

Dres. Roberto Rodríguez, y N. Alejandro Hillar

(Facultad de Derecho-UNC)

Ponencias para el Código Civil, (Posadas Misiones)

CONTRATO DE OBRA, PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, E INFRACAPITALIZACION DE LA PERSONA JURIDICA.

Estimamos conveniente regular, el convenio de obra para desarrollo inmobiliario, a continuación del art. 1277, incluir el art. 1277 bis, por los siguientes fundamentos:

En España, la ley de ordenación de la edificación define al promotor como cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente decide, impulsa, programa o financia con recursos propios o ajenos las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título (art. 9 de la ley 38/99 con las reformas de la leyes 24/01 y 53/02).

En Argentina, donde no existe a nivel nacional, normas legislativas que definan con precisión el concepto de desarrollador inmobiliario, junto a sus deberes y derechos, estimamos justo aplicar las reglas del convenio de obras, con las modificaciones que proponemos a continuación:

Incorpórese el art. 1.277 bis:

CONVENIO DE OBRA, PARA DESARROLLO INMOBILIARIO.

1. El convenio de obra para desarrollo inmobiliario, es el que pacta una persona humana, o jurídica, denominada promotor, o desarrollador inmobiliario, con el fin de ejecutar una obra, con fines de edificación, que incluya espacios recreativos, y comunes.-

2. El promotor, o desarrollador, es cualquier persona humana, o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente planifica, impulsa, programa, o financia con recursos propios, o ajenos, las obras de edificación, para sí, o para su posterior enajenación, entrega, o cesión a terceros, bajo cualquier título, debiendo proveer el proyecto, y justificación de la financiación, y la rentabilidad.-

3. Si la obra desarrollada, no alcanza la rentabilidad proyectada, el promotor responderá, frente a los inversores, por los estudios de factibilidad, justificación económica, y financiera, que debe contener el proyecto.-

4. Si el promotor provee el proyecto de arquitectura, o ingeniería, responderá por la corrección, legalidad, y vicios de ese proyecto.-

5. Se aplican en subsidio, las disposiciones del convenio de obras, que no sean modificadas en este artículo.-

Modificase el art. 144 del proyecto por el siguiente:

ARTÍCULO 144.- Inoponibilidad de personalidad jurídica.

La actuación que esté destinada a la consecución de fines ajenos a la persona jurídica, constituya un recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe, o para frustrar derechos de cualquier persona, se imputa a quienes a título de socios, asociados, miembros o controlantes directos o indirectos, la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente, por los perjuicios causados.

Lo dispuesto se aplica sin afectar los derechos de los terceros de buena fe y sin perjuicio de las responsabilidades personales de que puedan ser pasibles los participantes en los hechos por los perjuicios causados.

Se presume, que se persigue fines ajenos a la persona jurídica, en los supuestos de infracapitalización, originaria, o de ejercicio, en tal supuesto la responsabilidad es ilimitada.

En el supuesto de infracapitalización, para eludir créditos laborales, la presunción es de pleno derecho.-

Sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de los administradores, o directores, por no disolver, o aumentar el capital de la persona jurídica, a límites razonables, aun cuando los límites legales, sean inferiores.-

NOTA: En el caso de los tipos societarios con socios con limitación de responsabilidad, se aclara que no debe haber infracapitalización, ello no

obsta a la responsabilidad de los administradores que debieron advertir la infracapitalización, y proceder en consecuencia; esto es, o bien disolviendo y liquidando el ente, o bien aumentando el capital, la infracapitalización para no honrar deudas, queda desterrado del panorama legal del estado.