



CAPACITARTE



CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Módulo 8

Libros obligatorios

Cada Reglamento de Propiedad indica los libros que debe tener el Consorcio, pero el Nuevo Código Civil y Comercial y la legislación de CABA establecen como obligatorios los siguientes:

1) Libro de Actas de Asambleas rubricado en el registro de la propiedad del inmueble, y cuya apertura la hace un Escribano.

2) Libro de Registro de Propietarios (en él deben figurar actualizados todos los titulares de dominio, es decir, todos los propietarios del Edificio). Una forma de que el Propietario pueda darse cuenta de cuan actualizado está este libro, es mirar quienes figuran como titulares en las liquidaciones de expensas.

3) Libro de Registro de Firmas de Propietarios (éste libro debe estar abierto y a disposición de todos los presentes en Asamblea para que puedan corroborar que la firma que figura en el Libro concuerde con la firma que figura en la carta poder de quienes vienen en nombre de otro propietario) Es indispensable que esté firmado por todos los propietarios y es una obligación del Administrador tenerlo, hacerlo firmar y llevarlo a todas las Asambleas, sin excepción.

4) Libro de Administración (es el libro contable del Consorcio)

5) libro de órdenes de encargado: as órdenes e instrucciones que debe cumplir el trabajador deberán ser fijadas en un Libro de Órdenes.

Éste debe estar rubricado por la autoridad competente, el que permanecerá en poder del administrador con la obligación del encargado de notificarse recibiendo una copia de lo expuesto en el mismo, pudiendo hacer los descargos que estime conveniente.

En nuestra opinión, la copia debe estar firmada por el administrador, como prueba de su validez y resguardo para el trabajador ante una eventual pérdida del libro.

Esta disposición merece algunos comentarios:

- En primer lugar, las órdenes que imparta el administrador no adquieren legitimidad por el hecho de insertarse en el libro de órdenes, debiéndose ajustar a lo dispuesto en la ley y el convenio aplicable.
- En segundo término, el libro, para ser válido, debe estar debidamente rubricado, sellado y firmado por los funcionarios del Ministerio de Trabajo.
- Luego, ante el eventual extravío del libro de órdenes, para que la orden pueda ser tenida como válida, debe contener la firma del administrador, en tanto requisito de todo instrumento privado.
- El trabajador puede formular sus descargos en el libro de órdenes o mediante instrumento separado (carta documento o telegrama), sin que tal derecho esté sujeto a término de caducidad alguno.

Como era lógico, antes de la vigencia del actual convenio se había resuelto que el encargado de casa de renta puede formular sus descargos en el libro de órdenes que prevé la ley 12.981.

6) libro de sueldos y jornales.

Téngase en cuenta que es aconsejable aunque no obligatorio, que el Consejo de Administración lleve su propio libro donde consten sus deliberaciones y los votos de cada miembro para cada tema por el cual se reúnen.

Libros CABA

- **Libro de datos periódicos-** Disposición 1809/DGDYPC/12 y 470/DGDYPC/14. Era obligatorio en la Ciudad de Buenos Aires y reemplazaba a los libros de Seguridad Edilicia, Libro de control de Ingreso y Egreso de Proveedores y Libro de Control Sanitario.

Sin embargo, mediante la Disposición 513 DGDYPC/2018 del siete de marzo de 2018, se derogó la disposición por la cual se estableció el administrador deberá mantener al día y conforme a la normativa vigente un “Libro de Datos” por lo que quedan sin efecto las Disposiciones N° 1809-DGDYPC-2012 “Libro de Datos 2010-2011-2012 DGDyPCGCBA ” y N° 470-DGDYPC-2013 “Libro de Datos Periódico DGDyPCGCBA”, sin perjuicio de subsistir la obligación hasta la finalización del año en curso, de continuar llevando aquel libro que debió ser adquirido y rubricado con anterioridad del dictado de la presente.

