

# No todos los seguros obligatorios se cumplen, el de prehorizontal no.

EL SEGURO EN ACCIÓN 24 OCTUBRE, 2019 0

por Sofia Wachler

El seguro obligatorio de prehorizontalidad, en la práctica nunca se cumplió. Es un caso emblemático muy poco conocido.

Anteriormente al nuevo Código Civil y Comercial de 2015, la ley 19.724 llamada de Prehorizontalidad, tenía como finalidad brindar protección a los adquirentes de futuras unidades comercializadas durante la etapa de ejecución de obras, para luego ser afectadas el régimen de la ley 13.512, antigua ley de Propiedad Horizontal.

El objetivo era registrar las operaciones de compra-venta y hacer públicas la afectación de inmuebles para impedir la frustración de los adquirentes. En la práctica, su cumplimiento resultó prácticamente nulo porque se exigía la inscripción de los boletos de compra venta en el Registro de la Propiedad Inmueble y quedaban expuestos los montos.

El nuevo Código Civil y Comercial de 2015 incluyó tres artículos: 2070, 2071 y 2072 sobre el régimen de prehorizontalidad.

El artículo 2071 impone la contratación de un seguro obligatorio de caución para resarcir al adquirente de un departamento “ante el 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. 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”. Pero en la práctica, este artículo no entró en vigencia hasta el 17 de octubre de 2017. En esa fecha la Superintendencia de Seguros publicó la resolución que habilitó que la caución se adecuará con ese tipo de seguros. cambiando por completo la situación existente.

Fue cuando impuso la contratación de un **seguro obligatorio** para resarcir al adquirente de un departamento ante el fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, explicó Marcos Botbol, especialista en seguros de la industria de la construcción en su disertación sobre “Seguros y Garantías: Prehorizontalidad en la operación – Seguro Obligatorio para evitar el fracaso de la operación”, en la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina- CAVERA.



Y añadió:

“Tampoco tiene en la actualidad, un cumplimiento efectivo este seguro, pese a que esta obligación es exigible al momento de la generación de la prehorizontalidad”. Botbol explica que la ley no define qué tipo de seguro de caución se requiere. Si lo exige de acuerdo a la comunicación A 6250 del BCRA contra la presentación de documentación para créditos para desarrollos inmobiliarios en fideicomiso.

Además la contratación es posible cuando exista un asegurado o hasta que el vendedor requiera al adquirente pago de cuotas atrasadas.

De esta manera, se aprobaron las condiciones contractuales de la cobertura global del “Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades Construidas o Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal” con carácter general y uniforme. Dichas condiciones, podrán ser utilizadas por entidades autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación a operar en el ramo caución, sin necesidad autorización particular o adhesión.

Una aclaración importante: “se entiende por **fracaso de la operación**: no cumplir en término la entrega o que no se hayan podido dar todas las especificaciones prometidas”. Botbol especifica que el fracaso de la operación puede darse por estas causas: paralización de las obras, demoras en el cronograma, no terminación de las unidades, imposibilidad jurídica de disponer del bien o transferencia por parte del tomador, no cumplir con el plazo convenido, no cumplir con la habilitación de Autoridad de control, en caso de pedido de prórroga por el Asegurado deberá otorgarse, que los Asegurados hayan previamente

intimidado el pago al Tomador”.



Importa aclarar que una **cobertura** que ampare un eventual “fracaso del proyecto por cualquier causa” se encuadraría como un seguro de caución, específicamente en la caución de fiel cumplimiento de contratos, con una estructura contractual totalmente distinta a los seguros patrimoniales”, explica Botbol.

Y advierte que, según la opinión de algunos juristas, sería conveniente una **regulación** más detallada a fin de evitar posibles planteos de la aseguradora respecto de cuestiones tales como las excepciones de cobertura, franquicias y topes.

“Debemos también tener en cuenta que el mercado asegurador es de suscripción libre y un producto de esta naturaleza deberá ser cuidadosamente analizado a los efectos de su admisión”, analiza el especialista.

El costo del seguro se basa en la **capacidad económica financiera** del tomador, en relación a la magnitud del riesgo, como la posibilidad del incumplimiento del o los proyectos que encare bajo la modalidad de propiedad horizontal. “Si un proyecto es de 20 unidades de 100 mil dólares cada una, el constructor (tomador), deberá otorgar 20 garantías a los adquirientes (asegurados) ante el riesgo

del fracaso del proyecto. Por lo tanto las obligaciones a riesgo serán de dos millones de dólares”, ejemplifica Botbol.

Y agrega que el asegurador deberá evaluar conjuntamente, cuantas obligaciones de este tipo tiene en cartera el constructor, ya que la posibilidad del fracaso de su operatoria podría afectar todo el equilibrio del negocio. Como conclusión, Botbol advierte que el costo del seguro también está vinculado a los avales que presente el constructor para demostrar su **solvencia**, y eso puede afectar su crédito o generar costos adicionales como hipotecas o auto inhibiciones.