Presidente del Colegio de Abogados, también de esta ciudad. A tal fin, los contratantes renuncian expresamente al fuero judicial. El procedimiento a seguir en el caso de arbitraje, será el siguiente: A) Planteada la cuestión, las partes en disidencia deberán elevar los antecedentes que hacen a su derecho, a los citados árbitros, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de producida, bajo pena de perder su derecho y aplicárseles la pena de exclusión prevista en el artículo séptimo, inciso "e", del presente contrato; b) Los árbitros designados deberán resolver el caso planteado dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que hubiesen recibido los antecedentes, dictando el laudo correspondiente si dictaminan de común acuerdo, o designando dentro de ese lapso el árbitro tercero con el que formarán un tribunal arbitral que dentro de los quince días hábiles siguientes al de la designación del mismo deberá expedirse por mayoría de votos. La parte que resulte vencida en la cuestión abonará totalmente los honorarios de los árbitros. El arbitraje ,así pronunciado será de cumplimiento obligatorio para las partes que se hubieren sometido al mismo y producirá el efecto de cosa juzgada siendo caso de exclusión para quien no lo acepte basada en lo dispuesto en el inciso "e" del artículo séptimo. - ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Además de los aumentos de aporte de capital necesarios para afrontar la financiación del costo de obra que puedan corresponder a las cuotas de capital de socios, los mismos deberán soportar en la proporción correspondiente las sumas necesarias para afrontar los ingresos de las cuotas de los socios excluidos y el reintegro del capital de los mismos, en los supuestos que no fuese posible obtener de inmediato su transferencia a terceros. ADEMÁS como complemento de este contrato, los comparecientes. en su carácter de únicos componentes del consorcio, resuelven designar para la realización de todos los actos y contratos que directa o indirectamente se relacionen con la obtención del objeto social.

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

Director de Obra: al arquitecto .....; Empresa Constructora: a ..... ; y como escribano al señor ..... con quienes oportunamente la administradora firmará los contratos correspondientes y los que, como ésta, no podrán ser removidos de sus cargos sino por causa justificada, mediante resolución de Asamblea y por el voto de integrantes de la sociedad que representen no menos del ochenta por ciento de la totalidad de votos del consorcio computados en la forma establecida en el artículo décimo tercero de este contrato. Por último cada uno de los componentes del consorcio individualmente y como consecuencia del presente contrato, otorga poder especial irrevocable, en los términos de los artículos mil novecientos setenta y siete, mil novecientos ochenta, mil novecientos ochenta y uno y concordantes del Código Civil, a favor de ..... para que realice los siguientes actos: a) Para que en caso de ser excluido del consorcio ceda y transfiera la parte de que sea titular dentro del consorcio, a favor de la persona o personas físicas o jurídicas y por los precios y demás circunstancias que estime conveniente, a cuyo fin la autorizan para que otorgue y firme las escrituras y demás instrumentos públicos o privados que fueren menester con las cláusulas y condiciones propias a actos de su naturaleza; cobrar y percibir los importes de las transferencias dando los recibos y cartas de pago del caso; entregar la posesión de lo cedido y transferido, pagar los impuestos, cargas, tasas, honorarios y demás gastos que se originen con motivo de esas operaciones; obligarlos a responder por el saneamiento para el caso de evicción con arreglo a derecho; firmar declaraciones juradas; realizar los trámites necesarios ante la Dirección General Impositiva, Dirección Nacional Inmobiliaria, Dirección Nacional de Catastro y cualquier otra repartición o dependencia estatal o municipal y efectuar en fin cuantos actos y diligencias sean conducentes a la obtención del fin enunciado; b) Para que gestione ante los Bancos: Hipotecario Nacional, de la Provincia de Buenos Aires o cualquier otra institución bancaria o de crédito oficial o particular creada o que se crease en el futuro o ante cualquier otra persona física o jurídica, los préstamos a que se hace referencia en el inciso "d", del artículo décimo o los individuales para cada unidad de las que compondrán el inmueble, en favor de quienes resulten sus futuros adjudicatarios, en las condiciones que al efecto se establezcan en Asambleas de socios, para el caso de que el acreedor o acreedores del préstamo o préstamos, exijan la contratación directa con los socios o la garantía del cumplimiento de la obligación mediante la afectación del patrimonio de cada uno de ellos y/a de su responsabilidad conjunta y solidaria; a cuyo fin podrá hacer uso de todas y cada una de las facultades que al efecto le acuerda, con referencia a la sociedad, el citado artículo décimo. A todos los efectos del presente contrato, los socios constituyen domicilios especiales de derecho, con todos los alcances previstos en el artículo ciento uno del Código Civil, el señor ..... en la calle ..... número ..... y el señor

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

..... en la calle ..... número ..... (y así todos los socios), todos los domicilios ubicados en esta Capital, donde serán válidas todas las notificaciones y emplazamientos que se les cursen. Bajo las cláusulas que anteceden las partes contratantes dejan constituida la sociedad "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA FINCA CALLE ..... NUMERO .....", obligándose al fiel cumplimiento de las mismas. PREVIA LECTURA que les doy de la presente escritura, los comparecientes manifiestan su conformidad con el contenido de la misma, y en prueba de ello así la otorgan y firman como acostumbran a hacerlo, por ante mí, de todo lo que doy fe.

*Interpretación - de los Contratos (\*) (281)*

JUAN ESTEBAN CARAZO

Littera enim occedit, spiritus autem vivificat  
(SAN PABLO, Ep. II, Cor. 3, 6)

- | -

Etimológicamente, interpretación proviene de interpretatio, sustantivo latino que equivale a explicación, exposición y, a veces, a juicio, conjetura y hasta traducción.

El ilustre lingüista Valbuena, en su Diccionario Latino Español (1) (282) nos dice que interpretar se deriva de interpretor, aris, atus y significa tanto como traducir, explicar, declarar. Cita - porque es inevitable - a Cicerón y reproduce unas palabras suyas: "Interpretari iuris".

El Diccionario de la Real Academia Española (2) (283) da como primera acepción de interpretar: "explicar o declarar el sentido de una cosa y principalmente el de los textos faltos de claridad". Luego, en quinto lugar, agrega que "comprende y expresa, bien o mal, el asunto o materia de que se trata".

Tenemos ya, aunque no exhaustiva, una definición. Además, intuitivamente, todos - puede asegurarse - conocemos qué significa en lato sentido interpretar.

Cuanto queda dicho se refiere, por supuesto, a la general actividad humana, y lo hemos consignado porque nos ha parecido indispensable, aunque debamos restringir nuestro trabajo al ámbito jurídico y específicamente a los contratos.

Todo acto jurídico implica por sí una declaración de voluntad emanada de una o más personas, según se trate de acto jurídico unilateral o bilateral. Para que la voluntad negocial tenga relevancia jurídica debe manifestarse, exteriorizarse, ya que sólo así puede aprehenderla el derecho objetivo como acto jurídico.

Este concepto de la interpretación como determinación del sentido en que las partes han querido reglar un extremo determinado podría asegurarse que es el general en doctrina.

Planiol (3),(284) Lafaille (4),(285) Salvat (5),(286) von Thur (6),(287) expresan que la interpretación consiste en el esclarecimiento del sentido que una declaración encierra. Para Giorgi (7),(288) con ese término se