- **Libro de Actas**

Obligatorio para todos los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal. Rúbrica ante el Registro de la Propiedad Inmueble, debiendo presentar ante dicho organismo, los libros y/u hojas móviles, numeradas y correlativas según se desee, con nota de apertura por Escribano Público donde conste consorcio, ubicación, Número de libro para que sea utilizado, de cuantas hojas consta, fecha, jurisdicción, datos de inscripción (número de matrícula) y ante quién se otorgó el Reglamento de Copropiedad. En el caso de que el libro a presentar en el Registro sea continuación de libros anteriores, en la nota de apertura se deberá consignar el número de orden. Asimismo, deberá exhibir el libro anterior al ingresar el trámite o denuncia policial de su extravío.

- **Libro diario o de administración**

Obligatorio para todos los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal. Rúbrica ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

- **Libro de registro de copropietarios**

Ley 3254/09. Decreto reglamentario 551/10 del GCBA. Rúbrica ante el RPA. Este libro es obligatorio en la Ciudad de Buenos Aires.

- **Libro de registro de firmas**

Ley 3254/09. Decreto reglamentario 551/10 del GCBA. Rúbrica ante el RPA. Obligatorio en la Ciudad de Buenos Aires.

- **Libro de sueldos y jornales**

- **Libro de órdenes**

Ley 12981. Rúbrica ante el GCBA.

- **Registro de horas extraordinarias**

Mediante la Disposición 969/DGEMP/14, que modifica la Disposición N° 263/03, además de tener el empleador la obligación de llevar este libro de horas suplementarias, se ha incorporado obligatoriamente al listado de documentación a rubricar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la Rúbrica del Libro de Horas Suplementarias, lo cual deberá aplicarse a todo el personal que realice horas extras y cuya prestación de tareas sea en la Ciudad autónoma de Buenos Aires, el contenido mínimo que deberá tener es el siguiente: 1) Nombre y Apellido del Trabajador, 2) CUIL del Trabajador, 3) Jornada Laboral - desde y hasta, 4) Salario, 5) Fecha en la que se llevan a cabo las horas extras, especificando, día - lunes a domingo, Horario de la Hora Extraordinaria - desde y hasta, Cantidad o Unidades, Incremento - porcentaje: 50% ó 100%, Valor de la Hora, Valor de la Hora Extra, Monto Liquidado y Total de Horas y Total Abonado.

Libros Sueldos digitales-CABA

En el marco de las innovaciones en materia de digitalización aplicadas a procesos administrativos, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires consideró necesario adherir a la Ley N° 25.506 de firma digital y crear una plataforma orientada a la digitalización del proceso de la rúbrica de libros y documentación laboral. En ese sentido, la Disposición D.G.E. 676/17 habilita el "Sistema para la rúbrica de documentación laboral en forma digital de la CABA", a los fines de que todos los empleadores que deben llevar documentación laboral, en el marco de la legislación de fondo y conforme con la actividad que desempeñan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cumplan con su rúbrica. Documentación a rubricar y periodicidad En esta primera etapa la digitalización solo comprende al Libro Especial de Sueldos y Jornales (Ley 20.744). A partir de su entrada en vigencia, las presentaciones de rúbrica del libro digital deberán hacerse en forma mensual y a mes vencido.

Sujetos obligados Para los empleadores que lleven libros en formato microfichas: deberán comenzar a realizar las presentaciones digitales a partir del 1º de febrero de 2018, sin importar la cantidad de trabajadores que posean, siendo el primer libro obligatorio a presentar el correspondiente al período enero de 2018. Para los empleadores que lleven libros en formato hojas móviles o libro manual, con nómina de personal de veinte o más trabajadores: deberán cumplir con las presentaciones digitales a partir del 1º de febrero de 2018, siendo el primer libro obligatorio a presentar el correspondiente al período enero de 2018. Para los empleadores que lleven libros en formato hojas móviles o libro manual, con nómina de personal de diez o más trabajadores: deberán adecuarse al sistema digital a partir del 1º de marzo de 2018, siendo el primer libro obligatorio a presentar el correspondiente al período febrero de 2018. Los empleadores, cualquiera sea la modalidad de rúbrica que utilicen (hojas móviles o libro manual), e independientemente de la cantidad de trabajadores en relación de dependencia que posean, podrán optar y utilizar del sistema de ventanilla digital/firma digital, siendo el primer libro obligatorio a presentar en modalidad digital el que corresponda, de forma que haya correlatividad entre la presentación en ventanilla manual y la presentación en ventanilla digital. +Utilización de hojas móviles ya adquiridas Para aquellos empleadores que a la fecha de la implementación de la ventanilla digital posean saldos de hojas móviles, irán ingresando a la modalidad digital en la medida en que terminen con el uso de las hojas ya habilitadas. Dichos saldos solo podrán ser utilizados hasta el 31 de marzo de 2018. A partir del 1º de abril de 2018 deberán cumplir con las presentaciones digitales, siendo el primer libro obligatorio a presentar en modalidad digital el que corresponda, de forma que haya correlatividad entre la presentación en ventanilla manual y la presentación en ventanilla digital.

Ventanilla digital A los fines de operar a través del “Sistema para la rúbrica de documentación laboral, en forma digital de la CABA”, se ingresará a una ventanilla digital, la que consiste en realizar presentaciones en formato electrónico (pdf) con uso de firma digital (Ley 25.506). Los empleadores ingresarán a dicha ventanilla con su respectivo usuario a www.buenosaires.gob.ar dando cumplimiento a la presentación de

la documentación laboral a rubricar, a través de un aplicativo “subir documentación”, que consta de pasos autoguiados.

Todas las presentaciones que se efectúen para la rúbrica en la ventanilla digital serán consideradas declaraciones juradas del empleador. Nueva boleta de pago Presentada la documentación en ventanilla digital, el sistema generará la boleta de pago, la que permitirá al usuario de la plataforma digital efectuar los pagos mediante los mecanismos autorizados. Una vez imputado el pago en el sistema, se procederá a efectuar la rúbrica por parte del organismo de control. El arancel que se deberá abonar será el correspondiente a la ley tarifaria vigente.

Seguro Obligatorio

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en su Art. 2071, establece: “Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no asume en el contrato preliminar”.

Esta primera parte, se trata de una norma de “orden público” impuesta a favor del adquirente; siendo la misma irrenunciable, en la medida que regula la adquisición del derecho real de propiedad horizontal (arg. arts. 12, 13, 1884 y concs. CCyC).

En su segunda parte, el artículo 2071, siguiendo un mecanismo similar al consagrado en el art. 12 de la Ley 19.724, decreta que: “ El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante”.

Como puede observarse, mediante dicho artículo el legislador sustituye un sistema protectorio de neto corte registral para trasladar dicha problemática de la protección de

los adquirentes al ámbito propio del seguro. Se abandona el régimen de preferencias y de publicidad hacia terceros que establecía la ley N° 19.724 y su regulación, cuyo objetivo principal era regular dicha contratación tendiente a promover y garantizar su cumplimiento, para pasar a poner el foco en la reparación de las consecuencias dañosas que los adquirentes pudieren sufrir ante fracaso de la operación, es decir, ante el incumplimiento. Asimismo, el estado de prehorizontalidad, ya no nace con la proposición del propietario –circunstancia criticada por la doctrina- sino con la comercialización de las unidades que posteriormente se verán afectadas a la propiedad horizontal.

En relación a la instauración del nuevo sistema por parte del legislador, advertimos que, por un lado, el artículo contiene una redacción impropia o imprecisa, y por otro, contempla solo parcialmente los daños a los que se hayan sometidos los adquirentes.

En primer lugar, la palabra poder utilizada al expresar: Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal resulta inapropiada, en tanto por ser la misma regularmente empleada para referirse a la capacidad de contratar. Si bien –con buena voluntad- podría interpretarse su empleo específico en el artículo como la exigencia de contratación del seguro como un requisito previo para la validez del contrato posteriormente suscripto, que de estar ausente, podría eventualmente ser sancionado con la nulidad, ello tampoco resultaría apropiado en tanto que el Art. N° 2071 in fine establece expresamente las sanciones ante el incumplimiento sin hacer referencia alguna a la validez o nulidad de los contratos celebrados, los cuales serán válidos independientemente de la contratación o no del seguro; por lo que en miras a una correcta redacción, el legislador debió haberse abstenido de incorporar la palabra poder, limitándose a indicar que previamente a celebrar el contrato, el propietario del inmueble debe contratar el seguro referido a favor de los adquirentes.

A su vez, la terminología empleada “fracaso de la operación por cualquier razón” resulta también impropia y puede dar lugar a interpretaciones que conlleven a exigir la contratación de un seguro de instrumentación compleja y cuya cobertura exceda el

riesgo que el legislador quiere garantizar, conllevando a su vez un gran incremento ante el eventual incumplimiento del tomador que impida la finalidad de adquisición del derecho de propiedad horizontal, hasta el límite de la suma asegurada. Sin perjuicio de ello, al referirse la suma asegurada, contemplada en el artículo como el reintegro de las sumas abonadas con más un interés retributivo, el legislador desatiende -al igual que en las normas que precedieron en su dictado- la dimensión sociológica de la norma en análisis, atento a que el contexto económico actual constituye un dato de la realidad que no puede ser ignorado al momento de regular o, más aún, intentar proteger a los adquirente ante una situación determinada.

En relación, no puede dejar de soslayarse que la cobertura de cuotas abonadas con más un interés retributivo resulta a todas luces insuficiente para resarcir los daños y perjuicios sufridos por los adquirentes, puesto que desatiende el contexto inflacionario y la finalidad de adquisición del inmueble protegida; por lo que las sumas abonadas, reintegradas al momento del incumplimiento, seguramente se verán menoscabadas en su poder adquisitivo para volver a adquirir la unidad funcional objeto del contrato o porción de la misma, cuyo precio habrá aumentado por obra de la inflación ante el mero transcurso del tiempo. Dicha inobservancia, constituye precisamente una actitud antagónica con los fines de protección perseguidos en la regulación.

En consecuencia, a fin de paliar dicha situación y atento a la finalidad protectoria perseguida, el legislador debió haber contemplado que la suma asegurada, integrada por el reintegro de las sumas abonadas con más un interés retributivo, resguarde su relación con la finalidad de adquisición, a través de los mecanismos que determine la ley especial referidos al mantenimiento del poder adquisitivo.

Al mismo tiempo, la palabra cuotas resulta inadecuada, puesto que existe la posibilidad que el adquirente no haya abonado el precio en cuotas sino mediante el pago de una suma única, total y definitiva; por lo que debió haberse empleado la expresión sumas abonadas.

Resulta impropia la redacción del Art. N° 2071 CCyCN in fine en cuanto establece: *El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de*

todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

En rigor, el incumplimiento de las obligaciones, por aplicación de la exceptio non adimpleti contractus, no priva al enajenante de todo derecho, sino que sólo impide el ejercicio de los mismos y/o la exigibilidad de las obligaciones de la contraparte hasta tanto cumpla integralmente las obligaciones que le son respectivas, no obstante permanecer su derecho subsistente, aunque vedado en los supuestos mencionados el ejercicio de las acciones ante el mera oferta de cumplimiento, constituyendo una excepción a lo normado por el Art. 1031 CCyCN; habiendo repetido el legislador los errores de redacción de la ley 19.724.

Al establecer los efectos del incumplimiento de contratar el seguro obligatorio, el legislador, mediante mencionado artículo, no hace más que receptar la jurisprudencia predominante que hasta su sanción regía en materia de prehorizontalidad, creada a raíz de dos fallos plenarios de la Cámara Nacional Civil.

En el primero de ellos, Cotton c/ Tutundjian, se resolvió que el propietario enajenante que no había cumplido con la afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad, y en su caso con la inscripción registral de los contratos que otorgó con relación a las unidades, no podía reclamar a los adquirentes el cumplimiento de sus obligaciones o la resolución del contrato, y que los derechos que confería al adquirente la ley 19.724 eran irrenunciables.

En el segundo, Alvear 1850 C/ Taub, se decidió que la posterior inscripción del reglamento de copropiedad – y la consecuente consolidación del estado de propiedad horizontal- no eximía al propietario del cumplimiento de las obligaciones de afectación del bien e inscripción de los respectivos boletos en el registro de la propiedad que preveía la Ley 19.724 en su régimen de prehorizontalidad, salvo que el enajenante haya ofrecido contemporáneamente la entrega de la posesión y escrituración, que estas prestaciones estén expeditas y que el comprador haya tenido derecho a resolver el contrato.

En relación, consideramos que si bien el legislador pudo haber prescindido de establecer en el CCYCN nuevas sanciones ante el incumplimiento tendientes a instar al cumplimiento, debió haber dejado abierta la posibilidad que las mismas sean establecidas mediante el dictado de una ley especial y así fomentar y reforzar la eficacia del sistema.

A su vez, cabe señalar que si bien el artículo de referencia no hace mención a cual es el seguro específico por el cual se instrumentará el régimen, de su contenido se desprende la compatibilidad con el seguro de caución.

En relación, la omisión por parte del legislador en nombrar expresamente el tipo de seguro por el cual se instrumentará el régimen, se explica en tanto que al contener el código de fondo -cuyas normas tienden a mantenerse en el tiempo- una derivación de la problemática de la prehorizontalidad al régimen especial del seguro -cuyas normas al ser un régimen especial tienen mayor tendencia a la modificación o mutabilidad- resulta razonable y hasta recomendable que sea el régimen especial quién -remarcamos- mediante una ley especial dictada al efecto, establezca los detalles y pormenores mediante de la regulación mediante la cual se instrumentará dicho seguro; permitiendo a su vez que las eventuales modificaciones al mismo no alteren la letra de un código que -como remarcamos- tiene vocación de perpetuidad.

Consecuentemente, en miras a la importancia de la temática regulada, consideramos que hubiera sido prudente y necesario que el legislador instruya mediante mencionado artículo la reglamentación de dicho seguro mediante una ley especial emanada del Congreso de la Nación, a fin de asegurar la eficacia del sistema y evitar delegaciones y/o atribuciones legislativas impropias por parte de la Superintendencia de Seguros de la Nación; máxime cuando el seguro de caución no se encuentra contemplado en nuestra Ley N° 17.418. Dicho ello, consideramos que el Art. N° 2.071 CCYCN debería haber contemplado las críticas señaladas.

Seguidamente el Art. N° 2.072 CCyCN establece: Exclusiones. Están excluidos los contratos siguientes: a) aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulta de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación

de personas jurídicas; b) los que versan sobre inmuebles del dominio privado del Estado; c) los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

Para justificar la exclusión, el inciso a) parte de la base, en primer lugar, de la preexistencia de un bien susceptible de ser afectado a propiedad horizontal que pertenezca –remarcamos en virtud de un derecho real, a un condominio o a una persona jurídica; y en segundo lugar, que de la partición de dicho condominio o liquidación de la sociedad, surja su afectación a la propiedad horizontal; justificándose en dichos supuestos la exclusión en tanto falta un requisito esencial para su contratación como es la existencia de riesgo, atento a que el estado de propiedad horizontal y la consecuente atribución del derecho real surgirá de la partición misma y los destinatarios serán los mismos propietarios, no habiendo en consecuencia nada que asegurar; receptándose así lo normado por la Ley aclaratoria N° 20.276.

Asimismo, el mencionado seguro obligatorio deberá ser contratado también cuando la adquisición de la vivienda se produzca a través del contrato de fideicomiso (salvo supuestos excluidos), estando su contratación a cargo el fiduciario en tanto titular del patrimonio fideicomitado; no debiendo confundirse a lo establecido en el inciso a) del Art. N° 2.072 CCyCN con una exclusión a su respecto, en tanto el mismo se refiere a la preexistencia de un derecho real de condominio y no a los derechos personales que emanan del contrato mencionado.

Por su parte, los incisos b) y c) enumeran los supuestos por los que el legislador ha considerado que la adjudicación está suficientemente garantizada, excluyendo también en dichos extremos el régimen de protección. Por último, realizando una interpretación sistémica de las normas contenidas en el nuevo código, consideramos que la obligatoriedad de la contratación del seguro prehorizontalidad, no será privativa al estadio previo a la constitución de un derecho real de propiedad horizontal en sentido

estricto, sino que resulta también extensible a los conjuntos inmobiliarios, en tanto constituir por naturaleza una propiedad horizontal especial, regulado subsidiariamente por dichas normas; y al superficiario, cuando siendo titular de un derecho real de superficie sobre un inmueble, se valga de él para celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal.

Resolución SSN N° 40.925

Esta norma, especifica el seguro de Caución para Adquirentes de unidades Funcionales Construidas o Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Desde entrada en vigencia del CCYCN el 1° de Agosto de 2015, largos años pasaron e infinidad de contratos que se suscribieron sin que el seguro genérica e indeterminadamente estipulado por el nuevo ordenamiento normativo se hubiera materializado; hasta que en fecha 11 de octubre 2017, la SSN, mediante la Resolución N° 40.495 reglamentó las Condiciones Generales para la Póliza Global de Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades Construidas y Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Atento a no exceder el ámbito del presente trabajo, y sin perjuicio de merecer mencionada resolución un comentario más extenso de -a nuestro criterio- su desacertada y poco inteligente regulación; nos limitaremos a señalar aquellos aspectos principales que denotan el grave desconocimiento del organismo de contralor de los aspectos de la realidad socioeconómica de nuestro país; haciendo peligrar severamente la eficacia de dicho seguro.

Previamente a ingresar en los aspectos particulares de la resolución, resulta necesario establecer brevemente una enunciación de la naturaleza jurídica del seguro de caución. Al respecto, el maestro Rubén S. Stiglitz enseña que el seguro de caución aparece como un verdadero contrato de garantía bajo la forma y modalidades del contrato de seguro, pero en el cual no existe un verdadero riesgo asegurable, -hecho ajeno a la voluntad de las partes-, sino que los que se asegura es el incumplimiento imputable al tomador con relación a sus obligaciones frente al beneficiario.

Asimismo, agrega que el seguro de caución encuentra su cauce normativo en lo dispuesto por la Ley 20.091, en el párr. 2º del art. 7º inc b) y se caracteriza por la intervención de tres sujetos, el tomador o proponente, el llamado asegurado, y finalmente el asegurador.

El primero (tomador) asegura al acreedor (asegurado) para que en el caso de no realizar la obra o cumplir con el suministro o servicio, reciba una indemnización del asegurador. El seguro de caución tiene por finalidad reparar los daños que se produzcan al asegurado en razón del incumplimiento en que pueda incurrir el tomador.

Entre sus caracteres distintivos, se destacan que es un contrato accesorio y conexo del contrato principal garantizado, y que el pago de la prima no produce la suspensión de la cobertura, estando además las obligaciones a cargo del tomador y no del asegurado, quien sólo resulta el beneficiario de las obligaciones garantizadas; no pudiendo en consecuencia una misma persona revestir el carácter de tomador y asegurado. Asimismo, resulta de trascendental importancia destacar que en el seguro de caución, a diferencia de los seguros en general y, particularmente, el seguro contra la responsabilidad civil, el asegurador podrá repetir contra el tomador las sumas abonadas al asegurado, independientemente del derecho que le corresponda al cobro de la prima, exigiendo previamente a la contratación la acreditación de solvencia y/o garantías suficientes como condición sine qua non de emisión.

De la resolución mencionada se desprende que mediante un seguro de caución, el asegurador, asegura a los adquirentes (asegurados) del proyecto de construcción, el pago en efectivo de las sumas aseguradas que hayan sido abonadas por cada uno de los asegurados en las cuentas especiales abiertas a tal efecto; como consecuencia del fracaso de la operación de acuerdo con lo establecido por el Art. N° 2.071 CCyCN, ante el incumplimiento del tomador de entregar las unidades funcionales en las condiciones establecidas en el proyecto de construcción indicado en la póliza, o a consecuencia de la falta de liberación de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por los asegurados al momento de celebración.

La suma asegurada será la que resulte de los montos efectivamente abonados por el asegurado en las cuentas especiales indicadas en las condiciones particulares y en el certificado individual, constituyendo el límite máximo de la responsabilidad del asegurador. Asimismo, se aclara que mencionada suma debe entenderse como un importe nominal no susceptible de incrementos por depreciación monetaria ni otros conceptos a los efectos del pago, con excepción de los intereses hasta el límite establecido en las condiciones particulares y en el certificado individual; y se incrementarán por el mismo importe de las sumas que abone el asegurado en dichas cuentas. Consideramos que el seguro instaurado mediante la Res. 40.925 SSN, deja tantas dudas sobre su futuro funcionamiento y/o eficacia, como sobre las facultades constitucionales de la propia SSN para establecer muchas de sus cláusulas.

En relación, la creación de cuentas especiales que reflejen la suma asegurada no soluciona las críticas efectuadas al sistema antecesor, asociadas al fracaso de su implementación por razones de evasión impositiva.

Se considera que implementar y supeditar la eficacia del sistema partiendo de la premisa que en la celebración de contratos y/o escrituras públicas traslativas de dominio otorgadas en nuestro país se declaran la totalidad de los importes de la operación; no puede calificarse sino como una flagrante y absurda inobservancia de la realidad socio-económica.

Asimismo, el carácter nominal con mas intereses de la suma asegurada, dentro del alto contexto inflacionario que sufre nuestra economía, atenta contra la finalidad protectoria y eminentemente social buscada por el legislador al instaurar el régimen de prehorizontalidad, atento que los asegurados, aunque logren sortear el complejo mecanismo de configuración y reclamo del siniestro, cuando cobren no podrán adquirir con la indemnización lo mismo que lo contratado; violándose la finalidad que fundamenta la instauración del sistema.

A su vez, se considera que la exigencia de garantías suficientes por parte del asegurador al tomador, propias de la naturaleza del seguro de caución, como así también el

preponderante rol que este adquiere en un negocio de terceros, merecen especial atención.

De igual manera, deben ser morigeradas las amplias, potestativas y – a nuestro criterio abusivas facultades que le asisten al asegurador respecto tomador.

Mediante mencionadas circunstancias, se desatiende en muchos casos las múltiples y variadas dinámicas negociales del sector; que si no es seducido por un producto que se adapte a su dinámica negocial y le inspire confianza, optará por colocarse irremediabilmente en situación de incumplimiento.

Por último, en miras a la importancia y complejidad de la problemática planteada, se considera que el hecho de regularse nada menos que el régimen de prehorintalidad por parte de la SSN, constituye, no sólo una grave violación constitucional, sino también una tarea en exceso pretensiosa que difícilmente pueda lograr la eficacia del sistema; por lo que hubiese sido apropiado y sumamente necesario el dictado de una ley especial emanada del Congreso de la Nación, que establezca, previamente un análisis interdisciplinario, las características y lineamientos generales del seguro en cuestión.

CAPACITARTE
Es ser líder de tu vida